



SCUOLA
ALTI STUDI
LUCCA

Avviso pubblico esplorativo finalizzato alla ricerca di un immobile da destinare ad uso residenziale universitario.

1. Premessa

La Scuola IMT Alti Studi Lucca intende avviare un'indagine esplorativa allo scopo di acquisire manifestazioni di interesse alla vendita di un immobile sito nel Comune di Lucca da adibire a residenza universitaria.

La Scuola IMT Alti Studi Lucca è uno dei sei Atenei ad ordinamento speciale in Italia, Scuola di dottorato e centro di ricerca in cui docenti e ricercatori svolgono attività di ricerca metodologica di alto livello scientifico. Dal 2005 ad oggi la Scuola ha registrato un continuo aumento delle domande di accesso ai suoi corsi. Questa attrattività è dovuta alla selezione dei candidati, che si svolge su base esclusivamente meritocratica in condizioni di competitività ed apertura su scala internazionale, e ai servizi di supporto allo studio di alta qualità, dove ogni borsista ha diritto a posto alloggio e vitto all'interno delle strutture del campus. In questo quadro è chiara la necessità della Scuola di aumentare le borse di dottorato che sta erogando. Lo sviluppo e la crescita della Scuola richiedono di ampliare la capacità delle residenze universitarie, che ad oggi non possono contenere l'incremento degli allievi previsto.

La Scuola intende quindi dotarsi di una nuova residenza che dovrà inserirsi nel sistema del Campus integrato che si sviluppa nel centro storico della città di Lucca, in edifici posti a breve distanza, all'interno della cerchia delle mura urbane. La ricerca in oggetto è pertanto rivolta ad edifici siti nel centro storico all'interno della cerchia delle mura urbane.

La Scuola intende, peraltro, partecipare al bando MUR indetto con Decreto n. 1257 del 30-11-2021, l'immobile proposto dovrà pertanto rispondere ai requisiti del suddetto decreto al fine di ottenere il cofinanziamento.

Si precisa che l'eventuale acquisto dell'immobile è subordinato all'ottenimento del cofinanziamento.

La presente procedura è distinta in 2 fasi.

La prima fase è volta ad acquisire le manifestazioni di interesse corredate da un **progetto di fattibilità tecnica ed economica** ai fini della destinazione a residenze per studenti universitari nonché una dettagliata **relazione tecnico illustrativa** oltre all'ulteriore documentazione prevista dal presente Avviso.

La seconda fase prevede la scelta del soggetto secondo le modalità indicate dal presente Avviso e l'assunzione dell'obbligo, da parte del vincitore, di produrre in tempo utile un **progetto definitivo** che sarà presentato al Bando MUR suddetto.

Il vincitore si impegna, dopo l'ammissione dell'intervento al finanziamento a redigere anche il progetto esecutivo del medesimo.

Il presente avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse e non rappresenta offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né è espressione di volontà a contrarre. La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per l'Amministrazione alcun obbligo o impegno. I partecipanti, in ogni caso, non possono vantare diritti o pretese nei confronti della Scuola né possono in alcun modo agire per il risarcimento dei danni presunti connessi alla presente manifestazione di interesse. E' facoltà della Scuola revocare ovvero non concludere l'iter avviato con la presente manifestazione di interesse senza che i partecipanti abbiano titolo o interesse giuridicamente rilevante per pretendere la alcun indennizzo o rimborso per l'interruzione o la mancata definizione della procedura.

2. Riferimenti Ente proponente

Scuola IMT Alti Studi Lucca
sede: Piazza San Ponziano 6 Lucca
telefono: 0583 4326 717,
sito web: <https://www.imtlucca.it/>,
pec: imtlucca@postecert.it



3. Operatori a cui è rivolto l'avviso

Possono presentare manifestazione di interesse enti pubblici e persone fisiche o giuridiche private che:

- non siano interdette, inabilite o fallite e che non abbiano a proprio carico procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- non abbiano riportato condanne penali definitive e non abbiano procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- non siano destinatarie di alcun provvedimento che comporta limitazioni alla capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- non abbiano debiti nei confronti di Scuola IMT Alti Studi Lucca o liti pendenti con la stessa.

4. Oggetto e caratteristiche della manifestazione di interesse

La presente manifestazione di interesse è rivolta a enti pubblici, persone fisiche e giuridiche private, che intendono offrire un immobile/complesso immobiliare di loro proprietà alla Scuola IMT Alti Studi Lucca da adibire a residenza universitaria, rientrante in una delle seguenti fattispecie:

- immobile esistente da ristrutturare corredato da relativa proposta di intervento (rientrante nella fattispecie di cui all'art 4 lett. A1 del DM n. 1257/2021);
- immobile esistente da acquisire (rientrante nella fattispecie di cui all'art 4 lett. C del DM n. 1257/2021).

L'immobile deve essere nella disponibilità del soggetto offerente a titolo di piena proprietà e averne altresì il possesso, libero da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura o specie, derivanti da sequestro o pignoramento nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali o obbligatori.

L'immobile non deve presentare vincoli temporali di incedibilità a terzi nel caso in cui sia stato acquistato, costruito o recuperato con contributi o finanziamenti pubblico.

4.1. Requisiti di ubicazione e tecnico dimensionali

L'immobile dovrà possedere i seguenti requisiti minimi:

A	Ubicazione	L'immobile deve essere localizzato all'interno del centro storico (cerchia delle mura) della Città di Lucca
B	Capacità ricettiva	L'immobile esistente o la proposta di intervento devono prevedere una capacità minima di n. 60 posti letto, in camere doppie e/o singole con posto studio e bagno privato. La struttura deve essere organizzata preferibilmente secondo la tipologia "ad albergo" (punto 3, Allegato A, DM n. 1256/2021) è ammessa anche l'eventuale presenza di alcuni minialloggi al fine di essere in grado di ospitare differenti tipi di utenti.
C	Standard dimensionali e qualitativi	Immobile terra-cielo L'immobile esistente o la proposta di intervento deve garantire il rispetto degli Standard minimi dimensionali e qualitativi stabiliti dal DM n. 1256/2021 L'immobile esistente o la proposta di intervento deve garantire il rispetto delle disposizioni normative in materia igiene edilizia, di accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche e delle altre disposizioni normative vigenti. <u>Non</u> devono essere previsti spazi per una "mensa interna alla struttura", ma l'immobile esistente o la proposta di intervento devono prevedere

		<p>uno o più spazi di preparazione e consumazione dei pasti (cucine collettive) nelle aree destinate alle funzioni residenziali.</p> <p>L'immobile esistente o la proposta di intervento devono prevedere le seguenti unità ambientali: sala/e studio, aula/e riunioni, sala video/musica (soggiorno comune), lavanderia/stireria.</p> <p>Non possono essere previste camere a piano terra con affaccio sul fronte strada. Eventuali camere a piano terra devono affacciarsi su giardino/cortile interno di proprietà.</p>
D	Conformità urbanistica e catastale	<p>L'immobile deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - essere censito nel Catasto Fabbricati; - essere in possesso di idoneo titolo edilizio; - essere conforme allo strumento urbanistico; - non essere stato oggetto di abusi edilizi non sanati o non condonati e qualora oggetto di opere edilizie realizzate in assenza di titolo abilitativo o in difformità totale o parziale rispetto ai titoli abilitativi, di aver ottenuto il rilascio del relativo permesso in sanatoria. <p>Deve essere prodotta specifica dichiarazione di conformità urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile a firma di tecnico abilitato ed iscritto nei relativi albi secondo le competenze professionali di legge.</p>
E	Destinazione urbanistica compatibile	<p>Deve essere prodotta specifica attestazione che la destinazione urbanistica sia compatibile con la realizzazione di residenza universitaria, secondo gli strumenti urbanistici vigenti (RU) e adottati (PO).</p>

4.2. Requisiti specifici per immobili da ristrutturare

Nel caso in cui l'immobile offerto sia un immobile da ristrutturare (punto 4 lett. a.), i partecipanti alla manifestazione di interesse dovranno obbligarsi a predisporre e presentare **un progetto di fattibilità tecnica ed economica** e una dettagliata relazione tecnico-illustrativa oltre agli ulteriori documenti previsti dal presente Avviso.

Qualora risultasse vincitore, il proponente dovrà impegnarsi a produrre, entro il termine utile per partecipare al Bando MUR DM 1256/2021), il **Progetto definitivo** che sarà utilizzato dall'Amministrazione per partecipare al Bando.

Inoltre, il vincitore si impegna, dopo l'ammissione dell'intervento al finanziamento a redigere anche il progetto esecutivo del medesimo. **I costi per tutte le attività di progettazione (di fattibilità tecnica ed economica, definitiva ed esecutiva) e quanto di ulteriore necessario per la partecipazione alla presente manifestazione sono totalmente a carico del proponente.**

In ogni caso i progetti presentati dai partecipanti alla manifestazione di interesse (*qualora si concluda con un provvedimento di aggiudicazione*) si intendono acquisiti definitivamente ed irrevocabilmente al patrimonio dell'Amministrazione che potrà farne l'uso che riterrà più opportuno – ivi compreso il suo utilizzo per la partecipazione a bandi pubblici o altra finalità coerente con i fini statuari della Scuola – senza dover corrispondere alcunché all'offerente, né a titolo corrispettivo, né a titolo indennitario o di risarcimento.

4.3. Requisiti specifici per immobili esistenti da acquisire

Nel caso in cui l'immobile offerto sia un immobile da acquisire (punto 4 lett. b) dovrà possedere i seguenti requisiti.

A	- libero da persone e cose, in possesso di agibilità e dei certificati previsti dalla vigente normativa in materia impiantistica con impianti dotati di allacci alle reti pubbliche e a norma con le dispositivi per la prevenzione antincendio;
---	--



B	- non essere gravato da ipoteche, mutui, diritti reali di godimenti, vincoli o limitazioni all'uso di qualsivoglia natura o specie derivanti da sequestro o pignoramento nonché da eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali o obbligatori (es: usufrutto, diritto di abitazione) al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita;
C	- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, Legge 46/90, DLgs 192/2005, DLgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, DM 26.06.2009, DL 63/2013);
D	- qualora ultimato essere allacciato ai servizi (acqua, gas, energia elettrica, fognatura); - essere fornito di tutte le certificazioni necessarie relative ai materiali impiegati;

5. Modalità e termini di presentazione delle manifestazioni di interesse

La manifestazione di interesse dovrà pervenire, entro il termine perentorio delle **ore 13:00 del giorno 8 aprile 2022**, al seguente indirizzo:

Scuola IMT Alti Studi Lucca – piazza San Ponziano n. 6 55100 Lucca – Ufficio Protocollo, mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati debitamente autorizzati ovvero tramite consegna a mano, presso il medesimo indirizzo sopra riportato, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00.

La presentazione della manifestazione di interesse è ad esclusivo rischio del presentatore. La Scuola non assume alcuna responsabilità per il caso in cui, per disguidi postali o di altra natura o comunque per qualsiasi motivo, il plico non pervenga all'indirizzo sopra indicato nel termine perentorio stabilito, anche se spedito prima del termine di scadenza a mezzo del servizio postale o di altro vettore, a nulla valendo il timbro della data di partenza. I plichi pervenuti oltre il termine di scadenza non saranno aperti. Il plico consegnato o spedito dovrà essere chiuso e siglato sui lembi di chiusura e riportare la seguente dicitura: "Manifestazione di interesse - Avviso pubblico per indagine esplorativa per l'acquisto di un immobile da destinare ad uso residenziale universitario". Esso dovrà contenere i seguenti allegati debitamente firmati dal/dai proprietario/i dell'immobile o dai loro delegati muniti di apposito mandato/procura:

- Domanda di partecipazione
- Documentazione Tecnica come dettagliata alla successiva lettera b)
- Offerta Economica (in separata busta chiusa)

a) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

La domanda di partecipazione, redatta utilizzando lo schema **allegato a**), sottoscritto dal soggetto munito dei necessari poteri, dovrà contenere le seguenti dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000:

- di essere proprietario dell'immobile offerto in vendita;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere a proprio carico procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- di non aver riportato condanne penali definitive e di non avere procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- di non essere destinatario di alcun provvedimento che comporta limitazioni alla capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- dichiarazione di impegno a non alienare il bene, o comunque a non perderne il possesso, per 180 (centottanta) giorni dalla ricezione della manifestazione di interesse da parte della Scuola
- dopo la prima fase, l'impegno a produrre il progetto definitivo entro il termine utile per partecipare al Bando MUR DM n. 1257/2021 e l'impegno, dopo l'ammissione dell'intervento al finanziamento, a redigere anche il progetto esecutivo del medesimo.
- dichiarazione di non aver nulla a pretendere per i progetti che saranno presentati – di fattibilità tecnica ed economica e/o definitivo – che resteranno nella piena disponibilità dell'Amministrazione per l'uso che riterrà opportuno purché in coerenza con le finalità istituzionali della stessa;



Il soggetto selezionato si dovrà obbligare a tenere ferma ed immutata la propria offerta per la durata di anni 2 che, si ritiene, sia il tempo massimo necessario al completamento dell'opera. Tale vincolo decade ove il Progetto non venga ammesso al finanziamento MIUR. Resta comunque impregiudicato il diritto della Scuola di decidere di non dare corso all'intervento edilizio e, quindi, di non procedere nell'iter avviato.

N.B. Qualora invece il proponente possieda più immobili, dovrà produrre un nuovo plico unico per ciascun immobile che si intende proporre nel rispetto di quanto previsto dal presente Avviso.

N.B. La presente procedura non verrà conclusa qualora la proposta presentata non sia idonea e/o non rispondente all'interesse pubblico perseguito dall'Amministrazione.

b) DOCUMENTAZIONE TECNICA

La domanda di manifestazione d'interesse deve essere corredata del riepilogo delle caratteristiche dimensionali dell'immobile, dell'anno di costruzione, dell'eventuale ultima ristrutturazione, delle caratteristiche degli impianti, delle certificazioni esistenti ecc.

La domanda di partecipazione dovrà essere inoltre corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Progetto di fattibilità tecnica ed economica;
- 2) Relazione tecnica illustrativa (descrizione dello stato e della destinazione attuale, cenni storici...);
- 3) Documentazione fotografica (interna ed esterna);
- 4) Documentazione grafica dello stato attuale (piante, prospetti, sezioni, planimetria generale);
- 5) Schema di proposta di progetto (piante di ciascun livello con indicazione della destinazione e superficie dei vani, individuazione delle camere singole e delle camere doppie);
- 6) Verifica del rispetto degli standard minimi di cui al DM 1256/2021 (planimetria con individuazione tramite retini colorati delle diverse aree funzionali e tabella di calcolo delle superfici e relative verifiche). Ai fini di una immediata valutazione della documentazione, deve essere prodotto un apposito elaborato (pianta in formato ridotto, schema planimetrico o quanto ritenuto idoneo) in assoluta corrispondenza con il progetto dove siano evidenziate, mediante l'uso di campiture dei colori di seguito indicati, le superfici totali di ciascuna area funzionale:
 - a. rosso (area funzionale AF1),
 - b. verde (area funzionale AF2),
 - c. blu (area funzionale AF3),
 - d. giallo (area funzionale AF4),
 - e. grigio (area funzioni di accesso e distribuzione).

Deve essere inoltre riportata una tabella riepilogativa delle superfici totali di piano distinte per aree funzionali;

- 7) Planimetria degli spazi esterni con individuazione degli accessi carrabili e pedonali;
- 8) Visura catastale di ogni unità immobiliare;
- 9) Planimetria catastale di ogni unità immobiliare;
- 10) Elaborato planimetrico catastale (se presente);
- 11) Estratto di mappa catastale;
- 12) Attestazione della destinazione urbanistica;
- 13) Dichiarazione della conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile;
- 14) Attestato di prestazione energetica (se presente).

Solo per gli immobili vincolati:

- 1) Documentazione relativa al vincolo architettonico ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/04 e s.m.i.

b) OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica dovrà indicare il prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile espresso in cifre e in lettere nonché la dichiarazione che l'offerta è vincolante per centottanta giorni dalla ricezione della manifestazione di interesse da parte della Scuola. L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da suo delegato e chiusa in una busta con l'indicazione "offerta economica" da inserire nel plico da consegnare.

Le manifestazioni d'interesse verranno esaminate dalla Scuola, cui è rimessa la valutazione definitiva della proposta selezionata da sottoporre al CdA per il prosieguo della procedura fino all'eventuale acquisto. Il



presente Avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per la Scuola alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione dall'Ente né alcun impegno nei confronti degli stessi. La Scuola si riserva di chiedere ulteriori informazioni sulle manifestazioni di interesse presentate e di acquisire tutti gli elementi necessari alla piena e completa valutazione delle proposte nonché all'accertamento della loro idoneità e rispondenza all'interesse pubblico perseguito.

6. Valutazioni delle proposte pervenute.

La Scuola, tramite apposita commissione valuterà le proposte pervenute ed individuerà l'immobile maggiormente rispondente alle sue esigenze al fine partecipare al cofinanziamento disposto dal DM MUR 1257/2021. Saranno pertanto considerate come preminenti le proposte maggiormente rispondenti ai criteri di partecipazione del suddetto bando.

7. Ulteriori informazioni

La Scuola si riserva la facoltà di interpellare, a proprio insindacabile giudizio, anche soggetti diversi, in base alle proprie specifiche esigenze. Nel caso in cui pervenga una sola manifestazione di interesse, comunque valida, la Scuola potrà procedere comunque con l'acquisto.

La Scuola si riserva la facoltà di sospendere, modificare, annullare o revocare la procedura relativa al presente avviso senza che ciò comporti alcuna pretesa dei soggetti che hanno manifestato interesse.

La Scuola IMT si riserva la facoltà di concludere il presente procedimento anche con una dichiarazione di non adesione a nessuna delle manifestazioni di interesse presentate restando comunque salva la facoltà di indirizzarsi all'acquisto di immobili diversi da quelli proposti nelle manifestazioni di interesse come di non effettuare alcun acquisto, senza che i presentatori delle manifestazioni di interesse possano pretendere alcun indennizzo o rimborso per l'interruzione o la mancata definizione della procedura.

Come disposto dalla L. n. 111/2011 la congruità del prezzo offerto sarà valutata e attestata dall'Agenzia del Demanio. L'acquisto è pertanto subordinato all'esito positivo di tale attestazione.

8. Responsabile del procedimento

Eventuali richieste di chiarimenti e le informazioni inerenti agli aspetti procedurali dell'avviso in oggetto dovranno essere inoltrate al Responsabile del Procedimento dott. Giulio Bolzonetti (acquisti@imtlucca.it).

Il presente Avviso è pubblicato sul sito istituzionale di Scuola IMT Alt Studi Lucca www.imtlucca.it.

9. Trattamento dei dati personali

Il trattamento dei dati si svolgerà in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia. L'informativa completa è consultabile alla pagina web https://www.imtlucca.it/amministrazione-trasparente/trasparenza:altri_contenuti:altri_contenuti_-_privacy del sito istituzionale di Scuola.

Il titolare del trattamento è la Scuola IMT Alt Studi Lucca nella persona del Direttore, Professore Rocco De Nicola, sede legale Piazza San Ponziano, 6 - 55100 - Lucca. I dati di contatto del Titolare del trattamento sono: indirizzo PEC: imtlucca@postecert.it.

Allegati:

- Modello di domanda di partecipazione

PUBBLICATO IN DATA 18 MARZO 2022