



## **ALLEGATO A) - CAPITOLATO TECNICO**

### **INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE NEL COMUNE DI FERRARA, O NEI COMUNI LIMITROFI DELLA PROVINCIA DI FERRARA, NEL RAGGIO DI CIRCA 10 KM DAL CENTRO DELLA CITTA'**

#### **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
9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA
  - 9.1. Documentazione da produrre al momento della manifestazione di interesse
  - 9.2. Documentazione da produrre al momento della stipula dell'atto di compravendita

#### **1. INTRODUZIONE**

L'Università degli Studi di Ferrara (di seguito anche "Università") è interessata a valutare l'acquisto di un immobile da adibire in parte ad archivio di documentazione cartacea a servizio degli uffici del Rettorato e in parte a deposito temporaneo di materiale vario collocato presso gli edifici universitari che saranno oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia.

In un'ottica di efficienza e di economicità di gestione il fabbisogno di spazio dell'Università potrà essere soddisfatto attraverso un unico immobile o porzione di immobile.

L'Università è interessata esclusivamente ad acquistare la piena proprietà dell'immobile individuato, ovvero della porzione di immobile; eventuali offerte di immobili in locazione – ovvero ad altro titolo – non saranno prese in considerazione.

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.

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

Il presente capitolato tecnico definisce le caratteristiche che l'immobile dovrà necessariamente soddisfare in relazione alla localizzazione, alle dimensioni e alla destinazione d'uso.



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 (ad esempio eventuale presenza di parcheggi, dotazioni impiantistiche, ecc.).

## **2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile da acquistare dovrà essere ubicato nel Comune di Ferrara o nei comuni limitrofi della Provincia di Ferrara nel raggio di circa 10 km dal centro della città e comunque in area dotata di elevato grado di accessibilità.

L'eventuale vicinanza dell'immobile proposto nella manifestazione d'interesse con altri immobili, nella città di Ferrara, sedi di attività dell'Ateneo sarà valutata favorevolmente dall'Università (è possibile visualizzare la mappa con l'ubicazione delle sedi dell'Università degli Studi di Ferrara al seguente link: <https://www.google.com/maps/d/u/0/edit?mid=1lzHr6ssBlrN20eLj5hNOrWCePS-T-TU&ll=45.58606625932961%2C11.673183950000006&z=8> ).

## **3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE**

L'Università ritiene che il proprio fabbisogno di spazio possa essere adeguatamente soddisfatto da un immobile, ovvero da una porzione di immobile, avente una superficie lorda totale ricompresa tra un minimo di circa 2.000 m<sup>2</sup> ed un massimo di circa 2.500 m<sup>2</sup>.

Tuttavia, anche immobili aventi una superficie leggermente inferiore o maggiore potrebbero essere idonei a soddisfare i fabbisogni dell'Università.

Si precisa che il fabbisogno di spazio potrà essere soddisfatto anche attraverso la realizzazione, a cura del soggetto interessato, di soppalchi industriali in carpenteria metallica dotati di certificazione riguardo alla portata, alla risposta sismica ed alla resistenza al fuoco, purché l'altezza minima utile tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio sia maggiore di 4,00 m.

## **4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE**

L'immobile da acquisire in proprietà dovrà essere adibito alle seguenti funzioni:

- 1.a) archivio di documentazione cartacea corrente di circa 1.000-1.200 m<sup>2</sup>;
- 1.b) archivio di documentazione cartacea storica di circa 100 m<sup>2</sup>;
- 2) magazzino per il deposito temporaneo di arredi ed attrezzature di circa 800-1.000 m<sup>2</sup>;
- 3) devono essere presenti, o poter essere realizzati, i seguenti vani accessori all'archivio che complessivamente dovranno essere di circa 100 m<sup>2</sup>:
  - uffici per almeno 4 postazioni di lavoro;
  - sala riunioni o spazio polivalente per circa 30 posti a sedere;
  - servizi igienici.

Riguardo alle funzioni dell'archivio si precisa che l'archivio di documentazione cartacea storica di cui al punto 1.b) deve essere in un vano separato dove collocare materiale archivistico storico cartaceo sottoposto a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Tale locale deve essere adeguato, o poter essere adeguabile a cura del soggetto interessato, alle indicazioni contenute nel documento "Requisiti strutturali delle sedi d'archivio" pubblicato sul sito della Soprintendenza Archivistica e Bibliografica del Piemonte e della Valle d'Aosta.



In considerazione delle funzioni a cui verrà adibito l'immobile, si segnala che dovrà essere presente idoneo spazio di manovra, prospiciente l'ingresso e/o gli ingressi al fabbricato, per lo stazionamento di un mezzo e per consentire il carico e lo scarico del materiale. Sarà valutata positivamente la presenza di un portone carrabile di accesso al fabbricato.

Nell'immobile proposto, o porzione di immobile, 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, ecc.).

Gli eventuali interventi di adeguamento, per rendere l'immobile idoneo ad ospitare le funzioni sopra descritte, saranno a cura del soggetto interessato.

## **5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE**

Nella valutazione dell'immobile da acquistare l'Università prenderà in considerazione le infrastrutture impiantistiche presenti nell'immobile offerto, o nella porzione di immobile, ed il relativo stato di efficienza (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione elettrica delle postazioni di lavoro, ecc.), nonché il grado di conformità alla normativa in materia di edilizia, di accessibilità e di sicurezza. L'immobile dovrà essere conforme alle norme vigenti o adeguabile alle stesse a cura del soggetto interessato.

Più precisamente, anche nell'ottica del contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, si ritengono meritevoli di valutazione i seguenti aspetti:

**a) Caratteristiche dell'involucro.** In termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e della copertura.

**b) Caratteristiche di efficienza degli impianti.** L'archivio di documentazione cartacea corrente, di cui al punto 1.a, dovrà essere dotato di un impianto di climatizzazione estiva e invernale che consenta la gestione di condizioni ambientali di temperatura e umidità adeguate alla conservazione di materiale cartaceo.

L'archivio di documentazione cartacea storica, di cui al punto 1.b, dovrà consentire il controllo di dettaglio delle condizioni termo-igrometriche in conformità alle previsioni di cui al documento *"Requisiti strutturali delle sedi d'archivio"* pubblicato sul sito della Soprintendenza Archivistica e Bibliografica del Piemonte e della Valle d'Aosta.

Il magazzino per il deposito temporaneo di arredi ed attrezzature, di cui al punto 2, dovrà essere dotato di riscaldamento invernale.

I vani accessori all'archivio (uffici e sala riunioni) dovranno essere dotati di impianto di climatizzazione estiva e invernale.

L'eventuale presenza di impianti di ultima generazione (caldaia a condensazione, domotica e valvole termostatiche, impianti da fonti energetiche rinnovabili, ecc.) sarà valutata favorevolmente dall'Università.

L'impianto di illuminazione dovrà consentire il raggiungimento dei livelli di illuminamento specifici di ogni destinazione d'uso previsti dalla norma UNI EN 12464. Sarà valutata positivamente la presenza di impianti ad alta efficienza energetica.

**c) Cablaggio strutturato.** Dovranno essere dotati di cablaggio strutturato i seguenti ambienti: tutti i locali adibiti ad archivio, gli uffici e la sala riunioni a servizio dello stesso. Riguardo al magazzino dovranno essere previsti punti per il collegamento Wi-Fi.

**d) Accessibilità.** L'immobile per quanto riguarda gli spazi accessori all'archivio dovrà essere accessibile e fruibile dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, le quali dovranno poter raggiungere l'edificio, dovranno entrare facilmente e usare tali spazi in modo sicuro e autonomo. L'Università valuterà favorevolmente immobili che siano già conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche o che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati, a cura del soggetto interessato, alla suddetta normativa.



**e) Conformità impiantistica.** Tenuto conto che gli impianti a servizio dell'immobile dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia impiantista (D.M. 37/2008), l'Università valuterà favorevolmente immobili che siano dotati di impianti già conformi alla normativa in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici (Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37) o che, in virtù delle loro caratteristiche, si prestino facilmente ad essere adattati, a cura del soggetto interessato, alla suddetta normativa.

**f) Condizioni di sicurezza, igiene, salubrità.** Tenuto conto che l'immobile dovrà essere sicuro sia per i dipendenti che per gli utenti, l'Università valuterà favorevolmente immobili che siano già conformi alla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 Allegato IV) o che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati, a cura del soggetto interessato, alla suddetta normativa.

**g) Conformità urbanistico-edilizia.** L'immobile proposto, entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita o entro la data di stipula dell'eventuale contratto preliminare di vendita, dovrà essere regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio come meglio precisato negli articoli seguenti.

**h) Ambiente.** Nell'immobile proposto e nel terreno sul quale questo insiste, non dovranno essere presenti sostanze inquinanti o nocive.

**i) Sismica.** Tenuto conto che l'immobile dovrà essere sicuro strutturalmente, l'Università valuterà favorevolmente immobili che siano già conformi alla normativa in materia di costruzioni in zone sismiche, di cui alla legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico), o che siano stati oggetto di interventi di miglioramento sismico o che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati, a cura del soggetto interessato, alla suddetta normativa con modesti interventi. La rispondenza delle strutture dovrà essere pari al 100% della classe II secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (N.T.C.) 2018. Sarà valutato positivamente un indice di sicurezza superiore all'80% della classe III.

**l) Antincendio.** Saranno valutati positivamente edifici che si prestino facilmente ad essere adattati, a cura del soggetto interessato, alla normativa antincendio.

## **6. DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE**

L'immobile proposto dovrà avere una destinazione d'uso coerente con le funzioni previste al punto 4; in alternativa, qualora l'immobile abbia una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto interessato dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita o entro la data di stipula dell'eventuale contratto preliminare di vendita.

L'immobile proposto dovrà altresì presentare una categoria catastale compatibile con le funzioni previste al punto 4; qualora l'immobile abbia una destinazione d'uso non coerente il soggetto interessato dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita o entro la data di stipula dell'eventuale contratto preliminare di vendita.

## **7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'Università non intende circoscrivere la propria ricerca ad un immobile di nuova costruzione o di recente ristrutturazione e dichiara sin d'ora la propria disponibilità a valutare un immobile indipendentemente dal suo stato di conservazione.

I soggetti interessati potranno indicare nella propria manifestazione d'interesse anche un immobile bisognoso di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento purché tali interventi siano realizzati dalla parte venditrice entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita o entro la data di stipula



dell'eventuale contratto preliminare di vendita. In tal caso la manifestazione di interesse dovrà contenere un cronoprogramma dei lavori con esplicita indicazione della data di piena funzionalità dell'immobile.

Ciò premesso, lo stato di conservazione dell'immobile offerto 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 per la fruizione degli spazi da acquisire. Di conseguenza saranno oggetto di valutazione i tempi di consegna degli spazi pienamente funzionanti secondo le caratteristiche indicate al punto 4.

## **8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA**

### **8.1 Elenco della documentazione tecnica**

Con riferimento all'immobile, o porzione di immobile, incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà produrre la seguente documentazione:

- a) Relazione generale dell'immobile che contenga:
  1. Descrizione dell'immobile che, a titolo esemplificativo, evidenzia l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, le destinazioni d'uso, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.;
  2. Descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;
  3. Descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile;
  4. Descrizione dettagliata delle caratteristiche del fabbricato articolata secondo il seguente elenco:
    - a) Caratteristiche dell'involucro
    - b) Caratteristiche di efficienza degli impianti
    - c) Cablaggio strutturato
    - d) Accessibilità
    - e) Conformità impiantistica
    - f) Condizioni di sicurezza, igiene, salubrità
    - g) Conformità urbanistico-edilizia
    - h) Ambiente
    - i) Sismica
    - l) Antincendio
- b) Relazione che descriva i lavori, da eseguirsi a cura del soggetto interessato, necessari per rendere l'immobile idoneo alle funzioni previste al punto 4;
- c) Cronoprogramma dei lavori, da eseguirsi a cura del soggetto interessato, necessari per rendere l'immobile idoneo alle funzioni previste al punto 4, con esplicita indicazione della data di consegna dell'immobile completo della documentazione di cui al successivo punto 9.2 (documentazione da produrre al momento della stipula dell'atto di compravendita).
- d) Documentazione fotografica dell'immobile o porzione d'immobile;
- e) Elaborati grafici architettonici relativi allo stato di fatto dell'immobile o porzione d'immobile, che contengano le "piante quotate dello stato di fatto" (in formato dwg), nonché le "sezioni" e i "prospetti" (ove esistenti in formato dwg);
- f) Tabella di dettaglio delle superfici nette e lorde così come attualmente distribuite per piano e per



destinazione (uffici, percorsi, servizi, magazzini, ecc.) in formato xls.

## **8.2. Formato della documentazione tecnica**

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

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

## **9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA**

Con riferimento all'immobile, o porzione di immobile, incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà produrre la seguente documentazione:

### **9.1 Documentazione da produrre al momento della manifestazione di interesse**

#### **a) Titolo di proprietà**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

- 1) autocertificazione del titolo di proprietà che ha sull'immobile o sulla porzione d'immobile;
- 2) dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile o della porzione di immobile (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza);
- 3) dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile o sulla porzione di immobile ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita o entro la data di stipula dell'eventuale contratto preliminare di vendita. Nel caso l'immobile sia temporaneamente locato dovrà essere fornita copia del relativo contratto di locazione.

#### **b) Visure e planimetrie catastali**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

- 1) la visura catastale;
- 2) le planimetrie catastali dell'immobile (ultime planimetrie in atti).

#### **c) Titoli edilizi e destinazione urbanistica**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

- 1) dichiarazione che la destinazione d'uso dell'immobile è conforme;
- 2) dichiarazione che la destinazione d'uso è compatibile con gli strumenti urbanistici.

### **9.2 Documentazione da produrre al momento della stipula dell'atto di compravendita**

L'Università evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto di compravendita:

- a) verrà verificata la conformità tra quanto indicato nella visura catastale e nelle correlate ultime planimetrie in atti con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità sarà richiesto di provvedere all'aggiornamento con lo svolgimento, a cura del soggetto interessato, delle relative pratiche catastali di aggiornamento, anche in funzione degli eventuali lavori di adeguamento realizzati al fine di rendere conforme l'immobile alle necessità indicate al punto 4, prima della data fissata per la stipula del contratto di compravendita;





- b) dovrà essere fornita la Relazione Tecnica Integrata (R.T.I.) redatta da professionista abilitato che asseveri, anche in funzione degli eventuali lavori di adeguamento realizzati al fine di rendere conforme l'immobile alle necessità indicate al punto 4, la conformità catastale, la conformità urbanistica, la conformità edilizia e l'agibilità dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali 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 la stipula del contratto di compravendita. La R.T.I. dovrà inoltre attestare la rispondenza delle strutture dell'immobile ai carichi verticali e orizzontali rispetto alle destinazioni d'uso indicate al punto 4; la rispondenza delle strutture dovrà essere pari al 100% della classe II secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (N.T.C.) 2018;
- c) dovrà essere fornita la documentazione necessaria alla presentazione della SCIA antincendio di cui all'art. 4 del D.lgs. 151/2011;
- d) dovrà essere consegnata copia del titolo edilizio completa di tutti gli elaborati depositati presso i competenti uffici comunali e copia del certificato di agibilità dell'immobile;
- e) dovrà essere fornita dichiarazione di assenza di sostanze inquinanti o nocive nell'immobile(es: amianto, ecc.) e nel terreno (rispetto delle soglie di Concentrazione delle Sostanze Contaminanti C.S.C. compatibili con la destinazione d'uso ad uso commerciale);
- f) dovrà essere fornito l'Attestato di Prestazione Energetica di cui alla D.G.R. 1275/2015 e s.m.i. (in corso di validità ed eventuali soluzioni adottate ai fini del risparmio energetico ai sensi delle norme tecniche di riferimento per la stima delle prestazioni energetiche degli edifici UNI/TS 11300;
- g) dovrà essere fornita una dichiarazione in merito all'accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone con disabilità ai locali destinati ad uffici, sala riunioni e servizi igienici;
- h) dovrà essere fornita una dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008);
- i) dovrà essere fornito il certificato di collaudo statico o, in carenza dello stesso, verifica tecnica o dalla valutazione di sicurezza di cui all' articolo 14 della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico) ovvero certificato di idoneità statica, predisposto da professionista abilitato secondo i criteri metodologici stabiliti dal decreto ministeriale 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, quarto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47). Dovrà inoltre essere attestata la prestazione di cui all'art. 5, lett. i, del presente capitolato.

Il Dirigente dell'Area Tecnica  
Ing. Giuseppe Galvan  
(firmato digitalmente)