

AVVISO PER ACQUISIRE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE VOLTE AD INDIVIDUARE UN IMMOBILE IN TRIESTE DA DESTINARE A RESIDENZA UNIVERSITARIA

Articolo 1 (Oggetto)

Il presente Avviso è finalizzato all'individuazione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti che intendano rendere disponibili immobili da destinare ad alloggi o residenze universitarie per studenti delle istituzioni della formazione superiore nel comune di Trieste.

La ricerca è anche indirizzata ad un complesso immobiliare da ristrutturare.

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 e pretese nei confronti di ARDiS, né possono agire per il risarcimento dei danni comunque connessi alla presente manifestazione di interesse.

È facoltà dell'Amministrazione sospendere, 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 prosecuzione della procedura e/o richiedere rimborsi e/o indennizzi comunque denominati.

Articolo 2 (Soggetti proponenti)

Possono presentare manifestazione di interesse:

- a) le Amministrazioni dello Stato;
- b) le Regioni e gli Enti locali, di cui all'articolo 2 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- c) gli Enti pubblici economici;
- d) gli Enti pubblici non economici;
- e) le Società di Gestione del Risparmio, di cui all'art. 1 comma 1, lett. o) del decreto legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58;
- f) le società a prevalente partecipazione pubblica;
- g) le istituzioni universitarie statali e non statali legalmente riconosciute, ivi compresi gli istituti superiori ad ordinamento speciale;
- h) le istituzioni dell'alta formazione artistica, musicale e coreutica statali e non statali;
- i) gli enti regionali per il diritto allo studio;
- j) gli altri soggetti pubblici e privati, questi ultimi in assenza delle cause di esclusione di cui all'articolo 94 e seguenti del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36.

Articolo 3 (Finalità)

Al fine di supportare gli studenti fuori sede e internazionali nella ricerca degli alloggi, onde pervenire alla scelta più conveniente e maggiormente confacente agli scopi perseguiti, ARDiS, con il presente avviso,

intende avviare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare volta a sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse da parte dei Soggetti interessati di cui all'art. 2 mediante acquisizione del diritto di proprietà, o, comunque, instaurazione di un rapporto di locazione o di altra forma di godimento degli immobili da destinare a residenza universitaria corrispondente ai requisiti indicati nei paragrafi successivi, a partire dal prossimo anno accademico 2024/2025.

Il diritto reale di godimento sul bene dovrà essere formalizzato per il periodo di 25 anni o 19 per i beni immobili appartenenti allo Stato in uso o in locazione per un periodo ultranovennale.

Le strutture residenziali universitarie saranno destinate prioritariamente al soddisfacimento delle esigenze degli studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi nell'ambito di quelli di cui all'articolo 4, comma 1, del D.lgs. 29 marzo 2012, n. 68.

Articolo 4 (Caratteristiche dell'immobile)

Le manifestazioni di interesse dovranno riferirsi ad edifici già esistenti da interessare agli interventi innanzi indicati senza vincoli di destinazione urbanistica che ne impediscano la destinazione, anche futura, a residenze per studenti universitari.

Non sono ugualmente ammesse le manifestazioni di interesse riferite ad immobili per i quali la vigente normativa in materia non consenta, per qualunque ragione, la percezione di finanziamenti pubblici, in particolare relativamente alla loro ristrutturazione/adequamento e/o cambio di destinazione d'uso.

I dati tecnici necessari per formulare la manifestazione di interesse sono di seguito specificati.

Tali dati rappresentano una indicazione di massima.

ARDiS potrà derogare ad alcune delle caratteristiche di seguito richieste ove l'immobile, per il pregio complessivo, sia ritenuto comunque idoneo alla destinazione richiesta.

Ubicazione: l'edificio dovrà essere ubicato nel Comune di Trieste in una zona ben collegata presso i quali sono esistenti significativi insediamenti universitari e, comunque, in prossimità degli stessi o facilmente raggiungibili con mezzi pubblici (si veda in tal senso l'art. 6, comma 1, lett. h) del DM 29 novembre 2016, n. 937).

La Residenza dovrà rispondere, per quanto possibile, alla duplice esigenza degli studenti di individualità e di socialità attraverso una adeguata previsione e ripartizione di spazi a carattere privato e semi-privato, e spazi a carattere collettivo e semi-collettivo.

Per quanto riguarda la funzione residenziale devono essere garantiti sia ambiti individuali di studio e riposo che ambiti collettivi di socializzazione per il gruppo ristretto dei coabitanti. Lo spazio di connettivo può essere utilizzato per creare quelle opportunità di incontro e socializzazione sia nell'ambito residenziale che in quello dei servizi.

Ai fini del dimensionamento funzionale ed edilizio generale per le funzioni di residenza per studenti universitari (AF1) devono essere rispettate le condizioni specificate nei punti che seguono. In ogni caso, concorrono al rispetto degli standard minimi dimensionali esclusivamente gli spazi coperti e chiusi.

➤ Funzioni residenziali (AF1):

La superficie netta da adibire alle funzioni residenziali deve essere uguale o superiore a 10,6 m²/p.a. (posto letto) per la camera singola (incluso il servizio igienico) o 7,6 m²/p.a. per la

camera doppia (incluso il servizio igienico). Per gli utenti con disabilità fisiche o sensoriali deve essere riservato un numero di posti letto $\geq 5\%$ del numero di posti letto totali. In tal caso la superficie a posto letto deve essere incrementata almeno del 10%.

➤ **Requisiti delle unità ambientali:**

I requisiti dimensionali minimi di superficie netta sono i seguenti:

- camera singola (posto letto, posto studio) $\geq 9,4$ m²; camera doppia (due posti letto, posto studio) $\geq 12,8$ m². Non sono ammesse camere con più di due posti letto.
- servizio igienico (lavabo, doccia, wc, bidet), condivisibile fino ad un massimo di tre posti letto, $\geq 2,6$ m².
- nel caso di zona preparazione e consumazione pasti interna alla camera si prevede un aumento della superficie della stessa di almeno 0,85 m².

La Residenza per studenti dovrà avere una capacità ricettiva di minimo **50 posti letto**, compresi in un unico compendio immobiliare.

Qualora si tratti di immobile con progetto di ristrutturazione approvato il progetto deve rispondere a tutti i requisiti indicati nel presente avviso e deve essere allegato alla domanda di partecipazione. Qualora non rispondesse ai requisiti richiesti, deve essere allegato uno schema di progetto dal quale si evinca la possibilità di adeguamento alle caratteristiche richieste.

Qualora si tratti di immobile al grezzo avanzato deve essere allegato il computo metrico da cui si evincano i costi effettivi necessari per il completamento dell'immobile dal punto di vista edilizio e impiantistico al fine di dare l'edificio perfettamente funzionante ed utilizzabile ai fini richiesti dall'Agenzia. Si chiede inoltre di indicare le tempistiche di realizzazione degli interventi da eseguire.

All'interno della struttura dovranno essere garantiti, oltre a quanto sopra riportato, anche i seguenti servizi minimi accessori:

- N. 1 ufficio portierato/vigilanza in prossimità dell'accesso all'edificio
- N. 1 vano adibito ad Aula Studio
- N. 1 vano adibito a Sala Relax
- N. 1 vano adibito per Lavanderia Self-Service (comprensivo di predisposizioni)
- Ascensore
- Accessibilità garantita a persone diversamente abili.

La dislocazione della residenza per studenti deve tener conto della facile raggiungibilità delle sedi universitarie e dei servizi che possono maggiormente interessare la popolazione studentesca. A tal fine devono essere considerate le distanze percorribili a piedi e/o in bicicletta e la vicinanza alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico cittadino ed extracittadino.

Articolo 5 **(Requisiti tecnici specifici per immobili nuovi)**

L'immobile deve presentare i seguenti requisiti:

- essere censito nel Catasto Fabbricati e avere la destinazione ad uso abitativo;
- essere in possesso di idoneo titolo edilizio;
- essere inserito in un'area servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria;

- 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;
- 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 dispersive per la prevenzione antincendio;
- 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;
- non potrà presentare vincoli temporali di incedibilità a terzi nel caso in cui sia stato acquistato, costruito o recuperato con contributi o finanziamenti pubblici;
- 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);
- qualora ultimato essere allacciato ai servizi (acqua, gas, energia elettrica, fognatura);
- essere fornito di tutte le certificazioni necessarie relative ai materiali impiegati;
- di essere dotato in ottemperanza alle norme vigenti di riscaldamento autonomo, oppure di impianto di riscaldamento centralizzato, con sistema di contabilizzazione del calore per ogni singola unità abitativa;
- di essere conforme alle prescrizioni di cui al DLgs 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- rispondenza alla normativa vigente sismica, e se presente, attestato di dichiarazione di agibilità.

Articolo 6

(Requisiti tecnici specifici per immobili da ristrutturare)

L'immobile deve presentare i seguenti requisiti:

- essere censito nel Catasto Fabbricati e avere la destinazione ad uso abitativo;
- essere in possesso di idoneo titolo edilizio;
- essere inserito in un'area servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- 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.

Articolo 7

(Importo indicativo dell'appalto)

La disponibilità economica dell'ARDiS per l'acquisto in oggetto è di € 5.000.000,00.

A decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento.

La congruità del prezzo d'acquisto è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese.

Per la locazione, la stipula del contratto avverrà previo parere di congruità sul prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio (ex comma 1-ter dell'art 12 del DL 98/2011, convertito con L. n. 111/2011, come novellato

dall'art. 1, c. 138 della L. 228/2012), di cui la proprietà dovrà assicurare ed accettare un canone di locazione che sarà ritenuto congruo dalla stessa Agenzia del Demanio, ridotto del 15% in ossequio di quanto disposto dall'art. 3 del DL 95/2012, successivamente convertito in legge n. 135/2012.

Delle predette operazioni verrà data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente, come disciplinato dall'art. 12 del DL n. 98/11 convertito con L. n. 111 del 2011.

L'articolo 6, comma 1, della Legge 158/2017 ha spostato la competenza in carico all'Agenzia del territorio che, peraltro, a decorrere dal 1° dicembre 2012, è stata incorporata dall'Agenzia delle entrate.

Articolo 8 (Modalità presentazione offerte)

I soggetti che intendono rispondere al presente Avviso esplorativo devono far pervenire all'ARDiS:

- a) una manifestazione di interesse, secondo il modello di cui all'Allegato A del presente Avviso, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del soggetto proponente (o soggetto munito dei necessari poteri), nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000;
- b) una Scheda Immobile per ciascuno degli immobili da candidare, secondo il modello di cui all'Allegato B del presente Avviso, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del soggetto proponente (o soggetto munito dei necessari poteri).

Articolo 9 (Termini di presentazione)

La manifestazione di interesse potrà essere presentata da soggetti pubblici o privati proprietari di edifici con le caratteristiche previste dai precedenti paragrafi o da loro delegati muniti di apposito mandato. La manifestazione d'interesse deve pervenire sui modelli allegati debitamente compilata e sottoscritta con firma digitale all'indirizzo di PEC ardis@certregione.fvg.it **entro le ore 12.00 del giorno 06.11.2023**, con allegata fotocopia semplice di un documento di validità del sottoscrittore ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., contenente l'attestazione del possesso dei requisiti generali indicati del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Articolo 10 (Ulteriori informazioni)

La stazione Appaltante 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 Stazione Appaltante sceglierà se procedere comunque ad avviare la procedura di gara. La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di sospendere, modificare, annullare o revocare la procedura relativa al presente avviso e di non dare seguito all'indizione della procedura per sopravvenute ragioni di interesse pubblico, senza che ciò comporti alcuna pretesa degli operatori che hanno manifestato interesse ad essere invitati.

Resta stabilito sin d'ora che la presentazione della candidatura non genera alcun diritto o automatismo di partecipazione ad altre procedure di affidamento sia di tipo negoziale che pubblico. Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse da parte degli operatori economici idonei all'acquisizione dell'immobile sopra descritto in quanto in possesso dei requisiti richiesti.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o paraconcorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzioni di punteggi.

Articolo 11 (Responsabile del procedimento)

Le eventuali richieste di chiarimenti e le informazioni inerenti agli aspetti procedurali dell'avviso in oggetto dovranno essere indirizzate al responsabile del procedimento dott. Pierpaolo Olla all'indirizzo mail: direzione@ardis.fvg.it tel. 040 3595356.

Il presente Avviso è pubblicato in data 09/10/2023 sul sito istituzionale dell'Agenzia Regionale per il Diritto allo Studio – ARDiS www.ardis.fvg.it.

Articolo 12 (Trattamento dei dati personali)

L'informativa completa è consultabile alla pagina dell'ARDiS al seguente link:
<https://www.ardis.fvg.it/contenuti.php?view=page&id=64>

IL DIRETTORE GENERALE
Pierpaolo OLLA