

**SCUOLA SUPERIORE MERIDIONALE**



**DISCIPLINARE TECNICO**

**“ACQUISIZIONE DI UNO O PIÙ IMMOBILI UBICATI NEL CENTRO STORICO DI NAPOLI,  
NELLE VICINANZE DELLA SEDE DI VIA MEZZOCANNONE N.4, DA DESTINARE AD AULA  
MAGNA, AULARIO E LABORATORI PER LE ESIGENZE  
DELLA SCUOLA SUPERIORE MERIDIONALE”**

**PIANO TRIENNALE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE 2024-2026**

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. Raffaele Cacciano*

### **Premessa:**

La Scuola Superiore Meridionale con delibera del Comitato Ordinatore n. 99 del 29/12/2023 ha approvato il “Piano Triennale di Investimento Immobiliare 2024-2026 della Scuola Superiore Meridionale” dove sono previsti:

- Avviso esplorativo finalizzato alla ricerca di uno o più immobili nel centro storico di Napoli da acquisire destinati ad AULARIO e Parcheggio della SSM;
- Avviso esplorativo finalizzato alla ricerca di uno o più immobili nella città di Napoli da acquisire destinati ad espansione del Centro di Calcolo e per LABORATORI.

Per tale motivo si è provveduto alla pubblicazione di una manifestazione di interesse finalizzata all’acquisto di uno o più immobili, ubicati nel centro storico di Napoli, nelle vicinanze della Sede di Via Mezzocannone n.4 in Napoli, da destinare ad aula magna, di almeno 250 posti, aulario e laboratori, tra cui il centro di calcolo.

L’immobile, o gli immobili, oggetto della ricerca deve essere di circa 3.000 mq di superficie; l’immobile dovrà essere ubicato nel territorio comunale, possibilmente, nel raggio di circa 1 chilometro dall’edificio di Via Mezzocannone n. 4 in Napoli.

In particolare, si specifica che la Scuola Superiore Meridionale di Napoli è una Scuola universitaria di alta formazione e ricerca. È inserita nel sistema universitario italiano pubblico ed è stata istituita sperimentalmente per tre anni presso l’Università degli Studi di Napoli Federico II dalla legge n. 145 2018, commi 409-413. Successivamente, con decreto del MUR n.141 del 27/01/2022 la Scuola è stata istituita a far data dal 02/04/2022.

Gli scopi principali della Scuola sono:

- l'avanzamento della conoscenza;
- la preparazione dei giovani alla ricerca scientifica di alta qualificazione, all’insegnamento universitario superiore e alla direzione di organizzazioni complesse.

vi si accede mediante selezione pubblica esclusivamente basata su talento e merito.

L’offerta formativa della Scuola si organizza in due percorsi:

- il corso ordinario che propone corsi integrativi per studenti iscritti ai corsi triennali, a ciclo unico e magistrale dell’Università di Napoli Federico II;
- il dottorato.

Essa è altresì dotata di un settore post-dottorato. Al fine di garantire il suo funzionamento la Scuola Superiore Meridionale di Napoli ha necessità di acquisire uno o più immobili sia per esigenze didattiche che per la ricerca.

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 adibirli ad aulario, laboratori e, subordinatamente, ad altra destinazione, tra cui il centro di calcolo superveloce della Scuola Superiore Meridionale (in sigla SSM).

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 aula magna da almeno 250 posti, aulario, aree comuni, aule studio, aule informatiche, uffici per docenti, laboratori, ecc...

Gli immobili ricercati dovranno essere ubicati nel centro storico di Napoli, nelle vicinanze della via Mezzocannone n.4, precisando che saranno preferiti gli immobili più vicini.

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 la SSM intende acquistare dovranno avere destinazione d'uso prevalentemente didattica/universitaria 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.

Saranno preferiti gli immobili realizzati in calcestruzzo armato e/o con struttura metallica che garantiscono una maggiore superficie utile ed una maggiore versatilità rispetto agli edifici in muratura.

### **3-Ubicazione del complesso immobiliare tipo:**

Gli immobili che la Scuola Superiore Meridionale intende acquistare, oggetto di ricerca di mercato, devono essere collocati nel centro storico della città di Napoli nel raggio di circa un chilometro dall'edificio di via Mezzocannone n.4.

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/didattica, 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, di laboratorio e di ricerca.

#### Altre caratteristiche di ubicazione dell'immobile:

a) Zona e vicinanza ai trasporti pubblici:

I complessi immobiliari proposti, che devono essere ubicati in zona centrale a ridosso di via Mezzocannone n.4, dovranno essere collocati preferibilmente in prossimità delle fermate dei mezzi di trasporto entro breve raggio (autobus, tram, metrò e ferrovie).

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

Saranno preferiti gli immobili che hanno una distanza dalle principali vie di comunicazione (tangenziale, raccordi autostradali, stazione ferroviaria, ecc.), inferiore ai 5 Km.

#### **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, preferibilmente, 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 installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche. Nel caso in cui ne siano sprovvisti, gli immobili dovranno presentare caratteristiche intrinseche per le quali sono 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 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 l'esecuzione di 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:

**DESCRIZIONE:** complesso edilizio, costituito anche da unico corpo di fabbrica, avente superficie complessiva fuori terra di circa 3.000,00 mq; esso dovrà comprendere locali per la didattica (aula magna ed aulario), laboratori di ricerca (anche per centro supercalcolo), studi per docenti, spazi comuni, servizi, locali biblioteca, spazi connettivi, parcheggio, o comunque presentare una disposizione architettonica tale da prestarsi ad interventi di trasformazione e/o ristrutturazione tesi all'ottenimento di tali spazi.

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

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 interrato.

Aree esterne: saranno preferiti complessi immobiliari dotati di aree esterne a quota campagna o, comunque, dotati di chiostrini 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: i complessi edilizi dovranno avere gli impianti di seguito descritti

Impianto elettrico, trasmissione dati, impianti speciali = gli impianti di cui dovrà essere munito (in alternativa realizzabile/adequabile) 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 realizzabile/adequabile) 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 complessiva per le attività didattiche e di ricerca di circa 3.000,00 mq, oltre la copertura, ed eventuali piani interrati per parcheggi e 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 elementi prefabbricati ispezionabili, 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.

In linea di massima si riportano le superfici indicative per le varie destinazioni d'uso che gli immobili oggetto di ricerca potrebbero presentare:

#### DIDATTICA

<b>SUPERFICI AMBIENTI</b>	<b>SUPERFICI -MINIME</b>
Biblioteche/spazi studio	300,00 mq
Studi (docenti ecc)	300,00 mq
Aula magna ed aulario (didattica)	1.500,00 mq
Spazi comuni	500,00 mq
Servizi (wc, depositi ecc)	300,00 mq

#### **8-Tempi per l'immissione nella disponibilità della Scuola Superiore Meridionale.**

L'immobile completo rispondente alle esigenze della Scuola Superiore Meridionale dovrà essere trasferito e consegnato in ogni sua parte all'Amministrazione Universitaria presumibilmente nell'anno 2025.

### **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 alla via Mezzocannone n.4;

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 nella tipologia di immobili ricercati al fine di meglio illustrare la eventuale capacità di trasformazione dell'immobile alle esigenze della Scuola Superiore Meridionale.

#### **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, parcheggio, 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 della Scuola Superiore Meridionale;
- 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;
- elementi preferenziali esposti nei precedenti paragrafi, con particolare preferenza per gli

immobili che si trovano in posizione più vicina alla sede di via Mezzocannone n.4 in Napoli. 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 della Scuola Superiore Meridionale, 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 della Scuola Superiore Meridionale si riserva, in ogni caso, di valutare tutte le offerte pervenute dalla ricerca di mercato, se confacenti alle proprie esigenze, indipendentemente dall'ubicazione.