

OGGETTO: Avviso pubblico – Indagine preliminare di mercato per l’individuazione di uno o più fabbricati costituenti unico compendio immobiliare da condurre in locazione e da destinare ad attività di fisioterapia e osteopatia sia ambulatoriale che didattica per le esigenze tecnico-organizzative dell’Università degli Studi “G. d’Annunzio” di Chieti – Pescara.

CHIARIMENTI

QUESITO n. 1:

Il primo chiarimento riguarda il tipo di attività prevalente che si andrà a svolgere nei locali proposti. Ovvero ci sarà una prevalenza dell'attività didattica rispetto a quella sociosanitaria o sanitaria?

Si chiarisce che la prevalenza delle attività da svolgere all’interno dei locali sarà di natura sanitaria, al fine di garantire lo svolgimento dei tirocini formativi dei laureandi. Solo in via residuale sarà svolta attività didattica rivolta agli stessi.

QUESITO n. 2:

Quale è la categoria catastale richiesta?

Si chiarisce che qualsiasi categoria catastale può ritenersi idonea purché compatibile con la destinazione d’uso di tipo direzionale e con le attività da svolgersi in concreto all’interno dell’immobile / degli immobili oggetto della manifestazione di interesse.

Si ricorda che nell’Avviso (art. 2) è specificato che nel caso in cui l’immobile abbia una destinazione d’uso direzionale, ma presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d’uso, il soggetto interessato dovrà impegnarsi formalmente in sede di manifestazione di interesse a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per l’eventuale stipula del contratto.

Resta onere dei soggetti interessati descrivere all’interno della Relazione Tecnica Asseverata lo stato di fatto dell’immobile, includendo la descrizione degli eventuali interventi di adeguamento – ove necessari - e la fattibilità urbanistico-edilizia di quanto proposto.

QUESITO n. 3:

Il [...] chiarimento riguarda la eventuale destinazione ad uso direzionale di parte del compendio.

Come indicato nell’avviso (art. 2), gli immobili oggetto di manifestazione di interesse devono essere idonei all’uso a cui l’Ateneo intende destinarli, avendo delle destinazioni d’uso compatibili con le attività che si prevede di effettuare al loro interno nel rispetto della vigente normativa di settore.

Nello specifico, l’indagine di mercato è volta alla preliminare individuazione di uno o più fabbricati da destinare ad attività di fisioterapia ed osteopatia sia ambulatoriale che didattica, sicché gli spazi

che compongono l'immobile / gli immobili oggetto della manifestazione di interesse devono essere idonei alle attività che si prevede potranno essere svolte in concreto all'interno degli stessi (quindi, ad es., se si prevede che alcuni spazi possano essere utilizzati per usi didattici, gli stessi dovranno essere idonei a tale uso, mentre se per altri spazi si prevede che questi possano essere utilizzati come ambulatori, detti spazi dovranno essere idonei a tale uso).

Per quanto riguarda, nello specifico, la destinazione d'uso di tipo urbanistico, si rinvia all'art. 23-ter, comma 1, D.P.R. 380/2001 (c.d. "Testo Unico Edilizia") il quale elenca 4 categorie funzionali:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

Sulla base di quanto sopra, si chiarisce che l'immobile / gli immobili oggetto della manifestazione di interesse devono comunque rientrare nella categoria urbanistica di cui alla superiore lettera b).

Si ricorda che ai sensi dell'art. 6, comma 4, lettera f), n. IV) dell'Avviso, all'interno della Relazione Tecnica Asseverata dovrà essere attestata, con riferimento all'immobile / agli immobili proposti, la compatibilità della eventuale destinazione ad uso direzionale rispetto agli strumenti urbanistici vigenti.

QUESITO n. 4:

Si chiede la possibilità di verificare la vulnerabilità sismica esclusivamente sul fabbricato destinato a sola attività didattica.

L'avviso prevede che debba essere prodotto un documento di analisi di vulnerabilità sismica, redatto da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto al proprio Albo di appartenenza, che attesti l'indice **ZE** (indice di vulnerabilità sismica). L'avviso precisa che nel caso in cui il tecnico ritenesse l'indice non sufficiente in relazione alle destinazioni d'uso descritte nel presente avviso, il documento dovrà contenere una proposta di interventi possibili per il miglioramento / adeguamento sismico; in tal caso i soggetti interessati, nella manifestazione d'interesse, dovranno impegnarsi alla realizzazione dei lavori necessari per il miglioramento dell'indice di vulnerabilità sismica con spese ed oneri a proprio carico.

Si chiarisce che in caso di più fabbricati, l'attestazione dell'indice **ZE** (indice di vulnerabilità sismica) deve essere effettuata per tutti gli immobili oggetto della manifestazione d'interesse, prendendo a parametro di riferimento l'indice minimo di vulnerabilità sismica in relazione alle attività che l'offerente prevede, in concreto, potranno essere svolte all'interno dei singoli fabbricati.