



## AVVISO PER MANIFESTAZIONI D'INTERESSE AL FINE DELLA VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI APPARTENENTI AL COMPLESSO IMMOBILIARE EX MANIFATTURA TABACCHI

Premesso che al fine di favorire "processi partecipati" rivolti alla definizione delle finalità di riutilizzo degli immobili non utilizzati è facoltà dell'Amministrazione promuovere "indagini esplorative" attraverso le quali soggetti interessati possono essere chiamati ad esprimere le proprie proposte di riutilizzo.

Il presente Avviso, approvato con determinazione dirigenziale n. 2847 di oggi 30.11.2023, in osservanza ai principi di trasparenza e di parità di trattamento si pone come strumento per avviare una indagine esplorativa finalizzata alla raccolta di manifestazioni di interesse da parte di associazioni, enti pubblici e privati, imprese e soggetti privati per la valorizzazione degli immobili di seguito descritti mediante la realizzazione di attività destinate ad una fruizione diffusa da parte della popolazione nonché alla promozione internazionale dell'immagine della città di Lucca.

Le proposte daranno un'indicazione per orientare l'eventuale emanazione dei bandi per la locazione degli immobili medesimi ai sensi dell'art. 3 bis D.L. 351/2001 convertito dalla Legge 410/2001 come modificato dall'art. 1, comma 308, della Legge 228/2012 ovvero di concessione di valorizzazione ovvero di proposte di finanza di progetto ovvero di altre forme di partenariato.

### **Art. 1 – Oggetto dell'Avviso.**

Il Comune di Lucca intende avviare un'indagine esplorativa per l'acquisizione di manifestazioni di interesse contenenti soluzioni tecnico-gestionali finalizzate ad attivare la successiva riqualificazione e valorizzazione di parte del complesso immobiliare del ex Manifattura Tabacchi di Lucca.

Le unità immobiliari oggetto del presente avviso sono le seguenti:

A) Porzione di fabbricato elevata in parte a due ed in parte a tre piani fuori terra con copertura piana, collocata sul lato est del complesso immobiliare in fregio a Via del Pallone, avente una superficie utile lorda (SUL) di circa mq. 4.502,00 corredata dell'area esterna in cui è collocato il parcheggio attualmente gestito dalla società Metro S.r.l.

Rappresentata al Catasto dei Fabbricati, foglio 196, mappale110 sub. 14, categ. D/1, Rendita €. 16.600,00 e mappale110 sub. 15 (parte), categ. D/1, Rendita €. 31.900,00 come meglio evidenziata con lettera "A" e colore rosso nella planimetria allegata.

B) Fabbricato elevato su quattro piani fuori terra con copertura a padiglione posto nella parte centrale del complesso immobiliare, avente una superficie utile lorda (SUL) di circa mq. 4.267. Rappresentata al Catasto dei Fabbricati, foglio 196, mappale110 sub. 16, categ. D/1, Rendita €. 44.400,00, come meglio evidenziato con lettera "B" e colore giallo nella planimetria allegata, corredata dall'area interna sul lato nord dello stesso.

C) Porzione di fabbricato elevata a quattro piani fuori terra con copertura piana collocata nella parte nord-ovest del complesso immobiliare in angolo tra Piazzale Verdi e Via del Pallone, avente una superficie utile lorda (SUL) di circa mq. 5.117. Nell'attuale, il piano terra ospita l'archivio del Tribunale di Lucca ed i locali della biglietteria di Autolinee Toscane. Rappresentata al Catasto dei Fabbricati, foglio 196, mappale 110 sub. 11, categ. E/3, Rendita €. 3.360,00, mappale 110 sub. 17, categ. D/1, Rendita €. 41.500 e mappale 110 sub. 15 (parte), categ. D/1, Rendita €. 31.900,00, come meglio evidenziata con lettera "C" e colore verde nella planimetria allegata.

La manifestazione d'interesse dovrà riguardare gli immobili descritti *al punto A), al punto B) e al Punto C)* singolarmente o congiuntamente tra loro.

Relativamente agli immobili descritti ai *punti A) e B)* la manifestazione d'interesse dovrà ricomprendere anche la riqualificazione dell'area a corredo.

Nel caso la manifestazione abbia per oggetto i due immobili (*A+B*) ovvero i tre immobili (*A+B+C*) la riqualificazione delle aree scoperte sarà facoltativa.

Ulteriori dati relativi agli immobili sopra descritti, necessari alla formulazione delle manifestazioni d'interesse, sono riportati nella scheda tecnica allegata al presente avviso.

L'assegnazione dei beni (concessione di valorizzazione/locazione o finanzia di progetto o altra forma) avrà una durata commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

Oltre della completa realizzazione dell'intervento edilizio il soggetto interessato dovrà farsi carico anche di predisporre, di concerto con l'Amministrazione Comunale, il Piano Attuativo dell'intera porzione sud dell'ex Manifattura Tabacchi da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

## **Art. 2 – Contenuto delle manifestazioni d'interesse.**

Le proposte dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- **contenuti di natura tecnico architettonica:** le proposte avanzate, dovranno prevedere ipotesi progettuali di recupero/riqualificazione/restauro degli immobili con previsione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività di servizio per i cittadini (socio-culturali, formative, ecc.) e in misura residuale di attività economiche, con assunzione dei relativi costi, nel rispetto del vincolo storico che grava sull'immobile.

- **contenuti di natura funzionale/gestionale:** dovrà essere elaborata una proposta volta a dimostrare la sostenibilità economico-gestionale dell'iniziativa e il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario della stessa nell'ambito della durata massima, tendo conto che il termine dell'assegnazione non potrà eccedere i 50 anni.

In linea generale le funzioni che potranno essere considerate e sviluppate nella elaborazione delle proposte, tenendo sempre presente la funzione d'interesse pubblico che il complesso immobiliare cui gli immobili appartengono dovrà svolgere, rientrano nelle seguenti tipologie: attività, i servizi di natura socio-culturale (es studentato/casa del pellegrino) e servizi correlati.

Le suddette funzioni/attività, a titolo indicativo, potranno essere combinate all'interno degli spazi oggetto della presente manifestazione di interesse, al fine di elaborare un proposta articolata e un'offerta diversificata di servizi di interesse pubblico per la città.

A tal fine verrà infine considerata positivamente la capacità della proposta di includere e connettersi con

progetti e realtà già attive nel territorio di riferimento.

### **Art. 3 – Modalità di presentazione delle manifestazioni d'interesse**

Le forme e le modalità di presentazione delle ipotesi gestionali e di riqualificazione sono a libera scelta dei soggetti partecipanti (per esempio: grafiche, pubblicazioni, rappresentazioni video) fatto salvo il contenuto minimo che deve essere costituito da una relazione<sup>1</sup> corredata da eventuali schemi grafici e una stima del costo degli interventi previsti corredata da un piano economico finanziario di massima.

I soggetti interessati dovranno inserire i materiali illustrativi della proposta in busta chiusa, recanti i dati del mittente e la dicitura “*Manifestazione di interesse per il recupero e la valorizzazione degli immobili noti come Ex MANIFATTURA TABACCHI*”, indirizzando la stessa a “Settore 9 - U.O. 9.3 Valorizzazione del Patrimonio palazzo Paresi n. 32 - 55100 Lucca.

Le buste così predisposte dovranno essere consegnate all'Ufficio Protocollo del comune, sito al piano terra in Piazza San Giovanni Leonardi, n. 3 – 55100 LUCCA (*orari d'apertura reperibili sul sito internet istituzionale dell'ente*) **entro le ore 12.00 del 15 febbraio 2024**, oppure essere trasmesse, entro tale data, al suddetto indirizzo per raccomandata a/r o per corriere.

Con la consegna o invio delle manifestazioni di interesse, e senza poter pretendere alcun corrispettivo, i soggetti partecipanti autorizzano il Comune di Lucca ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo della attività orientativa di cui sopra.

Salvo diversa indicazione scritta da parte dei proponenti, il Comune di Lucca potrà pubblicare su internet o in pubblicazioni il contenuto delle proposte pervenute.

### **Art. 4 – Chiarimenti conclusivi.**

Con la presente nota non è indetta alcuna procedura di affidamento e la stessa non costituisce invito a presentare offerta.

Il presente avviso ha scopo esclusivamente esplorativo, senza l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali nei confronti dell'Ente emanante.

### **Art. 5 – Sopralluogo.**

I partecipanti potranno visionare l'immobile, previo appuntamento con il settore Settore 9 U.O. 9.3 mail [patrimonio@comune.lucca.it](mailto:patrimonio@comune.lucca.it) - [apelletti@comune.lucca.it](mailto:apelletti@comune.lucca.it), **a far data dal 04.12.2023 e sino al 09.02.2024** rispetto alla data ultima di presentazione del materiale fissata nel giorno 15.02.2024.

### **Art. 6 – Altre Informazioni.**

Le informazioni utili alla redazione delle proposte sono contenute nella scheda tecnica e planimetria allegate al presente avviso, nonché nell'ulteriore materiale che i proponenti potranno acquisire autonomamente.

La presente indagine preliminare non è in alcun modo vincolante per il Comune di Lucca e i soggetti che risponderanno al presente avviso non matureranno alcuna posizione di vantaggio o prelazione nell'ambito di future procedure di valorizzazione, nonché di attribuzione di punteggi o premi/rimborsi spesa per l'attività.

L'Amministrazione comunale si riserva tuttavia la facoltà di attivare la procedura ritenuta più rispondente alle esigenze della riqualificazione e della valorizzazione di parte del complesso immobiliare della ex Manifattura Tabacchi di Lucca, prendendo a riferimento la/le miglior/i soluzione/i emersa/e dalla presente indagine e privilegiando la proposta che riqualifica l'intero complesso immobiliare purché

<sup>1</sup> Su modulo predisposto da questa Amministrazione comunale

conforme con le funzioni/destinazioni indicate nel presente avviso.

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti al Settore 9 U.O. 9.3 inviando una mail a: [patrimonio@comune.lucca.it](mailto:patrimonio@comune.lucca.it) - [apelletti@comune.lucca.it](mailto:apelletti@comune.lucca.it)

Il presente avviso e i suoi allegati sono pubblicati dal 30.11.2023 sul sito del Comune di Lucca al link : [www.comune.lucca.it-bandi di gara e avvisi](http://www.comune.lucca.it-bandi-di-gara-e-avvisi) – *Altri avvisi*

#### **Art. 7 – Trattamento dati**

Si specifica che i dati forniti dai proponenti e quelli acquisiti dall'Amministrazione, in occasione della partecipazione al presente procedimento sono trattati esclusivamente ai fini dello svolgimento dell'attività istituzionale. Essi sono trattati anche con strumenti informatici.

Tali dati sono raccolti in virtù di espresse disposizioni dei legge e regolamenti.

#### **Art. 8 – Responsabile unico del progetto**

Responsabile unico del progetto è la Dirigente del SETTORE Dip.le 9 "PNRR E MOBILITA', STAZIONE UNICA APPALTANTE, CONTRATTI E PATRIMONIO" dott.ssa Maria Cristina Panconi

Allegati:

- 1. Scheda tecnica;
- 2. Planimetria indicativa;
- 3. Modulo per presentare manifestazione di interesse e Relazione;

IL DIRIGENTE

*dott.ssa Maria Cristina Panconi*

Firmato digitalmente ai sensi del d lgs 82/2005