



Città di Lucca

Amministrazione comunale
83/09

Determinazione n. 2847 del 30/11/2023

Oggetto: PATRIMONIO: APPROVAZIONE AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER MANIFESTAZIONE INTERESSE AL FINE DELLA VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI APPARTENENTI AL COMPLESSO IMMOBILIARE EX MANIFATTURA TABACCHI (COD. FAMIGLIA 11)

Il Dirigente

La sottoscritta dott.ssa MARIA CRISTINA PANCONI, nelle sue funzioni di Dirigente del Settore dipartimentale 9 – “PNRR E MOBILITA’,STAZIONE UNICA APPALTANTE, CONTRATTI E PATRIMONIO” conferitole con i decreti del Sindaco n. 74 del 30.12.2022 e n. 12 del 27.04.2023, confermate con decreto del Sindaco n. 32 del 29.08.2023;

Premesso che:

il Comune di Lucca è proprietario dell’immobile denominato “Ex Manifattura Tabacchi” situato nel centro storico cittadino;

l’Amministrazione Comunale intende promuovere una indagine esplorativa volta ad individuare soluzioni tecnico-gestionali finalizzate ad attivare la successiva riqualificazione e valorizzazione di parte del predetto complesso immobiliare;

la parte del complesso immobiliare ex Manifattura Tabacchi oggetto dell’indagine è costituita dalle seguenti unità immobiliari:

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, mappale110 sub. 17, categ. D/1, Rendita €. 41.500 e mappale110 sub. 15 (parte), categ. D/1, Rendita €. 31.900,00, come meglio evidenziata con lettera “C” e colore verde nella planimetria allegata.

l’Amministrazione Comunale, per le vie brevi, ha dato indirizzo ai competenti uffici di “*procedere alla pubblicazione di un avviso finalizzato alla ricezione di manifestazioni di interesse per la riqualificazione/valorizzazione dell’immobile denominato ex Manifattura Tabacchi*” con le seguenti indicazioni:



- 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;

sulla base di tali indicazioni è stato predisposto l'Avviso pubblico di indagine di mercato contenente gli elementi essenziali, il termine e le modalità della sua presentazione che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale unitamente al "*Modello manifestazione di interesse*";

l'avviso in questione sarà pubblicato, sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione Bandi di gara, Contratti e Avvisi – Altri avvisi fino alla data di scadenza fissata per le ore 12,00 del giorno al 15 febbraio 2024;

con la pubblicazione del suddetto Avviso non è indetta alcuna procedura di gara, di affidamento concorsuale o para-concorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzioni di punteggio, trattandosi semplicemente, di un'indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione della/e soluzioni più rispondenti alle esigenze di riqualificazione e valorizzazione di parte del complesso immobiliare della ex Manifattura Tabacchi;

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 conforme con le funzioni/destinazioni indicate nel presente avviso;

il Comune di Lucca si riserva altresì la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato e di non dar seguito all'indizione della successiva procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione dell'immobile, senza che i soggetti che avranno manifestato l'interesse a partecipare possano vantare alcuna pretesa;

in ragione della natura meramente esplorativa dell'avviso di indagine di mercato, si è ritenuto di differire al momento dell'indizione della procedura di evidenza pubblica sia l'acquisizione del Codice Identificativo di Gara (CIG) previsto dalla l. 136/2010 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari qualora ne ricorressero i presupposti;

per quanto sopra premesso, ai sensi dell'art. 107 del d. lgs. 18.08.2000 n. 267

DETERMINA

1. di approvare l'Avviso di indagine di mercato per manifestazione di interesse, allegato al presente atto, ne forma parte integrante e sostanziale unitamente al "*modello di manifestazione di interesse*";
2. di dare mandato alla U.O. 9.3 – *Valorizzazione del Patrimonio ed Espropri*, di pubblicare l'avviso e il "modello manifestazione di interesse" fino al 15.02..2024, sul sito istituzionale dell'Ente alla pagina www.comune.lucca.it-bandi di gara e avvisi – Altri avvisi;
3. di differire al momento dell'indizione della procedura di evidenza pubblica l'acquisizione del Codice Identificativo di Gara (CIG) previsto dalla l. 136/2010 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, qualora ne ricorrano i presupposti;



- 4 di dare atto che con la pubblicazione dell'Avviso di indagine di mercato non è indetta alcuna procedura ad evidenza pubblica, di affidamento concorsuale o para-concorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzioni di punteggio, trattandosi semplicemente, di un'indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di soluzioni più rispondenti alle esigenze di riqualificazione e valorizzazione di parte del complesso immobiliare della ex Manifattura Tabacchi;
5. di dare altresì, atto che l'Amministrazione comunale si riserva 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 conforme con le funzioni/destinazioni indicate nel presente avviso;
6. di dare atto che il presente atto non comporta alcun impegno di spesa;
7. di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) è la Dirigente Dott.ssa Maria Cristina Panconi;
8. di significare che contro il presente provvedimento, gli interessati possono ricorrere al TAR Toscana, ai sensi del titolo V artt. 119 e segg. del Codice Processo Amministrativo, entro 30 giorni decorrenti dalla data di intervenuta fase di pubblicazione dell'avviso di aggiudicazione sul profilo del committente.

Il Dirigente
MARIA CRISTINA PANCONI / ArubaPEC
S.p.A.

Segnalazione dell'esecutività di questo atto viene trasmessa via email ai seguenti uffici:

U.O. 9.3 - Valorizzazione del Patrimonio e Espropri