

COMUNE DI MACERATA

AMBITO DI PROPRIETÀ PUBBLICA A COLLAUDATA VOCAZIONE FIERISTICA ED A CORRELATA GRANDE FREQUENTAZIONE, AVENTE ESTENSIONE DI CIRCA 40 ETTARI, SUSCETTIBILE DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE NELLA DIREZIONE – SUPPORTATA DA VALIDE ATTIVITÀ COMMERCIALI, ESPOSITIVE E DEL TERZIARIO AVANZATO – DELLO SPORT, DEL DIVERTIMENTO, DELLO SVAGO E DEL TEMPO LIBERO

DISCIPLINARE DI GARA

Asta pubblica per l'individuazione di soggetto imprenditoriale acquirente delle aree dell'ambito fieristico di Villa Potenza ed attuatore della relativa riqualificazione in grado di soddisfare le seguenti condizioni:

Il Comune di Macerata, ha definito l'assetto urbanistico riqualificatorio dell'ambito fieristico di Villa Potenza, avente estensione complessiva utilizzabile pari a mq. 299.279, al netto della fascia inedificabile destinata a parco fluviale di circa mq. 76.500, articolata in tre comparti fisiologicamente idonei ad ospitare:

- nel **COMPARTO A** (zona per attrezzature pubbliche e di interesse generale N60) avente superficie di mq. 68.140 e volumetria ammissibile pari a mc. 204.420, una struttura polifunzionale avente capacità di almeno 4.000 posti a sedere, funzionale all'esercizio di attività sportive, spettacolari, espositive, culturali, convegnistiche da realizzare in attuazione del principio di sussidiarietà, mediante intervento diretto, comprensivo della dotazione di adeguato parcheggio.
- nel **COMPARTO B** (zona fieristica e commerciale P.P. 1) avente a sua volta superficie di mq. 231.139 e volumetria ammissibile corrispondente a mc. 323.595), un esercizio di grande distribuzione rientrante nella categoria G2/A/E ex L.R. 4/10/1999 n. 26, dimensionato in coerenza con la disciplina urbanistica prevedente piano particolareggiato, nonché una residua volumetria a carattere extraresidenziale, commerciale e del terziario avanzato, preferibilmente orientata – in coerenza con la disciplina urbanistica – al divertimento, allo svago, al tempo libero e all'intrattenimento
- nel **COMPARTO C** (zona a vincolo fluviale), avente superficie di circa 76.500 mq., un parco fluviale destinato a fruibilità pubblica, da realizzarsi dal Comune, peraltro in coerenza funzionale con il contiguo intervento privato di cui al Comparto B e pertanto opportunamente supportabile da risorse private per svilupparne una attrattività aggiuntiva di interesse anche privato.

Detta disciplina urbanistica ha pertanto impresso all'ambito conseguenti capacità edificatorie (sostanzialmente peraltro già presenti ma diversamente orientate) e destinazioni d'uso nella prospettiva di una sua complessiva valorizzazione nel ruolo di polo di attrazione.

In funzione della suddetta prospettiva di riqualificazione, il Comune intende individuare soggetto imprenditoriale singolo o consorziato o raggruppato, acquirente ed attuatore, il quale si dimostri in grado di proporre – per la complessiva riqualificazione a carattere extraresidenziale e terziario dell'ambito suddetto – modalità esecutive adeguate, nonché operativamente e finanziariamente garantite, a partire dall'apprestamento delle risorse finanziarie, operative e gestionali funzionali alla immediata realizzabilità, ad iniziativa propria dello stesso soggetto, della richiamata struttura polifunzionale, quale specificamente legittimata dalla disciplina urbanistica prevedente intervento diretto.

A tal fine, il presente disciplinare prevede la compravendita delle aree (dotate o meno di immobili) in appresso indicate, con la precisazione che le stesse risultano escluse la intera fascia destinata a parco fluviale:

attinenti al **COMPARTO A**

- a) di proprietà del Comune, quanto alla estensione di mq. 64.860 privo di preesistenze edilizie
- b) di proprietà APM SpA, quanto alla estensione di mq. 3.280, dotato di preesistenze edilizie

attinenti al **COMPARTO B**

- c) di proprietà del Comune, quanto alla estensione di mq. 50.650, dotato di preesistenze edilizie
- d) di proprietà Cemaco spa, quanto alla estensione di mq. 45.765, dotato di preesistenze edilizie
- e) di proprietà IRCR/area Est, quanto alla estensione di mq. 95.960, privo di preesistenze edilizie.
- f) di proprietà IRCR/area Ovest, quanto alla estensione di mq. 38.764, privo di preesistenze edilizie.

In ordine alle proprietà di cui alle lettere c), d) ed e) di cui al COMPARTO B, includenti la fascia a destinazione viaria, si chiarisce che le relative superfici interessate partecipano della determinazione della capacità volumetrica complessiva.

Tali aree risultano peraltro in corso di esproprio da parte dell'Amministrazione provinciale realizzatrice dell'asse viario. Ove pertanto il trasferimento di proprietà delle suddette aree fosse perfezionato prima dell'aggiudicazione di cui al presente disciplinare, il prezzo di aggiudicazione sarà diminuito della cifra corrisposta per l'acquisizione delle superfici destinate alla realizzazione dell'asse viario.

Al riguardo va fatto rilevare che costituirà obbligo del soggetto aggiudicatario agevolare la suddetta Amministrazione, in quanto titolare della realizzazione della viabilità di attraversamento dell'ambito oggetto di compravendita, rendendo anche tempestivamente disponibili a titolo gratuito superfici oggetto di occupazione temporanea, favorendo con ciò sia la rapidità di attuazione dell'opera viaria, sia la eventuale migliore configurabilità e funzionalità dell'opera medesima in rapporto alla prospettiva di riqualificazione del complessivo sito.

Si evidenzia infine che il Comune di Macerata è delegato ad agire per conto dei suddetti enti proprietari, i quali sono pertanto solidalmente impegnati nei confronti del Comune in ordine alla complessiva compravendita, essendosi ciascun ente obbligato in tal senso.

In sintesi, gli obiettivi perseguiti con la compravendita dell'intero ambito oggetto di riqualificazione secondo l'apposita disciplina urbanistica resa vigente, quale prevista dal presente disciplinare, sono i seguenti:

- realizzazione, in attuazione del principio di sussidiarietà, ad iniziativa del soggetto acquirente ed attuatore, entro il termine massimo di 24 mesi dal perfezionamento con atto pubblico di compravendita dell'area urbanisticamente a ciò deputata (individuata come **COMPARTO A**), di struttura polifunzionale (*della quale viene reso disponibile progetto preliminare schematico al fine di orientare le scelte progettuali del soggetto acquirente ed attuatore, da visionare presso il Servizio Lavori Pubblici*) destinata ad ospitare manifestazioni sportive, spettacolari, espositive, convegnistiche e culturali, avente capacità di almeno 4.000 posti a sedere, nonché a rendere fruibili molteplici locali, varie superfici e spazi multiuso. Tale struttura, da considerarsi per gli effetti dell'art. 17, comma 3°, del D.P.R. 380/2001, opera di urbanizzazione secondaria eseguita da privati e con risorse proprie, in attuazione dello strumento urbanistico, dovrà avere caratteristiche tali da conseguire un adeguato livello di resa energetica, di resa acustica, nonché di versatilità, restando in capo al soggetto titolare della su richiamata struttura, facoltà:
 - ✓ di gestirla in proprio, riservandosi – nel rispetto delle finalità di cui sopra – di attivare iniziative aggiuntive e complementari, nonché di promuovere, in proprio o ad iniziativa di terzi, attività connesse e

- comunque compatibili con una marcata flessibilità funzionale della struttura medesima, passibile pertanto di integrazione con le altre strutture insediabili in coerenza con la disciplina urbanistica;
- ✓ di farla gestire – per le suddette finalità – a terzi (ivi compreso il Comune venditore dell'area di insediamento) a titolo oneroso;
 - ✓ di cedere la suddetta struttura polifunzionale a terzi – non prima di cinque anni dalla inaugurazione – riservando al Comune facoltà di prelazione. Resta ferma la facoltà di vendita infraquinquennale tra partecipanti allo stesso eventuale raggruppamento offerente, ma l'acquirente sarà comunque tenuto al vincolo prelatizio nei confronti del Comune, ove decidesse di procedere alla vendita a terzi dopo la scadenza del suddetto quinto anno;
 - ✓ di riservare al Comune, con tempi, modalità e costi da concordare annualmente, l'utilizzazione della struttura per manifestazioni proprie o patrocinate. In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di programmare annualmente le giornate di utilizzo della struttura fino da un numero massimo di 50 al corrispettivo omnicomprensivo di €2.000,00 ciascuna.
- rifunionalizzazione delle aree (complessivamente individuate come COMPARTO B) ad iniziativa privata e con risorse private, secondo proposta schematica progettuale/gestionale, riferita:
 - sia all'area sulla quale insiste l'attuale compendio fieristico quale fisicamente delimitato, sostituibile con un moderno quartiere fieristico in grado di mantenere e sviluppare una consolidata attività espositiva, qualificandola ulteriormente, stante la possibilità di integrarsi operativamente con la richiamata struttura polifunzionale. Al riguardo le iniziative già maturate positivamente risulteranno da potenziarsi avvalendosi preferibilmente delle organizzazioni locali, ove le stesse continuino a garantire il conseguimento di obiettivi di qualità. In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di programmare annualmente le giornate di utilizzo del quartiere fieristico fino ad un numero massimo di 20 al corrispettivo omnicomprensivo di €2.000,00 ciascuna;
 - sia alle altre aree ed immobili e mirata alla ampia riqualificazione dell'ambito mediante insediamento di strutture ed impianti reputati a ciò funzionali e ritenuti appropriati al conseguimento di favorevole equilibrio economico dell'investimento, nel rispetto della disciplina urbanistica.
 - adeguamento, ad iniziativa privata e con risorse private, delle dotazioni infrastrutturali private riferite alla viabilità interna ed al sistema di parcheggio regolarmente dimensionato e debitamente rapportato alle normative, nonché alle esigenze comunque prevedibili, da gestirsi prevalentemente come spazi privati ad uso peraltro pubblico, ferma la preferibilità di parcheggi in interrato o in struttura, funzionali alla minore occupazione di suolo e alla superiore qualità del servizio. Resterà praticabile, a scomputo di oneri di urbanizzazione nel limite normativamente ammesso, la realizzazione di eventuali dotazioni infrastrutturali pubbliche, riferite alla viabilità di raccordo alla rete viaria pubblica esterna al sito.
 - dotazione, ad iniziativa privata e con risorse private, di ogni altro elemento di attrattiva ed intrattenimento, idoneo a sviluppare la polivalente vocazione del sito ad attività e manifestazioni a forte concorso di pubblico, tendenzialmente estesa – differenziatamente o meno – ad ogni giorno della settimana, oltre che a specifiche od occasionali manifestazioni di particolare richiamo.

Resta di competenza del soggetto acquirente ed attuatore garantire:

- che la progettazione ed esecuzione dell'intervento di riqualificazione sia effettuata secondo i più elevati standard qualitativi settorialmente riscontrabili quanto ad interventi di consimili dimensioni e caratteristiche;
- che la definizione puntuale dell'articolazione delle funzioni di interesse privato risponda alle esigenze effettive del mercato, e sia in grado di trovare riscontro nell'utenza delle attività aziendali da insediare, al contempo proponendosi elementi di avanzata integrazione strategica con le funzioni di interesse pubblico o generale previste;
- che sussistano risorse finanziarie adeguate all'attuazione, ordinata e rispettosa delle tempistiche di tutti gli interventi;

- o che il complesso delle strutture private integri, in capo al soggetto acquirente ed attuatore, la necessaria capacità gestionale atta a conseguire il successo dell'iniziativa e a salvaguardare la durata nel tempo dell'effettiva ed adeguata utilizzazione degli spazi.

Si precisa che la compravendita delle aree sopra individuate, viene regolata come segue:

- quanto al COMPARTO A, mediante atto pubblico da stipularsi entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, con pagamento contestuale del prezzo di aggiudicazione, rispetto a quello posto a base d'asta di €2,90/mq., riferito alla superficie oggetto di intervento diretto (comprensiva degli immobili eventualmente su di essa insistenti) di mq. 68.140, urbanisticamente, deputata alla realizzazione della struttura polifunzionale;
- quanto al COMPARTO B, mediante contestuale contratto preliminare trascritto, prevedente l'impegno:
 - a richiedere tempestivamente – corredata dalle simulazioni effettuate in relazione ai flussi aggiuntivi di traffico e alla capacità della rete viabilistica di sostenere ulteriori carichi indotti dalla presenza della struttura di grande distribuzione, così come previsto dall'art. 59 del Piano Territoriale di Coordinamento "PTC", vigente nella Provincia di Macerata – l'attivazione della formale procedura intesa alla localizzazione del previsto esercizio di grande distribuzione rientrante nella categoria G2/A/E ex L.R. 4/10/1999 n.26 opportunamente dimensionato in relazione alla potenzialità di bacino. In tal senso il Comune provvederà a promuovere o convocare con immediatezza la necessaria Conferenza di Servizi.
 - ad acquistare la restante superficie di mq. 231.139 (comprensiva degli immobili sulla stessa insistenti) alle condizioni alternative seguenti, da perfezionarsi con atto pubblico e contestuale pagamento, entro 15 giorni dalla entrata in vigore del concertato piano particolareggiato:
 - a) del prezzo di aggiudicazione, rispetto a quello posto a base d'asta e pari ad €16.179.730,00 in ragione di €/mq. 70,00, in quanto idonea ad ospitare esercizio di grande distribuzione;
 - b) del prezzo di aggiudicazione rispetto a quello a base d'asta di € 12.250.367,00 in ragione di €/mq. 53,00, nel caso di mancato conseguimento della localizzazione di esercizio di grande distribuzione.

Il pagamento del complessivo importo di aggiudicazione è pertanto così disciplinato:

- ✓ con il primo atto pubblico di compravendita, relativo all'area di cui al COMPARTO A (superficie funzionale alla costruzione della struttura polifunzionale e relative pertinenze/accessori individuata al CT al Foglio 14, con le singole particelle distintamente riportate nella separata elencazione catastale costituente parte della documentazione di gara), verrà pagata – in sede di stipula dell'atto stesso – la somma di cui al prezzo di aggiudicazione.
- ✓ con il secondo atto pubblico di compravendita, relativo alle aree di cui al COMPARTO B (superficie funzionale all'insediamento di volumetria a carattere commerciale in coerenza con il piano particolareggiato, a sua volta individuata al CT al Foglio 14, con le singole particelle distintamente riportate nella separata elencazione catastale costituente parte della documentazione di gara), verrà pagata, in sede di stipula dell'atto stesso entro 15 giorni dalla entrata in vigore del concertato piano particolareggiato:
 - o la somma corrispondente alla soluzione prevedente la possibilità di realizzare l'esercizio commerciale di grande distribuzione qualora sia stata completata la relativa procedura autorizzatoria da parte delle Amministrazioni competenti;
 - o la somma ridotta in corrispondenza del mancato perfezionamento della suddetta procedura autorizzatoria.

In tale seconda ipotesi, il soggetto acquirente ed attuatore resterà obbligato ad integrare tale somma, nella misura corrispondente alla possibilità di realizzare l'esercizio commerciale di grande distribuzione, non oltre 30 giorni dal conseguimento della suddetta autorizzazione.

Resta inteso che la somma corrispondente al prezzo ridotto dovuta in ogni caso, dovrà essere versata al Comune anche nel caso in cui sia stato approvato il piano particolareggiato finalizzato alla grande distribuzione, senza però che sia stata conseguita l'autorizzazione alla grande distribuzione.

La corresponsione dei prezzi di compravendita di cui ai rispettivi Comparti A e B, deve intendersi al netto degli ulteriori oneri fiscali di legge ove dovuti.

La convenzione urbanistica relativa alla attuazione del piano particolareggiato, da sottoscrivere all'approvazione del piano medesimo, prevedrà la eventuale retrocessione al Comune, ovvero ad altro Ente pubblico cui risulti competere, in regime di proprietà ovvero di asservimento ad uso pubblico, delle superfici che, in base a detto strumento, risultassero da vincolare ad esigenze pubbliche o di collettivo interesse.

Il complessivo intervento di riqualificazione dovrà essere concluso, fermo restando l'obbligo di realizzare la struttura polifunzionale nel termine massimo di 24 mesi, entro un arco temporale massimo di cinque anni dalla firma della suddetta convenzione.

PARTECIPAZIONI AMMESSE

Sono ammessi a partecipare alla gara soggetti imprenditoriali singoli e relativi raggruppamenti temporanei o consorzi, anche aventi sede in Stati diversi dall'Italia, operanti professionalmente nel settore della promozione commerciale/immobiliare, in possesso dei requisiti di partecipazione sottoelencati.

Le imprese di costruzione ed i soggetti di cui all'art. 90, lett. d), e), f), f)-bis e g) del D.lgs n.163/2006 e s.m.i. sono ammessi a partecipare solo in raggruppamento o consorzio con i soggetti sopra elencati, in qualità di mandanti.

Per raggruppamento temporaneo o consorzio si intende una riunione di concorrenti che con la presentazione dell'offerta assumono responsabilità solidale nei confronti dell'amministrazione aggiudicatrice. E' consentita la presentazione di offerte da parte dei soggetti di cui sopra, anche se non ancora costituiti. In tal caso l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i concorrenti che costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti.

E' prevista la facoltà per l'aggiudicatario di costituire, dopo la comunicazione dell'aggiudicazione definitiva e comunque prima della stipula dell'atto pubblico di acquisto degli immobili di cui al COMPARTO A, una società che diverrà il soggetto acquirente ed attuatore subentrando nel rapporto contrattuale all'aggiudicatario, fermo restando il vincolo di solidarietà tra la stessa ed i soggetti concorrenti riguardo agli obblighi nei confronti dell'amministrazione aggiudicatrice. Tale subentro non costituisce cessione di contratto.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

1. insussistenza di cause di esclusione ex art.38 D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i.;
2. insussistenza di situazioni di controllo o di imputabilità dell'offerta ad unico centro decisionale ai sensi dell'art.34, c.2, del D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i.;
3. iscrizione al Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura territorialmente competente o, per le imprese stabilite in Stati stranieri, nell'Albo o Lista ufficiale dello Stato di appartenenza;
4. possesso di adeguata idoneità professionale a seconda dell'attività o della tipologia del soggetto concorrente, quale iscrizione agli albi ed agli elenchi specifici o possesso di adeguate autorizzazioni;
5. avvenuta promozione e realizzazione, nel decennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, anche attraverso società controllate ai sensi dell'art. 2359 cod. civ., di almeno tre interventi multifunzionali di adeguato livello qualitativo e quantitativo, realizzati in Italia e/o all'estero, comprendenti strutture di grande distribuzione aventi le caratteristiche previste dalla L.R. Marche 4/10/1999 n. 26 per la categoria G2/A/E;
6. attuale gestione, anche attraverso società controllate ai sensi dell'art. 2359 cod.civ., di almeno tre strutture di grande distribuzione aventi i requisiti previsti dalla L.R. 4/10/1999 n. 26 per la categoria G2/A/E;

7. dichiarazione di primario Istituto bancario, recante conferma della disponibilità, anche condizionata e subordinata al verificarsi di presupposti di fatto e/o di diritto, a finanziare i soggetti partecipanti alla gara per almeno 50 milioni di euro in caso di acquisizione delle aree.

In caso di raggruppamenti o consorzi, i requisiti di cui ai nn. 1.2.3. devono essere posseduti da ogni soggetto partecipante al raggruppamento o consorzio, quello di cui al n. 4 a seconda dell'attività o della tipologia dei soggetti concorrenti, quelli di cui ai nn. 5.6. devono essere posseduti complessivamente dal raggruppamento o consorzio, o comunque almeno dalla capogruppo, mentre quello di cui al punto 7 deve essere posseduto da almeno uno dei soggetti facenti parte del raggruppamento o consorzio.

PROCEDURA E CRITERIO DI SELEZIONE DELL'OFFERTA

L'aggiudicazione del complessivo ambito territoriale (corrispondente alle superfici di cui ai COMPARTI A e B), individuati dal presente disciplinare – ferma la sussistenza in capo al soggetto acquirente ed attuatore dei requisiti di cui sopra – avrà luogo mediante asta pubblica selezionando la migliore offerta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa quale determinata in base ai seguenti elementi di valutazione, prevedenti attribuzione di punteggio, rispettivamente riferito a:

a) un massimo di 70 punti, in ragione dell'aumento percentuale unico da applicare agli importi a base d'asta del COMPARTO A e del COMPARTO B, da determinare attraverso interpolazione lineare tra il punteggio massimo attribuito ai valori dell'offerta più conveniente per l'Amministrazione aggiudicatrice, e zero, attribuito a quelli posti a base di gara in base alla seguente formula:

$$\frac{\text{aumento percentuale offerto} \times 70}{\text{aumento percentuale massimo offerto}}$$

b) un massimo di 20 punti, in ragione delle proposte di complessiva riqualificazione, desumibili dalle schematiche relazioni progettuali/gestionali, attribuendo:

- fino a **10** punti ad eventuali previste iniziative di contenimento dei consumi energetici e alla adozione di tecnologie atte a creare ed utilizzare fonti rinnovabili di energia, tenendo conto dei livelli prestazionali di ecocompatibilità ed efficienza energetica, di cui al protocollo *ITACA*;
- fino a **6** punti al grado di interazione ed integrazione fra struttura polifunzionale e struttura espositiva
- fino a **4** punti alla eventuale percentuale di superfici a parcheggio previste in interrato ed in struttura.

c) un massimo di 10 punti, in ragione di iniziative utilmente assumibili, attribuendo:

- fino a **3** punti alla entità dell'importo finanziario destinato a supportare – nell'ambito della realizzazione comunale del parco fluviale (Comparto C) – la sistemazione dell'area ritenuta logisticamente più valida in funzione delle iniziative attivabili all'aperto
- fino a **5** punti al progetto di gestione ed utilizzo della struttura polifunzionale e del quartiere fieristico con particolare riferimento alla attivazione di iniziative fieristiche, culturali e sportive di rilevante interesse proposte in aggiunta a quelle (di cui all'elenco in allegato) tradizionalmente gestite;
- fino a **2** punti al numero delle manifestazioni annue comunali ospitabili gratuitamente nella struttura polifunzionale.

FORMA E CONTENUTO DELL'OFFERTA

I soggetti partecipanti alla gara, per presentare la propria offerta, debbono far pervenire alla sede di questo Comune - Piazza della Libertà n.3 - 62100 Macerata - non più tardi delle **ore 13.00 del giorno 16 marzo 2009**, direttamente a mano, per mezzo di corriere privato o dell'ENTE POSTE ITALIANE, mediante raccomandata espresso o posta celere, un **UNICO PLICO** chiuso con ceralacca, recante l'indicazione del mittente nonché quella dell'oggetto del

contratto (*Asta pubblica per l'individuazione di soggetto imprenditoriale acquirente delle aree dell'ambito fieristico di Villa Potenza ed attuatore della relativa riqualificazione*).

Il suddetto plico dovrà contenere tre buste separate, idoneamente sigillate e controfirmate dal Concorrente sui bordi di chiusura e precisamente:

- a) Una busta recante l'indicazione "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA";
- b) Una busta recante l'indicazione "OFFERTA TECNICA";
- c) Una busta recante l'indicazione "OFFERTA ECONOMICA"

a) la busta recante l'indicazione "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" dovrà contenere quanto segue:

1. dichiarazione cumulativa, in lingua italiana, attestante il possesso dei requisiti di cui ai punti 1.2.3.4.5. e 6. e dichiarazione a corredo dell'offerta con i contenuti di cui al **Mod.A**, sottoscritta dal titolare o legale rappresentante di ciascun soggetto concorrente, sia che partecipi in forma singola, consorziata o raggruppata, e presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità valido del sottoscrittore o sottoscritta in presenza di dipendente addetto a ricevere la domanda.
2. dichiarazione di primario Istituto bancario, recante conferma della disponibilità, anche condizionata e subordinata al verificarsi di presupposti di fatto e/o di diritto, a finanziare i soggetti partecipanti alla gara per almeno 50 milioni di euro in caso di acquisizione delle aree..
3. dichiarazione di sopralluogo (Mod. B) sottoscritta dal Titolare o dal Legale Rappresentante o Direttore Tecnico, Procuratore generale o speciale o soggetto munito di specifica delega, come individuati nel modello, e resa di fronte al Funzionario del Servizio Tecnico all'uopo delegato e dallo stesso debitamente controfirmata.
4. cauzione pari al 2% del prezzo a base di gara e corrispondente a €327.546,60 =, da prestarsi sotto forma di cauzione o fideiussione e prevedente espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'amministrazione. La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto ed il mancato contestuale pagamento del corrispettivo per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo e del contestuale pagamento. In caso di raggruppamenti temporanei e consorzi ordinari di concorrenti, la cauzione dovrà menzionare espressamente tutti i concorrenti facenti parte del raggruppamento o del Consorzio.
5. mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto imprenditoriale mandatario, in caso di raggruppamenti temporanei e consorzi ordinari di concorrenti costituiti. Il mandato deve risultare da scrittura privata autenticata ed è gratuito ed irrevocabile. La relativa procura è conferita a chi legalmente rappresenta il soggetto imprenditoriale mandatario al quale spetta la rappresentanza esclusiva, anche processuale, dei mandanti.
6. copia autenticata del Titolo e/o Procura in base al quale si giustificano i poteri di rappresentanza del firmatario, nel caso in cui l'offerta e/o la documentazione di cui sopra, ad eccezione di quella relativa al sopralluogo, siano sottoscritte da persona diversa dal legale rappresentante dell'impresa.

b) La busta recante l'indicazione "OFFERTA TECNICA", dovrà contenere la documentazione di seguito indicata, firmata dal Titolare o Legale rappresentante della impresa o consorzio, in caso di concorrente singolo, dal titolare o legale rappresentante del soggetto imprenditoriale mandatario in nome e per conto proprio e delle mandanti, in caso di concorrenti raggruppati o consorziati costituiti, dai titolari o legali rappresentanti di tutti i concorrenti che costituiranno il raggruppamento o il Consorzio ordinario di concorrenti in caso di raggruppamenti o consorzi non costituiti:

- proposta progettuale/gestionale schematica, recante descrizione sintetica ed esemplificativa, accompagnata da opportune illustrazioni cartografiche, da indicazioni circa le modalità di attuazione e gestione dell'intervento di riqualificazione.

Si precisa che tale proposta progettuale schematica deve essere conforme alle vigenti previsioni urbanistiche. La stessa ha valore indicativo e sarà compiutamente definita in sede di formazione ed approvazione della strumentazione attuativa.

Tutti gli elaborati presentati non dovranno contenere, a pena di esclusione, alcun riferimento all'aumento percentuale unico oggetto dell'offerta economica.

c) La busta recante l'indicazione "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere la seguente documentazione:

- **dichiarazione d'offerta**, redatta utilizzando il Mod. C allegato, sottoscritta, a pena di esclusione, dal Titolare o Legale rappresentante della impresa o consorzio, in caso di concorrente singolo, dal titolare o legale rappresentante del soggetto imprenditoriale mandatario in nome e per conto proprio e delle mandanti, in caso di concorrenti raggruppati o consorziati costituiti, dai titolari o legali rappresentanti di tutti i concorrenti che costituiranno il raggruppamento o il Consorzio ordinario di concorrenti in caso di raggruppamenti o consorzi non costituiti e contenente l'aumento percentuale unico sui prezzi a base d'asta, da indicare in cifre ed in lettere. In caso di discordanza, prevale l'aumento percentuale indicato in lettere sulla base del quale verrà attribuito il punteggio.

I prezzi posti a base d'asta per la compravendita delle due diverse aree, come definiti dal richiamato elaborato peritale, sulla base delle destinazioni e capacità edificatorie previste dalla disciplina urbanistica, sono pari rispettivamente:

- ad €197.600,00, per l'area di cui al COMPARTO A
- ad €16.179.730,00, per l'area di cui al COMPARTO B
- ad €12.250.367,00, per l'area di cui al COMPARTO B nel caso di mancato conseguimento della possibilità di realizzare struttura di grande distribuzione.

Resta inteso che il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Oltre il detto termine non si riterrà valida alcuna offerta anche se sostitutiva ed aggiuntiva ad offerta precedente e non si farà luogo a gara di miglioria. A tal fine farà fede il timbro apposto dall'ufficio Archivio e Protocollo.

Non saranno presi in considerazione i plichi che non risultino pervenuti entro le ore 13.00 del predetto termine del 16/03/2009, con le modalità previste nel presente disciplinare di gara o sui quali non sia apposta l'indicazione dell'oggetto della gara, oppure non sia apposta l'indicazione del mittente.

Il progetto offerta dovrà essere elaborato e presentato nella stretta osservanza di quanto sopra prescritto. Gli elaborati dei progetti-offerta presentati dai Concorrenti rimangono presso l'Amministrazione aggiudicatrice.

DATA E PROCEDURA DI SELEZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte saranno sottoposte alla valutazione di una commissione giudicatrice, nominata dalla amministrazione dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte. La commissione è composta ai sensi dell'art. 20 del vigente regolamento dei contratti. Il procedimento avrà il seguente svolgimento:

Il giorno 23/03/2009, alle ore 9.00, presso la sede di questo Comune, Piazza della Libertà n.3 Macerata, dichiarata aperta la gara, in seduta pubblica il presidente della Commissione, dopo aver verificato il rispetto del termine perentorio di ricezione e la regolarità esterna dei plichi presentati, procederà all'apertura degli stessi e all'ammissione dei concorrenti sulla base dell'esame della documentazione contenuta nella busta recante l'indicazione "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", provvedendo ad eventuali esclusioni, nel caso in cui manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti richiesti;

- Provvederà poi a far racchiudere le buste sigillate recanti l'indicazione "OFFERTA TECNICA" e quelle recanti l'indicazione "OFFERTA ECONOMICA" in due distinti faldoni controfirmati dai membri della Commissione e dichiarerà chiusa la seduta pubblica.

In seduta riservata la commissione giudicatrice procederà all'apertura delle buste recanti l'indicazione "OFFERTA TECNICA", effettuando l'esame delle singole offerte ed escludendo dalla gara quei concorrenti i cui elaborati risultino carenti sotto il profilo progettuale, sia per la incompleta documentazione giustificativa della proposta, sia per insufficienza degli elaborati che permettono di individuare in maniera univoca ed esaustiva la proposta stessa, sia, infine per erronee impostazioni di carattere tecnico. Saranno parimenti escluse le offerte tecniche redatte in violazione delle previsioni urbanistiche o di norme tecniche imperative.

L'Amministrazione aggiudicatrice può riservarsi di chiedere in sede di esame dei progetti-offerta precisazioni sulle opere proposte dai Concorrenti.

I Concorrenti sono tenuti a fornire le precisazioni richieste nei termini e nei modi stabiliti dall'Amministrazione aggiudicatrice.

Ad esame completato la Commissione valuterà le offerte tecniche e procederà all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri sopra indicati.

Esaurite le suddette operazioni limitatamente ai soli concorrenti ammessi dopo la valutazione delle offerte tecniche, che verranno convocati via fax almeno cinque giorni naturali e consecutivi prima, in seduta pubblica la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche, procederà all'apertura delle buste recanti l'indicazione "OFFERTA ECONOMICA" e, previa verifica della regolarità formale dell'offerta economica, darà lettura di ciascuna di esse e determinerà l'offerta economicamente più vantaggiosa applicando i criteri sopra indicati.

Non sono ammesse offerte plurime, in ribasso o parziali. Si farà luogo all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida. In caso di offerte uguali si provvederà all'aggiudicazione a norma del 2° comma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 (mediante estrazione a sorte).

L'aggiudicazione definitiva diventa efficace all'esito positivo dell'accertamento dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione alla gara effettuato ai sensi e per gli effetti dell'art.71 del D.P.R. n. 445/2000, nonché all'esito negativo degli accertamenti previsti dalla vigente normativa antimafia, con le conseguenze di legge, e non equivale ad accettazione dell'offerta. Il soggetto imprenditoriale che risulterà aggiudicatario dovrà presentare la documentazione attestante il possesso dei requisiti tecnico-economici richiesti per la partecipazione ed il certificato di ottemperanza alle norme di cui alla L. 68/99, il certificato di iscrizione alla CCIAA con dicitura antimafia e il DURC.

Si provvederà a determinare la nuova aggiudicazione secondo la graduatoria, qualora l'aggiudicatario risulti non possedere i suddetti requisiti con le conseguenze di legge.

L'aggiudicatario assume tutti gli oneri descritti nel presente disciplinare e quelli previsti dalla vigente normativa in materia. Dovrà altresì prestare una garanzia fidejussoria pari ad € 300.000,00= e prevedente espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'amministrazione. La garanzia copre gli oneri per il mancato rispetto del termine massimo di ventiquattro mesi per la realizzazione della struttura polivalente. A tal fine si considera la data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione.

Se nel termine di cinque anni dalla firma della convenzione urbanistica relativa alla attuazione del piano particolareggiato non sia stato dato avvio all'intervento di riqualificazione del comparto B il Comune si riserva la facoltà di risolvere il contratto.

PUNTI DI CONTATTO.

Gli interessati potranno rivolgersi :

al **Servizio Lavori Pubblici** del Comune di Macerata, V.le Trieste n.24, Tel. 0733/256.206, per informazioni di carattere tecnico, al **Servizio Gestione del Territorio**, V.le Trieste n.23, Tel. 0733/256.270, per informazioni di carattere urbanistico ed alla **Segreteria Generale**, Piazza della Libertà n.3, Tel. 0733/256.233-430-349, per informazioni sulla procedura di gara.

Indirizzi e-mail: vittorio.gianangeli@comune.macerata.it, ugo.migani@comune.macerata.it.

Copia del bando di gara, del presente disciplinare nonché dell'ulteriore documentazione sono consultabili sul sito internet www.comune.macerata.it, nonché su Cd rom disponibili presso i predetti uffici **della Gestione del Territorio, del Servizio Lavori Pubblici e della Segreteria Generale.**

Macerata, li 19/11/2008

Il Responsabile del Procedimento
IL VICE SEGRETARIO GENERALE
- Dr. Vittorio Gianangeli -