



COMUNE DI MACERATA

RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA ED URBANISTICA DELL'EX FORO BOARIO DI PIAZZA PIZZARELLO

INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTO IMPRENDITORIALE ACQUIRENTE ED ATTUATORE DELL'INTERVENTO

1. SOGGETTO AGGIUDICANTE: Comune di Macerata, Piazza della Libertà n°3 - tel. 0733-256.233 / 256.430 - www.comune.macerata.it.

2. OGGETTO DELL'INTERVENTO

Individuazione di soggetto imprenditoriale acquirente del compendio immobiliare interposto tra la piazza Pizzarello e le vie Emanuele Filiberto, Valentini e Cadorna di Macerata, in grado di attuare l'intervento, ivi previsto, di riqualificazione urbana di cui al vigente Piano di inquadramento architettonico ed urbanistico consistente nel completamento della riqualificazione del sito e prevedente la realizzazione edilizia di volumetria fuori terra a carattere misto residenziale e direzionale / commerciale pari a complessivi 21.700 mc., cui si aggiungono 4.500 mc. quale volumetria seminterrata da destinare a garage e posti auto. E' inoltre richiesta la sistemazione del previsto spazio pubblico centrale, dotato di arredo urbano e piantumazioni secondo le indicazioni del citato Piano di inquadramento.

3. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Soggetti imprenditoriali, singoli od associati, in possesso dei seguenti requisiti:

- a) capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- b) iscrizione, alla data di presentazione dell'offerta, al Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura territorialmente competente;
- c) assenza delle sotto indicate condizioni (che debbono essere specificatamente indicate), comportanti l'esclusione dalla procedura di gara:
 - stato di fallimento, di liquidazione, di concordato preventivo, ovvero l'esistenza in corso di procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - grave negligenza o malafede nell'esecuzione di interventi precedentemente affidati;
- d) regolare corresponsione di contributi previdenziali ed assistenziali a favore del proprio personale dipendente.

4. PROCEDURA

Aggiudicazione a trattativa privata, ai sensi dell'art.55 del R.D. 17.6.1909 n.454, nei confronti dell'offerta che risulterà più favorevole al Comune in rapporto alla rateizzazione del prezzo di vendita ammontante ad €4.150.000 (quattromilioncentocinquantamila/00), così determinata e non soggetta ad aggravio di interessi:

- o 15% - al compimento del 12° mese dalla aggiudicazione
- o 20% - al compimento del 24° mese dalla aggiudicazione
- o 25 % - al compimento del 36° mese dalla aggiudicazione
- o 40% - a saldo, al compimento del 48° mese dalla aggiudicazione

L'offerta dovrà consistere – in riferimento unicamente all'ultima rata a saldo – nella anticipazione temporale del pagamento di tale rata, espressa in ragione di settimane.

L'aggiudicazione competerà pertanto al soggetto che avrà offerto la maggiore anticipazione temporale quale determinata dal numero di settimane.

Costituirà comunque facoltà dell'aggiudicatario abbreviare uno o più dei predetti intervalli di rateazione.



COMUNE DI MACERATA

5. FIDEJUSSIONE A GARANZIA DEL PAGAMENTO DEL PREZZO

Al momento della stipula del contratto di compravendita, il contraente dovrà presentare atto di fidejussione a garanzia del pagamento differito, con possibilità di svincolo in proporzione all'avvenuto pagamento delle rispettive rate, sino alla concorrenza della somma residua ancora dovuta.

L'atto di fidejussione potrà essere rilasciato dai seguenti soggetti:

- a) da primario Istituto di Credito;
- b) dalle imprese di assicurazioni regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni (D.P.R. 13.2.1959 n. 449 e successive modificazioni e legge 10.6.1982 n. 348);
- c) dagli intermediari finanziari iscritti all'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica.

La fidejussione dovrà espressamente prevedere l'esclusione del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale in deroga all'art.1994 c.c. e l'escussione a semplice richiesta scritta con il pagamento entro il termine di 15 giorni. La garanzia dovrà essere prestata a favore del Comune di Macerata e mantenuta valida ed efficace sino al giorno successivo alla scadenza del suddetto periodo di 48 mesi, decorrente dall'aggiudicazione.

6. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

In ordine all'intervento risultano vincolanti, unicamente:

- il perimetro di intervento
- gli ingombri massimi degli edifici e le relative altezze
- la realizzazione in interrato e seminterrato di garage e posti auto
- il mantenimento di traccia fisica dell'originaria presenza e funzione dell'ex foro boario, da concordare progettualmente con il Comune e da attuarsi nel corso del quinquennio previsto per l'ultimazione del complessivo intervento.

La progettazione dovrà inoltre tener conto dei particolari architettonici di facciata indicati nella specifica tavola, mantenendone l'aspetto formale. Risulterà possibile impiegare materiali differenti rispetto a quelli indicati, preservando comunque nell'insieme la forma dell'intervento.

Eventuali variazioni in sede di progettazione esecutiva dovranno essere adeguatamente motivate al fine della accettazione comunale.

Non debbono invece ritenersi prescrittivi:

- la distribuzione interna ed il numero delle unità immobiliari
- numero e posizione dei relativi corpi scala

Potranno scomputarsi gli oneri di urbanizzazione a fronte sia della sistemazione dei marciapiedi a margine del perimetro di intervento, sia della realizzazione delle eventuali opere di sistemazione viaria nell'intorno.

7. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE : ore 12.00 del giorno sabato 9 agosto 2008

Indirizzo: Comune di Macerata – Segreteria Generale, Piazza Libertà n.3 - 62100 MACERATA

Apertura offerte: il giorno 11 agosto, ore 9.00.

8. TERMINI OPERATIVI

- 1) Stipula del contratto di compravendita del compendio immobiliare nel termine massimo di giorni 30 dalla aggiudicazione;
- 2) Successiva stipula del contratto preliminare di compravendita di piastra commerciale con la cooperativa COSTACO/NUOVA COSTACO;



COMUNE DI MACERATA

- 3) Presentazione della domanda di rilascio del permesso a costruire, corredata di progettazione, riferibile all'intero intervento, nel termine massimo di giorni 90 dalla ricezione del provvedimento di aggiudicazione definitiva;
- 4) Attivazione del cantieramento riferito al complessivo ambito di intervento ed in particolare alla piastra commerciale, entro 60 giorni dal rilascio del permesso a costruire;
- 5) Completamento dell'intervento edificatorio nel termine massimo di anni 5 dall'aggiudicazione definitiva dell'area.

9. DEPOSITO CAUZIONALE E FIDEJUSSIONE A GARANZIA DELL'INTERVENTO

L'offerta dovrà essere corredata da un deposito cauzionale a garanzia della stipula del contratto di compravendita del compendio immobiliare, da costituire presso la Tesoreria comunale Banca Marche SpA nell'importo di €207.500,00 pari al 5% del prezzo di vendita. Il deposito verrà restituito al soggetto aggiudicatario al momento del perfezionamento del contratto di compravendita a fronte della contestuale costituzione di atto di fidejussione, rilasciato con le medesime modalità contemplate al precedente art.5) e a sua volta nell'importo di €207.500,00, a garanzia della corretta esecuzione dell'intervento e del rispetto del relativo termine massimo di conclusione di cui al punto 8.5.

Copia dell'avviso d'asta, dell'ulteriore documentazione di gara nonché del piano di inquadramento architettonico ed urbanistico di riqualificazione dell'area dell'ex foro boario, è integralmente disponibile sul sito internet www.comune.macerata.it.

Macerata, 27.6.2008

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
- Dr. Vittorio Gianangeli -