



# COMUNE DI MACERATA

## RIQUALIFICAZIONE AMBITO A VOCAZIONE FIERISTICA DI VILLA POTENZA

### AVVISO PUBBLICO A CARATTERE ESPLORATIVO

#### Riferito

ad iniziativa di riqualificazione dell'ambito a vocazione fieristica di Villa Potenza, attivabile da soggetto imprenditoriale privato (singolo o in associazione), il quale si dimostri in grado di proporre – sul presupposto della acquisizione in proprietà di aree ed immobili in appresso indicati, nonché della possibilità di avvalersi, a titolo gratuito, di ampi spazi di proprietà comunale utilizzabili a scopo infrastrutturale – una generale rifunzionalizzazione a carattere extraresidenziale e terziario dell'ambito suddetto, intesa a valorizzarne il già radicato ruolo di polo di attrazione polivalente, da riqualificare e valorizzare sviluppandolo in direzione anche dello sport, dello svago e del tempo libero in adeguato rapporto alla contigua presenza fluviale.

#### SI RENDE NOTO

che il Comune di Macerata intende accertare la sussistenza di interesse in capo alla imprenditoria privata per un intervento di riqualificazione del vasto ambito di circa 40 ettari, da acquisirsi parzialmente in funzione della su richiamata rifunzionalizzazione a carattere extra residenziale e terziario del sito, sussistendo disponibilità alla vendita, a valore di mercato, di aree e di esistenti immobili da parte dei soggetti proprietari seguenti:

- APM spa, titolare di area per mq. 3.284 (destinazione urbanistica ad attrezzature pubbliche e di interesse generale ex art. 35 NTA), ospitante struttura, da dismettere entro il 2007, utilizzata per rimessaggio autobus, avente superficie coperta di 2.505 mq.
- CEMACO spa , titolare di area per mq. 52.460 (destinazione urbanistica ad attrezzature pubbliche e di interesse generale ex art. 35 NTA), ospitante struttura, da dismettere entro il 2009, adibita a mattatoio avente superficie coperta di mq. 4.271
- IRCR (Istituzioni Riunite di Cura e Riposo), titolare di area per circa 174.000 mq., suddivisa in due corpi rispettivamente al margine Est e al margine Ovest dell'ambito (destinazione urbanistica a zona distributiva/commerciale ex art. 23 bis NTA, nonché a zona a verde pubblico a giardino e parco per la residua parte del corpo Est e ad attrezzature pubbliche e di interesse generale (ex art. 35 NTA) per la parte residua del corpo Ovest.

Del su indicato ambito risulta altresì proprietario il Comune di Macerata, relativamente alla delimitata struttura fieristica per circa mq. 51.000 (con superficie coperta di circa 12.000 mq.) e ad aree esterne di contorno per circa 92.000 mq. (destinazione urbanistica ad attrezzature pubbliche e di interesse generale ex art. 35 NTA), le cui superfici si intendono passibili:

- di essere rese per gran parte utilizzabili a titolo gratuito per la realizzazione di opere di infrastrutturazione.
- di essere oggetto di trasferimenti di proprietà a valore di mercato limitatamente ad esigenze di funzionalità complessiva dell'intervento di riqualificazione.



## COMUNE DI MACERATA

Ai fini dell'accertamento di cui sopra, i soggetti imprenditoriali interessati, sono invitati a far pervenire, secondo un approccio collaborativo, manifestazioni di interesse corredate di proposte (anche plurime) di fattibilità progettuale ed economico-finanziaria nell'ottica suddetta di mero apporto propositivo reciprocamente non impegnativo, passibile di tradursi alternativamente:

- in un nulla di fatto, nel caso di proposte, elaborazioni ed indicazioni che risultassero evidenziare una sostanziale non rispondenza alla prospettiva comunale
- nell'avvalersi da parte del Comune degli apporti propositivi di cui sopra per l'elaborazione, diretta o meno, della progettazione necessaria ai fini dell'esperimento di procedura concorsuale pubblica mirata ad individuare il soggetto imprenditoriale privato acquirente ed attuatore in grado di soddisfare al meglio l'obiettivo di riqualificazione e valorizzazione del sito
- nella instaurazione di rapporto diretto con soggetto imprenditoriale privato che, risultando aver prospettato un intervento reputato valido sotto il profilo economico/finanziario e progettuale, avrà titolo a definire con il Comune gli aspetti progettuali ed economici dell'intervento e – previo contratto preliminare di acquisto delle aree e degli immobili oggetto dell'intervento medesimo – a metterlo a gara con specifica procedura concorsuale, ferme a favore del richiamato soggetto imprenditoriale la facoltà di prelazione, ovvero il rimborso delle spese progettuali sostenute.

La prospettiva di approccio collaborativo suddetta postula che le proposte di fattibilità progettuale ed economico-finanziaria mirino alla riqualificazione e valorizzazione funzionale del sito che già incorpora specifica vocazione spontaneamente consolidatasi in termini di forte concorso di pubblico alle manifestazioni fieristiche annualmente programmate, sviluppando opportunamente tale vocazione, nella prospettiva:

- di carattere naturalistico connessa alla presenza fluviale e ad un contenuto consumo di territorio
- di una adeguata implementazione di attività e di strutture riferibili al settore terziario e del terziario avanzato, nonché a quello dello svago, del divertimento e del tempo libero, idonee ad essere privatisticamente realizzate e gestite (in proprio e/o mediante terzi) generando profitti e quindi capaci di supportare validamente la riqualificazione
- di una struttura polifunzionale della capacità minima di 3.500 posti a sedere in grado di ospitare manifestazioni spettacolari e sportive, intesa a porre rimedio alla carenza nel territorio provinciale di un valido palazzetto dello sport
- di una adeguata rifunzionalizzazione a moderno quartiere fieristico (ai sensi della Legge quadro sul settore fieristico 11 gennaio 2001 n. 7) dell'esistente struttura fieristica comunale originariamente deputata al mercato del bestiame e fisicamente organizzata in tal senso.

Si evidenzia che le proposte di fattibilità progettuale ed economico-finanziaria possono presupporre (avanzando al riguardo ipotesi e soluzioni) un rinnovo e miglioramento della viabilità della zona, relativamente alla quale si dà per rispettivamente praticabile:

- all'interno dell'ambito di intervento, ad iniziativa privata e con risorse private, una congrua dotazione infrastrutturale funzionale all'intervento di riqualificazione e valorizzazione, avvalendosi anche di superfici comunali rese disponibili a titolo gratuito



## COMUNE DI MACERATA

- all'esterno dell'ambito medesimo ad iniziativa pubblica e con risorse pubbliche (cui ovviamente potranno aggiungersi funzionalmente anche risorse private), un miglioramento della viabilità relativa al bacino di influenza.

Analogamente le suddette proposte possono tener conto della prevista localizzabilità nella vallata, ad opera del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) di competenza provinciale, di un esercizio commerciale di grande distribuzione.

Deve altresì intendersi fisiologica l'adozione di variante al PRG intesa a legittimare la complessiva riconfigurazione del predetto ambito di intervento, quale risultante dall'intervento di riqualificazione che risulterà approvabile.

Nell'evidenziare che le acquisizioni (in toto od in parte di cui sopra) costituiscono elemento indispensabile di legittimazione dell'intervento privato di riqualificazione e valorizzazione di cui si tratta, si precisa che risulteranno praticabili compravendite di aree ed immobili comunali, ove le stesse risultassero funzionali allo sviluppo del complessivo intervento e tali fossero riconosciute dal Comune.

Il disegno orientativo dell'intervento di riqualificazione inteso a valorizzare la già consolidata vocazione del sito a richiamare forte concorso di pubblico, si articola quindi nel senso che il sito medesimo venga ad essere dotato:

- di strutture ed impianti privati per lo svago, il tempo libero e il divertimento, da realizzare e gestire liberamente in termini privatistici, ad iniziativa e con risorse interamente private
- di strutture private a carattere terziario commerciale e ricettivo e di terziario avanzato, reputate funzionali alla vitalità del complesso nella prospettiva di una massiva e permanente frequentabilità, da realizzare e gestire in termini privatistici, ad iniziativa e con risorse interamente private
- della richiamata struttura polifunzionale deputata ad ospitare manifestazioni spettacolari e sportive da realizzare e gestire in termini privatistici, passibile peraltro di essere assistita da limitato concorso comunale nella spesa di investimento, da proporsi al Comune, quantificandone l'entità.

Nell'ambito di tale disegno orientativo va altresì prevista la rifunionalizzazione a moderno quartiere fieristico della esistente struttura fieristica comunale, demandata anch'essa alla iniziativa propositiva privata in termini sia di soluzione progettuale/gestionale, sia di realizzazione dell'opera, sia di entità dell'eventuale concorso comunale nella spesa, da proporsi al Comune nella forma di concessione di gestione pluriennale e/o di cessione di superfici o di volumetrie.

Resta altresì aperta, nell'ambito della facoltà propositiva privata, la possibilità di prendere anche in considerazione una integrazione funzionale e/o fisica tra la richiamata struttura polifunzionale deputata ad ospitare manifestazioni spettacolari e sportive e il rinnovando quartiere fieristico riferibile a spazi o locali passibili di svolgere ruoli accessori e complementari tali da risultare sinergicamente vantaggiosi ai fini della economicità di realizzazione e gestione di entrambe le strutture, nonché di una auspicabile limitazione del consumo di territorio.

Nel complesso la valorizzazione e riqualificazione generale del sito a centro di attrazione polivalente – che costituisce obiettivo del Comune di Macerata, presumendosi altresì funzionale



## COMUNE DI MACERATA

anche all'interesse privato del soggetto imprenditoriale privato proponente, acquirente, attuatore e gestore dell'intervento – viene quindi concepita come comprensiva delle seguenti componenti:

- attivazione e gestione, ad iniziativa e con risorse private, di un parco fluviale adeguatamente sviluppabile lungo il fronte del fiume Potenza per una fruibilità polivalente da ideare nella prospettiva della relativa valenza naturalistica e delle collegabili attrattive, fermi il rispetto delle normative di tutela e la gratuita utilizzabilità dell'area di proprietà comunale fronteggiante il fiume
- realizzazione e gestione, ad iniziativa e con risorse private su area acquisita in proprietà, di struttura polifunzionale deputata ad ospitare manifestazioni spettacolari e sportive avente capacità minima dei 3.500 posti, assistibile da concorso di spesa comunale e agevolabile da possibili sinergie
- rifunzionalizzazione, ad iniziativa privata e con risorse private, dell'esistente struttura fieristica comunale a quartiere fieristico, a sua volta assistibile da concorso comunale in termini di concessione di gestione pluriennale gratuita, ovvero mediante cessione di superfici o volumetrie comunali in aggiunta o in alternativa alla richiamata concessione gratuita di gestione pluriennale
- realizzazione e gestione, ad iniziativa privata e con risorse private su aree ed immobili acquisiti in proprietà, di strutture ed impianti reputati funzionali alle attività di svago e del tempo libero, allo sport e al divertimento, nonché di insediamenti a carattere commerciale, di servizio e ricettivo, comunque riferibili alla categoria del terziario commerciale e del terziario avanzato e ritenuti appropriati al conseguimento dell'equilibrio economico dell'investimento
- adeguamento, ad iniziativa privata e con risorse private, delle dotazioni infrastrutturali (anche a scomputo di oneri di urbanizzazione), riferite in particolare alla viabilità interna al sito e a quella di raccordo alla rete viaria esterna, nonché agli spazi di parcheggio regolarmente dimensionati e debitamente rapportati alle normative e alle esigenze comunque prevedibili
- dotazione, ad iniziativa privata e con risorse private su aree acquisite in proprietà, di ogni altro elemento di attrattiva 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.

Relativamente alle componenti su menzionate, da idearsi e realizzarsi ex novo ovvero mediante interventi di riconversione degli immobili esistenti, deve intendersi praticabile ogni forma di integrazione fisica polifunzionale nella prospettiva del contenimento dei costi di esecuzione, dell'abbattimento degli oneri di gestione e della minimizzazione del consumo di territorio.

Al riguardo si richiama l'attenzione:

- sulla possibilità sopra evidenziata di interconnessioni strutturali e funzionali fra la volumetria polifunzionale privata e la volumetria fieristica comunale da rifunzionalizzare, in ordine alle quali si lascia spazio ad ogni eventuale soluzione che presenti, per lo svolgimento delle diverse attività, i necessari requisiti di ordinaria praticabilità e funzionalità, ed individui, per gli aspetti attinenti ai rapporti di proprietà, soluzioni a loro volta agevolmente e correttamente praticabili
- sulla disponibilità del Comune a cedere, anche a titolo gratuito, rispettivamente porzioni immobiliari e superfici che risultino funzionali e/o necessarie alle ipotizzate integrazioni fisiche come sopra motivate, nonché ad eventuali funzioni innovative rispondenti alla migliore funzionalizzazione e riqualificazione del sito
- sull'elemento qualità che dovrà connotare il complessivo intervento, in consonanza con la presenza fluviale ed in funzione della valorizzazione dello stesso vincolo ambientale/culturale di cui al Decreto Legislativo 42/2004.



# COMUNE DI MACERATA

## Documentazione disponibile

Sul sito internet del Comune [www.comune.macerata.it](http://www.comune.macerata.it) sono disponibili:

- planimetria del territorio comunale con evidenziazione della zona in cui si colloca l'intervento
- foto aerea in scala 1:5.000 del territorio interessato con perimetrazione dell'ambito oggetto di riqualificazione
- planimetria in scala 1:5.000 indicativa della vigente disciplina urbanistica dell'ambito medesimo
- planimetria in scala 1:10.000 individuante l'ambito oggetto di riqualificazione e l'edificazione esistente
- planimetria in scala 1:10.000 individuante l'ambito oggetto di riqualificazione e l'edificazione esistente con sovrapposizione indicativa delle ipotesi di potenziamento della viabilità di bacino
- testo degli articoli 23, 34 e 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, riferite all'ambito oggetto di riqualificazione
- rilevazione dei vincoli insistenti sull'area (planimetria PAI scala 1:5000; planimetria PPAR scala 1:5000; planimetria PTC scala 1:5000)
- prospetto delle manifestazioni fieristiche svoltesi nel 2004 con indicazione delle registrate presenze di pubblico.

## Presentazione delle proposte

I soggetti imprenditoriali privati (singoli od associati) interessati alla prospettiva di riqualificazione di cui si tratta hanno facoltà – nello spirito dell'approccio collaborativo di cui sopra – di far pervenire proposte (anche plurime) entro il termine di 120 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso, per estratto, sul Sole 24 ore, cioè **entro il 29 giugno 2006**.

Le proposte di fattibilità progettuale ed economico-finanziaria – formulabili anche su supporto magnetico – dovranno essere corredate degli elementi che il proponente reputi sufficienti a consentire una adeguata valutazione, tenendo presente che sarebbe comunque utile:

- una relazione illustrativa di inquadramento attinente alla validità economica dell'intervento, ovvero alle condizioni per il conseguimento di validità del medesimo
- uno schema progettuale di massima (prevedente anche eventuali soluzioni alternative) atto a consentire una chiara percezione dell'intervento proposto
- una valutazione di massima dell'investimento ritenuto complessivamente necessario, avendo peraltro presente che:
  - gli immobili individuati come da dismettere risultano passibili di permuta con strutture da realizzarsi altrove
  - le superfici IRCR risultano a loro volta passibili di permuta con immobili produttivi di reddito.

Le proposte dovranno essere fatte pervenire in unico plico al Comune di Macerata, Segreteria Generale, piazza della Libertà n. 3, CAP 62100, con apposta indicazione "Riqualificazione ambito a vocazione fieristica di Villa Potenza."



# COMUNE DI MACERATA

## **Valutazione delle proposte**

In coerenza con il carattere esplorativo della iniziativa, le proposte saranno oggetto di valutazione totalmente discrezionale da parte dell'Amministrazione comunale.

Il relativo esito sarà comunque fatto conoscere ai proponenti attraverso una graduatoria di interesse, quale percepito dall'Amministrazione stessa, la quale si riserva peraltro di attribuire eventuale riconoscimento ad apporti collaborativi risultati significativi, ancorché reputati non concretamente utilizzabili.

Al riguardo viene resa pertanto disponibile la risorsa di 20.000 Euro (IVA inclusa, ove dovuta) attribuibile a titolo di premio.

## **Ragguagli ed informazioni**

La gestione della procedura fa capo alla Segreteria generale del Comune e responsabile del procedimento risulta il vice segretario generale dott. Vittorio Gianangeli (tel. 0733/256233, indirizzo di posta elettronica [vittorio.gianangeli@comune.macerata.it](mailto:vittorio.gianangeli@comune.macerata.it)), al quale gli interessati possono pertanto rivolgersi.

Macerata, 1 marzo 2006