



Allegato 2

Comune di Pescara - Mercato Piazza Muzii

LINEE GUIDA

(INDICAZIONI PER IL PIANO DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE)



VALORIZZAZIONE, MEDIANTE AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL
MERCATO “MICHELE MUZII”

LINEE GUIDA
(INDICAZIONI PER IL PIANO DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE)

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di una complessiva riqualificazione e valorizzazione del Mercato Centrale “*Michele Muzii*” ubicato nell'omonima piazza, mediante un progetto che, insieme al recupero del complesso edilizio, ne rinnovi le modalità di gestione, sulla base di un percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità urbanistiche del bene, data la sua centralità, custodita nella vita quotidiana della città e la sua valorizzazione funzionale, essenzialmente commerciale, come volano di sviluppo locale e più ampia fruibilità.

Il proponente, fin dalla prima fase di elaborazione del progetto, dovrà individuare le attività che potranno essere ospitate all'interno della struttura, coerenti con la previsione delle funzioni urbanistiche e con divieto di esercizio delle seguenti attività:

1. attività commerciale di vendita di prodotti chimici pericolosi e materiali radioattivi
2. attività commerciale di vendita di prodotti infiammabili
3. attività commerciale di vendita di materiali esplosivi (fuochi d'artificio e simili)
4. attività commerciale di vendita di armi da fuoco e da taglio e generi attinenti
5. attività commerciale di vendita di abbigliamento usato
6. attività commerciale di vendita all'ingrosso ed al minuto di droghe leggere legalizzate
7. attività commerciale di vendita di vicinato del settore alimentare (fino a 250 mq)
8. attività commerciale di vendita di media distribuzione del settore alimentare (da 250 mq a 2500 mq)
9. attività commerciale di vendita di materiali da costruzione per l'edilizia
10. attività commerciale di vendita all'ingrosso per qualsiasi categoria merceologica
11. sale per esclusivo intrattenimento musicale, discoteche e balere
12. sexy shop
13. studi, ambulatori e poliambulatori medici e di diagnostica
14. imprese funebri e case funerarie
15. sale da gioco, raccolta scommesse, sale bingo, slot machine, VLT, ecc.
16. attività di gestione sale per feste ed eventi per intrattenimento
17. asili nido per l'infanzia (qualsiasi grado)

A - RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA FUNZIONALE DEL COMPLESSO.

La struttura è situata al centro della città e occupa interamente l'isolato compreso tra, Via C. Battisti, Via Clemente de Cesaris, Piazza M. Muzii e Via Quarto dei Mille. Fortemente caratterizzata dalla piazza antistante che enfatizza la sua caratteristica di luogo di penetrazione osmotica tra spazio coperto e tessuto urbano circostante.



Al suo interno sono presenti “edicole” in cui si svolgono attività commerciali agroalimentari ed anche esposizioni merceologiche. Attualmente, in altre fasce orarie, si svolgono anche piccoli eventi, occasioni di aggregazioni.

Ci sono attività commerciali agroalimentari di prodotti tipici a filiera corta, finalizzati alla promozione di prodotti tipici della tradizione e della cultura gastronomica locale, con piccole aree per la degustazione. Gli ambienti sono distribuiti su due piani, collegati tra di loro con un sistema di scale e ascensore, con un impatto visivo e funzionale unitario.

Al concessionario sarà possibile consegnare una porzione del piano rialzato, antistante l'ingresso principale, della superficie complessiva di circa 180,00 mq. e tutto il primo piano, come evidenziato in giallo nelle planimetrie di seguito descritte e allegate alla Relazione Tecnica.

PIANO RIALZATO

Al piano rialzato dell'immobile, si prevede di assegnare al concessionario della valorizzazione i collegamenti verticali, l'area ex pescheria (attualmente libera da concessione) e i servizi igienici in condivisione, il tutto per una superficie complessiva di mq. 180,00, al fine di assicurare alla restante parte (mercatale) la fruizione nella sua completezza e in tutta sicurezza, con le necessarie vie di esodo.



PRIMO PIANO

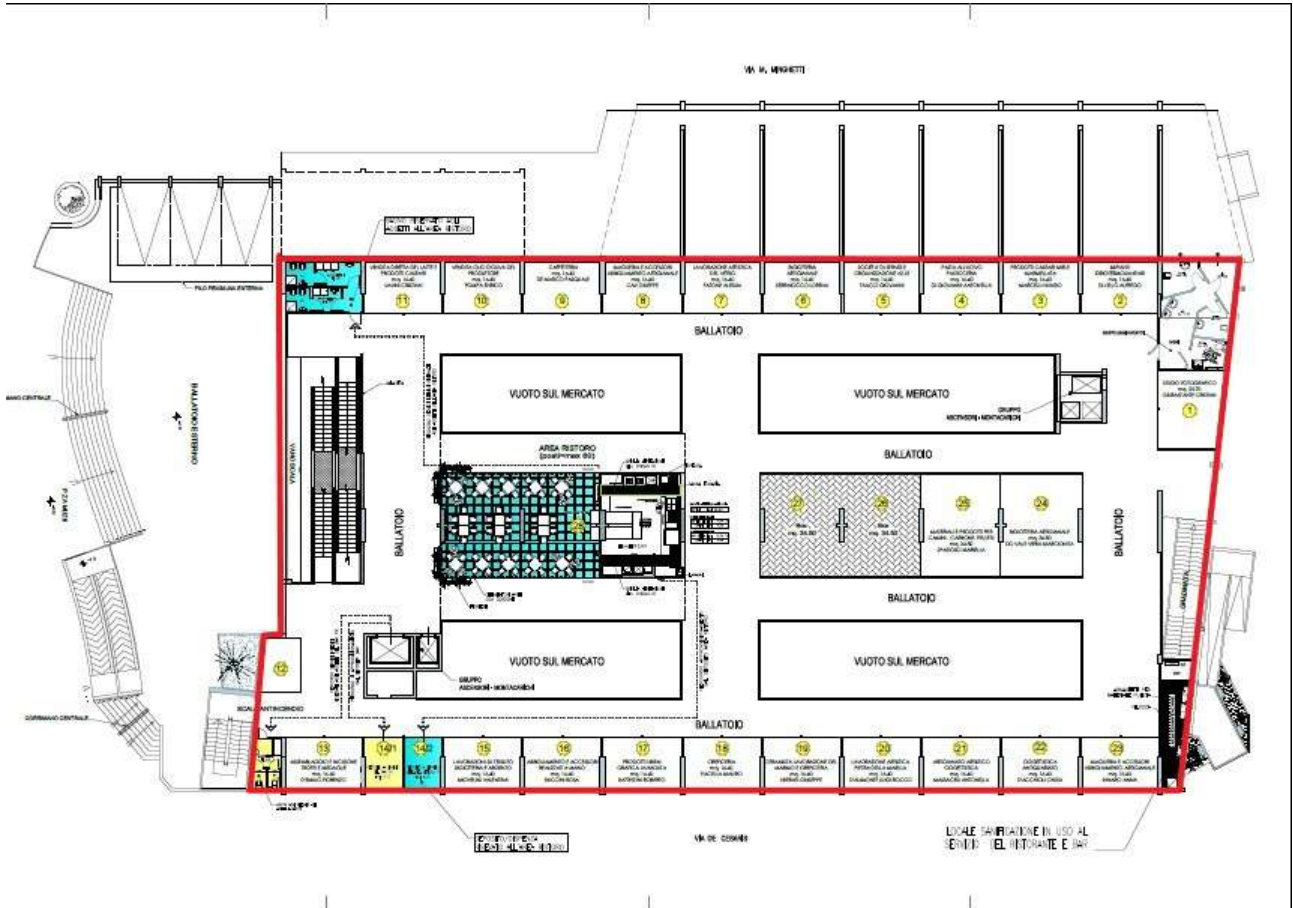
Al momento non sono presenti attività. La superficie massima commerciale che è possibile dare in concessione è pari a mq.1680

Saranno a carico del concessionario tutti i lavori, necessari per rendere l'immobile agibile per l'uso previsto dal progetto di riqualificazione e valorizzazione, da presentare in sede di gara, indicati nella Relazione Tecnica al **punto 5. Interventi**. Si precisa che dette lavorazioni sono indicative e non esaustive.

L'Amministrazione Comunale pone come vincolanti le seguenti indicazioni da osservare nella progettazione dei lavori di riqualificazione e nell'elaborazione del progetto tecnico gestionale:

- Durata massima della concessione: 30 anni;
- Durata minima della concessione: 10 anni;
- Pagamento di un canone commisurato agli investimenti proposti e alla durata della locazione;
- Realizzazione di interventi di riqualificazione architettonica, manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato e degli impianti;
- Garantire la gestione transitoria della struttura, fino alla conclusione dei lavori e alla S.C.A.G.I., da conseguire entro 2 anni dal rilascio di tutti i permessi e autorizzazioni necessari; durante la gestione transitoria dovrà essere garantita l'apertura, anche parziale, della struttura;
- Il piano gestionale che l'operatore dovrà presentare, allegato al progetto, potrà comprendere oltre alle attività commerciali non alimentari, espositive/museali, non commerciali altamente qualificate, ecc. anche un punto di somministrazione di cibi e bevande, compreso un piano di attività ricreative, culturali, purché compatibili con la struttura ed il contesto nel quale si inseriscono.

- Nel rispetto dei principi di libertà, uguaglianza e tolleranza, l'immobile non potrà essere usato per iniziative di carattere pornografico o che in alcun modo incitano alla discriminazione o alla violenza. Non potranno essere installate slot machine o quant'altro di simile, nonché svolgere attività che possono ricondursi al gioco d'azzardo e alle scommesse.



Tutte le opere/lavori/attività contenute nella proposta di valorizzazione e l'acquisizione dei necessari pareri/titoli abilitativi sono da intendersi a completa cura e spese del concessionario. Gli interventi dovranno essere proposti e realizzati entro i limiti urbanistici consentiti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Resta inteso che qualunque soluzione progettuale proposta, ancorché valutata positivamente dalla commissione giudicatrice in sede di gara, non potrà essere considerata come approvata da parte del Comune di Pescara, atteso che la realizzazione dovrà comunque ottenere tutti i necessari pareri, nulla osta/autorizzazioni da parte degli Enti preposti. L'offerente si assume, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, l'ottenimento di tali autorizzazioni, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune.

Analogamente gli altri concorrenti non potranno rivalersi nei confronti dell'Ente nel caso in cui il progetto, proposto dall'aggiudicatario, non ottenga le necessarie autorizzazioni o sia oggetto di prescrizioni che lo modifichino anche sostanzialmente.

A conclusione di tutti gli interventi proposti, il concessionario dovrà farsi carico dei conseguenti aggiornamenti catastali, secondo le indicazioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali e certificazioni varie per tutta la struttura (C.P.I., certificazione dell'impianto di protezione contro le scariche atmosferiche, certificazione impianti ecc.).

B - VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli obiettivi della valorizzazione, da conseguire, che saranno elementi di valutazione, in sede di offerta sono:

- **Qualità architettonica del progetto di valorizzazione e recupero** – fruibilità e distribuzione degli spazi con garanzia di completa accessibilità e sicurezza;
- **Capacità attrattiva del progetto gestionale adeguato al contesto urbano;**
- **Sostenibilità Ambientale**, con particolare attenzione alla riduzione di emissioni da CO2 oltre che all'applicazione dei CAM;
- **Efficienza Energetica e qualità dell'impiantistica**, con attenzione al risparmio energetico;

La proposta progettuale del concessionario, da produrre in sede di gara, dovrà mostrare soluzioni ottime di **QUALITÀ ARCHITETTONICA** complessiva dell'immobile, per i percorsi verticali e per la fruibilità sicura, degli spazi, con abbattimento delle barriere architettoniche e con un'attenzione particolare al sistema delle vie di fuga.

La valutazione dell'ipotesi di **CAPACITÀ ATTRATTIVA** (progetto tecnico gestionale) dell'immobile è determinante, al fine di verificare la coerenza dell'Offerta Tecnica con il miglioramento generale ed il grado di integrazione delle attività proposte con il contesto urbano di riferimento e con le modalità di recupero dell'immobile. Il progetto Tecnico Gestionale sarà riferito alla parte da utilizzare da parte del concessionario.

La **SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** è l'elemento qualitativo che suggerisce al concorrente una valorizzazione sostenibile, finalizzata a salvaguardare l'ambiente di riferimento, attraverso l'adozione di criteri premianti, (oltre i CAM minimi di legge) che prevedano l'utilizzo di tecnologie avanzate per il contenimento dei consumi energetici e riduzione di emissioni di CO2.

Ai fini dell'**EFFICIENZA ENERGETICA**, gli interventi dovranno garantire condizioni ambientali di benessere, in particolare nei riguardi degli standard termo igrometrico, olfattivo e acustico. E' necessario realizzare e/o implementare, ove esistenti, gli impianti di trattamento e condizionamento dell'aria, magari sfruttando la ventilazione naturale. Ove possibile si farà ricorso a sistemi di produzione di acqua calda e refrigerata tramite pompe di calore.

La proposta progettuale, da presentare, a carico del concessionario, dovrà indicare le funzioni che si intendono insediare e le modalità organizzative che si intendono adottare per la gestione delle attività previste, coerenti con gli usi consentiti, come precedentemente descritto, con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela del complesso e con gli obiettivi di valorizzazione sopra indicati.

La proposta dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dal disciplinare di gara, ai fini dell'attribuzione del giusto punteggio.

La sostenibilità economica dell'intervento dovrà essere dimostrata da apposito piano economico finanziario (PEF) da presentare, al fine della riuscita dell'operazione imprenditoriale, sotto il profilo finanziario da non allegare al progetto tecnico ma all'offerta economica.

Dovranno essere indicate le modalità organizzative che il concorrente intende adottare per la gestione del complesso e delle attività che vi saranno insediate e/o ospitate, individuando quelle che saranno direttamente e stabilmente condotte dal concorrente.

Inoltre dovranno essere indicate le soluzioni proposte volte a garantire nella misura massima possibile e nella migliore modalità, la continuità delle attività degli operatori commerciali ancora presenti all'interno della struttura. A tal fine, sarà necessario allegare, all'offerta temporale, un crono programma con le fasi e i tempi delle lavorazioni, che garantiscano, nella misura massima possibile e nella migliore modalità, la continuità delle attività degli operatori commerciali, presenti all'interno della struttura.

La responsabile del Servizio
Progettazione, Esecuzione e Collaudo
(Arch. Raffaella Bettoni)