



CITTÀ DI FERMO

Via Mazzini, 4 – 63900 FERMO – Tel. 0734/2841 – Fax 0734/224170
Sito Internet: www.comune.fermo.it

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, FINALIZZATO ALLA VALUTAZIONE DI PROPOSTE PROGETTUALI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI DELL'EX MERCATO COPERTO

PREMESSA

L'Ex Mercato Coperto sito a Fermo in P.le Azzolino è un immobile costruito a metà anni '50 sulla base di un progetto elaborato dall'architetto di origine fermane Sergio Danielli che, a partire dal 1956 (anno di inaugurazione) e fino alla metà degli anni 2000, ha ospitato un mercato per la vendita di prodotti ortofrutticoli e alimentari. Cessata l'attività commerciale, l'edificio è caduto in disuso ed abbandonato ad un progressivo degrado, salvo sporadiche occasioni in cui è stato utilizzato per mostre temporanee e piccoli eventi.

L'edificio, che si sviluppa su tre livelli per un totale di circa 2500 mq, è collocato in posizione strategica in quanto cerniera tra le infrastrutture di risalita dai grandi parcheggi situati nella parte nord della città e il Centro Storico ed è quindi favorito da un'accessibilità agevole e da una visibilità sul versante nord-est che ne valorizzano l'unicità architettonica.

Al momento attuale l'Ex Mercato Coperto è oggetto di un grande intervento di ristrutturazione e rifunionalizzazione condotto dall'Amministrazione Comunale e suddiviso in due lotti principali:

- il primo lotto riguardante il piano superiore (quello in passato adibito alla vendita) e una porzione del piano intermedio (piano terra), originariamente utilizzato come deposito merci; è pressoché completato, grazie al cofinanziamento di circa 3,5 Meuro del POR FESR MARCHE 2014-2020 nell'ambito degli ITI urbani. Se ne prevede l'inaugurazione entro il mese di ottobre;
- il secondo lotto riguarda la restante parte del piano intermedio (piano terra) e il piano seminterrato, i cui lavori di ristrutturazione finanziati con fondi del PNRR – Rigenerazione Urbana per oltre € 2,3 Meuro sono in corso di svolgimento e termineranno presumibilmente entro la fine del 2024.

Sin dalle prime riflessioni sul progetto di recupero dell'Ex Mercato Coperto, l'intento dell'Amministrazione Comunale è stato quello di investire in maniera decisa sull'infrastruttura per restituirle dignità ed importanza, esaltandone la vocazione di spazio aperto al pubblico e facendone un elemento cardine di una nuova strategia di sviluppo che punta a costruire nuovi centri attrattori nel cuore della Città in grado di coniugare e far convivere al suo interno progetti con anime multiformi.

1) FINALITÀ E OGGETTO DELL'AVVISO

Con il presente avviso, il Comune di Fermo intende procedere ad un'indagine esplorativa volta all'acquisizione di spontanee manifestazioni d'interesse da parte di soggetti pubblici e/o privati a presentare proposte progettuali di rifunionalizzazione degli spazi dell'Ex Mercato coperto così come individuati nelle planimetrie allegate, aventi finalità coerenti con gli indirizzi espressi dall'Amministrazione Comunale con DGC n. 221 del 13 luglio 2023, in particolare di:

- perseguire obiettivi di interesse pubblico, con una particolare attenzione ai progetti di valorizzazione dei talenti, delle competenze e delle eccellenze del territorio;
- promuovere il funzionamento e l'accessibilità degli spazi in forma inclusiva e continuativa durante tutto l'anno, elevando l'attrattività dell'area e contribuendo ad alimentare la frequentazione del Centro Storico, dei servizi e delle attività in esso presenti;



CITTÀ DI FERMO

Via Mazzini, 4 – 63900 FERMO – Tel. 0734/2841 – Fax 0734/224170
Sito Internet: www.comune.fermo.it

- garantire la sostenibilità economica delle attività realizzate e della gestione degli spazi, anche contribuendo con propri investimenti al miglioramento della fruibilità e della dotazione tecnologica della struttura.

Il presente avviso costituisce esclusivamente un invito a manifestare interesse e non costituisce un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., né comporta per il Comune alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione, ragione, aspettativa, azione, etc., a qualsiasi titolo. Il Comune si riserva ogni decisione in merito alla procedura, inclusa quella di modificarne i termini, le modalità e i contenuti, di sospenderla o interromperla, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa, senza che gli interessati possano avanzare nei confronti del Comune alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo.

2) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Potranno manifestare interesse i soggetti pubblici e/o privati in forma singola o aggregata (escluse le persone fisiche, a titolo esemplificativo e non esaustivo: imprese, enti del terzo settore, associazioni, fondazioni e altri soggetti non aventi fini di lucro) aventi sede nel territorio comunale di Fermo ovvero che siano disposti a insediarsi prima della concessione in uso dei locali. I soggetti proponenti dovranno dimostrare adeguata e documentata esperienza nella realizzazione delle attività progettuali oggetto della proposta e comprovata capacità tecnico-economica sia in relazione all'ambito di attività proposto sia in relazione alla gestione degli spazi richiesti.

I soggetti proponenti possono partecipare singolarmente o anche in forma di associazione temporanea di scopo.

3) INDIVIDUAZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI

La presente procedura è rivolta a valutare proposte progettuali per la funzionalizzazione e la gestione degli spazi relativi all'Ex Mercato coperto come individuati nelle planimetrie allegate all'Avviso.

I progetti di utilizzo degli spazi proposti dovranno risultare compatibili con le caratteristiche strutturali dell'edificio nel suo complesso e con le destinazioni d'uso previste dai progetti di riqualificazione approvati e non richiedere modifiche o integrazioni degli interventi di recupero in corso di svolgimento, tali da pregiudicare il rispetto delle norme e delle condizioni di finanziamento dell'opera stabilite dalle Convenzioni in vigore tra il Comune di Fermo e gli Enti finanziatori.

È possibile richiedere un sopralluogo nei locali dell'Ex Mercato Coperto con appuntamento da concordare ed eventualmente richiedere i file .dwg per l'elaborazione di proposte scrivendo a sportello.europa@comune.fermo.it.

4) FUTURE CONDIZIONI D'USO

Allo scopo di fornire ai soggetti interessati informazioni utili ad elaborare le proposte progettuali, si specifica quanto segue:

- Gli spazi dell'ex Mercato coperto verranno concessi in gestione per un periodo minimo di anni 5.
- Il canone da corrispondere all'Amministrazione sarà determinato sulla base del valore immobiliare di mercato, tenuto conto della natura giuridica del soggetto concessionario e del piano economico finanziario riferito alle funzioni di utilizzo oggetto del successivo avviso di concessione d'uso;



CITTÀ DI FERMO

Via Mazzini, 4 – 63900 FERMO – Tel. 0734/2841 – Fax 0734/224170
Sito Internet: www.comune.fermo.it

- Il futuro concessionario dello spazio avrà a proprio carico la manutenzione ordinaria, eventuali costi per adeguamento edilizio ed impiantistico, spese di gestione, assicurazione e tutti gli oneri per l'ottenimento di permessi e di eventuali autorizzazioni per l'uso proposto presso gli Uffici/Enti competenti.

5) CONTENUTO DELLE PROPOSTE

La manifestazione di interesse deve illustrare le finalità del progetto, gli obiettivi e gli strumenti da cui si evincano la coerenza con gli indirizzi espressi dall'Amministrazione Comunale e la rilevanza rispetto **all'interesse pubblico** della proposta.

Rispettivamente agli **spazi** disponibili, dal punto di vista **funzionale** le attività / soluzioni proposte dovranno corrispondere alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso dei locali:

- **Piano primo:** spazio polifunzionale open space, non suddivisibile all'interno se non con soluzioni mobili, idoneo ad ospitare a titolo esemplificativo eventi, esposizioni, convegni, attività formative, predisposto per l'allestimento di dispositivi multimediali per la funzione di auditorium e per l'installazione di attrezzature ad uso cucina e bar.
Per le caratteristiche proprie e il significato che riveste tale spazio per la cittadinanza, la sua gestione non potrà essere di tipo esclusivo ma dovrà consentire un utilizzo sulla base di una programmazione condivisa tra il soggetto gestore e il Comune di Fermo, garantendo lo svolgimento di molteplici iniziative siano esse a titolarità comunale o di altri soggetti proponenti pubblici o privati, sempre previa verifica della coerenza delle stesse con gli indirizzi espressi nel presente atto.
- **Piano terra** Il locale in questione può essere oggetto di ipotesi di suddivisione degli spazi funzionale alla proposta progettuale, nei limiti e nelle modalità consentite dai contratti di appalto in essere nell'ambito delle Convenzioni sottoscritte con gli enti finanziatori. Tale spazio è utilizzabile in via esemplificativa ma non esaustiva per la realizzazione di uffici e sale aperte al pubblico.
- **Piano seminterrato:** I locali in questione per caratteristiche strutturali non consentono di considerare ipotesi di modifica sostanziali alla suddivisione degli spazi. I locali di questa porzione del fabbricato possono essere utilizzati in via esemplificativa ma non esaustiva: per la realizzazione di sale formative, uffici (incubatori d'impresa, start-up, coworking), sportelli e punti di accesso rivolti alla cittadinanza.

Rispettivamente ai **contenuti** delle iniziative caratterizzanti le proposte progettuali, dal punto di vista delle **tematiche** di riferimento, queste potranno riguardare a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- educazione, formazione e inserimento lavorativo;
- promozione delle eccellenze manifatturiere del territorio (moda, enogastronomia, etc...)
- coworking e servizi per lo studio e/o il lavoro;
- sostegno alla creazione e allo sviluppo d'impresa;
- economia della cultura e creatività;
- animazione sociale e culturale.
- progetti di economia circolare;
- servizi e manifattura digitale.

Non saranno prese in considerazione proposte riguardanti il semplice svolgimento di singole attività all'interno dello spazio non complete di un progetto di gestione degli spazi anche dal punto di vista economico-finanziario.



CITTÀ DI FERMO

Via Mazzini, 4 – 63900 FERMO – Tel. 0734/2841 – Fax 0734/224170
Sito Internet: www.comune.fermo.it

6) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le proposte progettuali di utilizzo degli spazi relativi all'Ex Mercato Coperto devono essere inviate a mezzo PEC all'indirizzo protocollo@pec.comune.fermo.it. La proposta da inviare deve essere redatta e firmata da legale rappresentante del soggetto proponente o del soggetto delegato mediante apposita procura speciale nel caso di aggregazioni di soggetti e deve contenere:

- Modello A – domanda di partecipazione
- Modello B - Scheda di manifestazione di interesse compilata e firmata dal rappresentante legale del soggetto proponente o capofila del raggruppamento. La proposta potrà essere rappresentata anche attraverso note e relazioni illustrative, schede e quant'altro i soggetti partecipanti ritengano utile presentare per una migliore comprensione delle ipotesi di valorizzazione degli spazi. La proposta progettuale dovrà trattare i seguenti aspetti:
 - la descrizione dell'organizzazione e delle relative esperienze maturate nel settore oggetto della proposta (allegare eventuale curriculum dell'organizzazione e/o delle organizzazioni facenti parte dell'ATS, atto costitutivo e statuto);
 - una relazione descrittiva contenente una proposta progettuale di utilizzo dello spazio con l'indicazione dei locali di interesse (es. intero immobile o parte di esso) con relativa indicazione degli interventi tecnici necessari per rendere gli spazi funzionali alla proposta progettuale;
 - descrizione delle attività da svolgere e della durata delle stesse all'interno di ogni spazio per il quale si presenta una proposta progettuale;
 - un progetto di allestimento per gli spazi oggetto delle attività comprendente arredi, forniture e dotazione tecnologica con indicazione dell'eventuale apporto di finanziamenti;
 - un piano economico preliminare che indichi i costi previsti per la gestione delle attività e degli spazi e le principali fonti di ricavo o finanziamento a garanzia della sostenibilità economica del progetto nell'arco della durata del periodo di gestione.
- (nel caso di raggruppamenti) lettera firmata recante la delega di mandato collettivo a rappresentare l'interesse a partecipare all'avviso conferito al capofila del raggruppamento (da parte di ogni partner facente parte del raggruppamento) con relativo documento di identità del legale rappresentante di ogni soggetto partner (in caso di firma digitale non occorre il documento di riconoscimento)
- Documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante del soggetto proponente (in caso di firma digitale non occorre il documento);
- Atto Costitutivo e Statuto del soggetto proponente (e di ogni partner nel caso di raggruppamenti)

In carenza di informazioni relativamente ad aspetti progettuali rilevanti ai fini della valutazione il Comune si riserva di richiedere ulteriori documenti e integrazioni.

A pena di esclusione, la suddetta documentazione deve pervenire esclusivamente a mezzo PEC, all'indirizzo protocollo@pec.comune.fermo.it entro, e non oltre, **le ore 23:59:59 del 7 agosto 2023**. Nell'oggetto del messaggio di PEC occorre riportare la dicitura "AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, FINALIZZATO ALLA VALUTAZIONE DI PROPOSTE PROGETTUALI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI DELL'EX MERCATO COPERTO".



CITTÀ DI FERMO

Via Mazzini, 4 – 63900 FERMO – Tel. 0734/2841 – Fax 0734/224170
Sito Internet: www.comune.fermo.it

L'Amministrazione non assume alcuna responsabilità in merito a disguidi o disservizi inerenti alla ricezione delle istanze di partecipazione.

7) VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

I progetti saranno valutati da una commissione nominata appositamente la quale è chiamata ad assegnare un punteggio (fino ad un max di 100) ad ogni singola proposta progettuale sulla base della seguente griglia di criteri:

QUALITÀ DEL PROGETTO

criteri:

- Coerenza con gli indirizzi espressi dall'Amministrazione Comunale e rilevanza rispetto all'interesse pubblico (max 15 punti);
- Coerenza della proposta con le caratteristiche e le destinazioni d'uso degli spazi (max 10 punti);
- Integrazione delle funzioni tra le diverse aree dell'edificio coinvolte nel progetto (nel caso il progetto riguardi più di uno spazio oggetto della procedura) (max 10 punti).
- Qualità e sostenibilità economica del progetto di allestimento degli spazi funzionali alla proposta progettuale (max 15 punti).

AFFIDABILITÀ ED ESPERIENZA DEL SOGGETTO PROPONENTE

criteri:

- Curriculum del soggetto proponente (e/o dei partner) con evidenziazione dell'esperienza maturata nel settore di attività proposto (max 20 punti);
- Esperienza del soggetto proponente nella gestione di spazi per l'offerta di servizi e progetti rivolti al pubblico (max 10 punti);
- Capacità tecnico-economica derivante da propri investimenti e/o finanziamenti assegnati al soggetto proponente (max 20 punti)

Saranno ritenute idonee le proposte che avranno raggiunto il punteggio minimo di 70/100.

Si specifica che l'assegnazione del punteggio e l'eventuale valutazione di idoneità della proposta progettuale non determina alcun vantaggio né alcun vincolo di partecipazione in vista della successiva procedura per la concessione d'uso che sarà disciplinata con apposito contratto.

8) ESITO DELLA PROCEDURA

Ad esito della valutazione, sarà pubblicato l'elenco delle proposte pervenute con l'indicazione del punteggio indicativo assegnato dalla Commissione e l'idoneità / non idoneità rispetto alle finalità e gli indirizzi espressi dall'Amministrazione Comunale.

Il comune di Fermo si riserva di utilizzare i contenuti delle proposte giudicate idonee per definire un possibile schema di modello gestionale che formerà oggetto di un successivo e apposito avviso pubblico di concessione dello spazio.

9) REFERENTI

Il Responsabile Unico del Procedimento è il dott. Fabio Ragonese. Per ulteriori informazioni e chiarimenti è possibile contattare i seguenti uffici: **Fabio Ragonese** fabio.ragonese@comune.fermo.it, **Raffaella Iale** iale.raffaella@comune.fermo.it

10. PUBBLICITÀ

Il presente Avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Fermo www.comune.fermo.it nella sezione Amministrazione Trasparente nel rispetto dei principi di pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento.



CITTÀ DI FERMO

Via Mazzini, 4 – 63900 FERMO – Tel. 0734/2841 – Fax 0734/224170
Sito Internet: www.comune.fermo.it

11. TUTELA DELLA PRIVACY

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 denominato "Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali" (GDPR) i dati personali raccolti con la presente procedura sono trattati con le modalità e le finalità descritte di seguito. In osservanza delle prescrizioni previste dal Regolamento si comunica quanto segue:

ai sensi dell'articolo 13 e 14 del Regolamento Europeo 2016/679, per la società, il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Fermo;

Fermo, 19 luglio 2023

Il Dirigente

Dott. Giovanni Della Casa

P.P.

PO Politiche Comunitarie, Progetti Speciali

Dott. Fabio Ragonese

(articolo 9 comma 7 del R.O.U.S.)