



COMUNE DI RAVENNA
AREA INFRASTRUTTURE CIVILI
Servizio Patrimonio



AVVISO DI ASTA PUBBLICA

In pubblicazione all'Albo Pretorio dal 16/04/2012 al 29/05/2012

Il Comune di Ravenna, in attuazione della deliberazione di Consiglio Comunale del 29/03/2012 PV. n. 41 – PG. n. 37883, dispone **l'alienazione per asta pubblica**, ai sensi degli artt. 73, lett. c) e 76 del Regolamento sulla Contabilità generale dello Stato (R.D. 23 maggio 1924, n. 827), dell'art. 60, comma 3 dello Statuto comunale e dell'art. 49 del Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Ravenna, **dell'immobile, di proprietà del Comune di Ravenna, situato a Ravenna, in località Punta Marina Terme, via dei Campeggi n. 8, adibito ed attrezzato a campeggio.**

Con determinazione dirigenziale n. 39/DG del 12/04/2012, emessa dalla Dirigente del Servizio Patrimonio, è stato approvato il bando di gara.

L'asta pubblica si terrà il giorno 30/05/2012 alle ore 09,00, presso la Residenza Municipale, Piazza del Popolo n. 1 – Ravenna.

Possono partecipare alla gara Enti pubblici, Enti privati, società e persone fisiche.

A) DATI CATASTALI, ELEMENTI DESCRITTIVI, PROVENIENZA DELL'IMMOBILE.

A.1) DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Ravenna - Sezione Ravenna come segue:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Rendita	
RA/88	1	4	3	D/8	Euro 63.982,00	VARIAZIONE PER CLASSAMENTO del 31/07/2008 n.7076.1/2008 in atti dal 31/07/2008 (protocollo n. RA0116619) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo			Via dei Campeggi n.8 piano T-1			

INTESTATO A:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI E
1	Comune di Ravenna con sede in Ravenna	00354730392	

Al N.C.T. del Comune di Ravenna - Sezione Ravenna è censito come segue :

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub.	Qualità Classe	Superficie	Reddito		
				Ha are ca	Dominicale	Agrario	
88	1		ENTE URBANO	7 18 61	-	-	Tipo mappale del 26/07/2004 n. 130515.1/2004 in atti dal 26/7/2004 (protocollo n. RA 0130515)

A.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, ubicato a Punta Marina Terme, confina a nord con Via dei Campeggi, ad est con Via della Fontana, ad Ovest con Viale H.V.R. Rembrandt, a Sud in parte con area di proprietà comunale. L'immobile è destinato a campeggio ed è adiacente alla spiaggia.

Attualmente il campeggio è dotato dei seguenti impianti:

- energia elettrica fornita attraverso trasformatore ENEL ubicato all'interno del campeggio e da esso al quadro generale posto all'ingresso dello stesso,
- acqua e gas da allacciamento alla rete urbana con portate sufficienti per le esigenze del campeggio,
- impianto telefonico,
- fognatura con immissione nella rete di Punta Marina,
- impianto antincendio di recente realizzazione.

All'interno dell'area insistono vari fabbricati:

- fabbricato destinato a portineria ed accettazione, di superficie di mq. 67, costituito da struttura portante in muratura, solai in latero cemento, pavimentazione in monocottura, rifinitura esterne a facciavista, infissi in alluminio, dotato di n. 3 locali ad uso ufficio, n. 1 locale ad uso ripostiglio e n. 1 locale destinato a servizio igienico;
- n. 5 complessi di fabbricati ad uso servizi igienici pubblici, di superficie complessiva di mq. 1.533 circa, ognuno dei quali suddiviso in settori separati per uomini e donne, realizzati con struttura portante in muratura, rifiniti a facciavista, con tetti in legno, copertura in fibronit, pavimentazione e rivestimenti in monocottura;
- fabbricato polifunzionale (sala bar, sala giochi, bazar, edicola), di superficie di mq. 604, costituito da struttura in pannelli prefabbricati rivestiti al quarzo, pavimentato in gres, infissi in alluminio, dotato di n. 2 servizi igienici, con tettoia in legno lamellare;
- fabbricato ad uso ristorante-market di superficie coperta di mq. 778, costituita da struttura in muratura, rifiniture a facciavista, infissi in alluminio, pavimentazioni in monocottura; sia il ristorante che il market sono dotati di impianti di climatizzazione;
- fabbricato ad uso magazzino di superficie di mq. 256, costruito nel 1991, sviluppato su piano terra e primo piano, con struttura portante in muratura, solai in predalle, copertura con tegole marsigliesi, rifiniture a facciavista, pavimentazione in ceramica monocottura, infissi in alluminio, dotato di n. 2 servizi igienici;
- fabbricato ad uso cabina elettrica, di superficie di mq. 14.

A.3) PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Il suddetto immobile è stato realizzato sul terreno divenuto di proprietà comunale, a seguito dell'atto rep.49230/7336 del 30/11/1974 a stipula del notaio Notaio Sergio Bandini, trascritto a Ravenna il 30/12/1974 Reg. Part. 9627 – Reg. Gen. 12974, con il quale il Comune di Ravenna ha accettato la donazione effettuata, dalle società Bisanzio Beach - S.a.S. di Avv. Antonio Marcato e C. e Adriano Beach S.a.S. di Avv. Antonio Marcato e C., con atto rep.n.20559/3896 del 16/06/1965, sempre Notaio Sergio Bandini, inerente una zona di terreno pinetato di complessivi mq. 260.000 e contenente l'obbligo, in capo al Comune, di destinarla a verde pubblico attrezzato; il campeggio è stato realizzato su parte dell'area oggetto della suddetta donazione. Con atto rep.7749 del 21/06/2005, a rogito Notaio Scarano Giuseppe, trascritto a Ravenna il 21/07/2005 Reg. Part.2969 – Reg. Gen. 18482, stipulato fra Comune di Ravenna e Bisanzio Beach – S.a.S. Società in Accomandita Semplice di Avv. Giovanni Kessler e Anna o Anna Maria Chiericati e C. (nata dalla fusione delle due società donanti più sopra menzionate), la predetta Società ha rinunciato al vincolo a verde pubblico attrezzato imposto sulla porzione di terreno di proprietà comunale censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna – Foglio 88 – Mappali 1 – 182 – 183 – 184, tutti aventi qualità di Ente Urbano, liberando così la parte su cui è stato realizzato il campeggio e le aree immediatamente adiacenti.

A.4) CONTRATTO RELATIVO ALL'UTILIZZO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Con contratto Rep. N. 319 del 21/01/2010, P.G. n. 2189/2010, a rogito del Dott. P. Neri, Segretario Generale del Comune di Ravenna, trascritto a Ravenna il 28/01/2010, RG 1677 – RP 1054 e registrato a Ravenna il 02/02/2010 al n. 134 Serie 1, è stata affidata in locazione, alla società C.A.R.T. Consorzio Attività Ricreative Turistiche Società Cooperativa, l'area in oggetto, con sovrastanti strutture, adibita ed attrezzata a campeggio. Con determinazione dirigenziale n. 80/DG dell'11/05/2010, è stato dato atto che, a decorrere dal 29/01/2010, il contratto di locazione Repertorio n. 319 del 21/01/2010 fa capo alla società "Marina Camping Village Srl".

Tale contratto ha durata pari a 18 anni, a decorrere dall'1/11/2010, fino al 31/10/2028, decorsi i quali, a norma dell'art. 28 della L. 392/78, si rinnoverà tacitamente per ulteriori 6 anni, salvo che sussistano i presupposti stabiliti dalla stessa legge per negare il rinnovo, previa disdetta.

Si evidenziano, di seguito, i principali patti e le clausole stabilite dal contratto:

- ✓ il contratto è stato stipulato a seguito di espletamento di asta pubblica e previa acquisizione di un progetto finalizzato all'attuazione di interventi di riqualificazione e riconversione dell'immobile, funzionali alla realizzazione di una struttura ricettiva all'aria aperta che risulti classificata come Campeggio 4 Stelle o Villaggio turistico 3 stelle. La struttura potrà altresì acquisire la specificazione aggiuntiva di centro vacanze. (lett. a) patti speciali),
- ✓ il progetto di cui al succitato sub a) è corredato dal piano economico finanziario e dal cronoprogramma dei lavori, documentazione che forma parte integrante e sostanziale del contratto (lett. b) patti speciali),
- ✓ l'importo stimato delle opere da eseguire, deducibili dal progetto approvato, è pari a €1.550.000,00 soggetto ad IVA di legge; i lavori sottostanti al progetto devono essere realizzati secondo le scadenze temporali specificate nel cronoprogramma (lett. c) patti speciali); il compiersi del progetto è previsto nell'arco di tre anni;
- ✓ tutte le eventuali migliorie (sia gli interventi di manutenzione ordinaria, che gli interventi di manutenzione straordinaria, oltre ai nuovi interventi) o addizioni apportate dal locatario all'immobile, in conseguenza ed in funzione dell'uso fattone, dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune, rinunciando il conduttore ad ogni e qualsiasi pretesa al riguardo nei confronti del Comune di Ravenna, per quanto attiene a rimborsi, corrispettivi e/o indennizzi di sorta e saranno acquisite definitivamente alla proprietà comunale, al termine della locazione. Restano di proprietà del conduttore tutti i beni mobili in genere: arredi, attrezzature d'ufficio e di lavoro, scorte di magazzino, macchine ed ogni altro

attrezzo e comunque tutte le cose non fisse, mobili ed asportabili, purché la loro rimozione non comporti lavori edili (art.9),
L'art. 12, del suddetto atto rep.319/2010, prevede quanto segue: "Nel caso in cui il Locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore il quale, in base all'art. 38 della legge 392/78, può esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione".

B) VINCOLI

A carico di originali mappali, dai quali, a seguito di frazionamenti successivi, sono derivati quelli che identificano l'immobile in oggetto, sono state trascritte le seguenti servitù:

- atto di costituzione di servitù di elettrodotto a favore di ENEL, autenticato nelle firme dal notaio Dott. G. Mirri in data 18/5/1977, Rep. n. 14918, matrice n. 1377, relativa all'impianto di una cabina elettrica nel locale sito in Comune di Ravenna, nel proseguimento di Via della Fontana, su terreno distinto nel C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, foglio 88, mappale 1, registrato a Ravenna l'8/6/1977 al n. 16745 Mod. II e trascritto a Ravenna il 10/6/1977, Reg. Part. 4479 e Reg. Gen. 5745.
- atto di costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto a favore di ENEL, autenticato nelle firme dal notaio Dott. A. Scarano in data 24/12/1987, Rep. n. 123386 e in data 29/12/1987, Rep. n. 123340, per inserzione Cabina Camping Coop a 15 Kv di tensione, sul terreno distinto nel C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, foglio 88, mappale 1, registrato a Ravenna il 18/1/1988, al n. 192 Mod. II e trascritto a Ravenna il 27/1/1988 all'art. 1060;

C) ULTERIORI TRASCRIZIONI SULL'IMMOBILE

- convenzione edilizia, avente ad oggetto "Convenzione di un'area destinata a campeggio a norma dell'art. 2, penultimo comma, della L.R. n.1/85", stipulata, fra il Comune di Ravenna e la soc. C.A.R.T., a seguito di scrittura privata, autenticata nelle firme dal Notaio Pasi Giancarlo in data 17/06/2003 rep. 144275, trascritta il 12/07/2003 Reg. Part. 10065 e Reg. Gen. 15830 sull'area distinta al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna – Foglio 88 – Mappale 1, qualità Ente Urbano ed al N.C.E.U. del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna – Foglio 88 – Mappale 1 allora sub. 2;
- atto unilaterale d'obbligo edilizio, sottoscritto con scrittura privata, autenticata nelle firme dal Notaio Pasi Giancarlo in data 21/07/2005 rep.n.147541, trascritta il 2/08/2005 Reg. Part.12052 e Reg. Gen. 19760, con il quale il Comune di Ravenna, a seguito della necessità, da parte del C.A.R.T., di realizzare ulteriori lavori e di ottenere il relativo contributo, si è impegnato a non mutare l'attuale destinazione d'uso (uso pubblico con destinazione turistica), per il periodo di dieci anni dalla data del 5/12/2002, data di comunicazione della concessione del contributo, relativamente all'area distinta al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna – Foglio 88 – Mappale 1, qualità Ente Urbano ed al N.C.E.U. del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna – Foglio 88 – Mappale 1 sub. 4;

D) DESTINAZIONE URBANISTICA

❖ **Dal Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007**, l'area in oggetto è destinata:

- a "zona prevalentemente per attività turistica", regolamentata dall'art. 97 delle Norme Tecniche di Attuazione, Città consolidata o in via di consolidamento, Titolo VI, Capo 3°.

L'area è compresa nel limite della fascia litoranea soggetta ad ingressione marina, regolamentata dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale, Titolo II, Capo 1°.

❖ **Dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con delibera del Consiglio comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel B.U.R il 26.08.2009 n. 152 e modificato con delibera di Consiglio comunale n. 23970/37 del 10/03/2011, Variante approvazione del POC 2010/2015**, l'area in oggetto è destinata:

- a "area per complessi, edifici, impianti per attività ricettive", regolamentata dall'art. VI.48 delle Norme Tecniche di Attuazione, Città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente per attività turistica, Titolo VI, art. VI.31 e art. VI.47.

L'area ricade all'interno della Rete ecologica di secondo livello esistente, connessione secondaria, regolamentata dall'art. II.5, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale, Titolo II, art. II.3 e art. II.5.

L'area è compresa nel limite della fascia dossi e paleodossi regolamentato dall'art. II.18, comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale, Titolo II, Perimetri e limiti, art. II.18.

L'area è compresa nel limite della fascia litoranea soggetta ad ingressione marina, regolamentata dall'art. II.18, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale, Titolo II, Perimetri e limiti, art. II.18.

L'area in esame ricade all'interno di "contesti paesistici locali", regolamentato dall'art. II.7 delle Norme Tecniche di Attuazione, Paesaggio art. II.6.

Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fidejussoria.

E) IMPORTO A BASE D'ASTA E CONDIZIONI DI VENDITA

Importo a base d'asta: €. 3.642.000,00=a corpo.

La vendita seguirà i patti e le condizioni di seguito elencate.

- ❖ Il prezzo a base d'asta, che rimarrà comunque a carico esclusivo dell'acquirente, si intende al netto di ogni onere fiscale.
- ❖ Trattandosi di immobile avente destinazione edificabile, l'alienazione dovrà essere assoggettata ad imposta IVA dovuta per legge prevista dall'art. 10 numero 8 ter DPR 633/72 lettere c) o d) e cioè: IVA ordinaria 21%, se l'acquirente è un privato o Reverse Charge se l'acquirente è un'impresa, optando per l'applicazione dell'IVA in sede di stipula (REVERSE CHARGE).
- ❖ L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi ed oneri e con le relative accessioni e pertinenze,

diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti, quanto non apparenti, vincoli.

- ❖ Sarà onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni anche urbanistiche sull'immobile oggetto di vendita.
- ❖ L'immobile sarà, altresì, venduto libero da ipoteche e pignoramenti, con garanzia per evizione, senza obbligo, da parte del Comune di Ravenna di ulteriori opere di miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserie o altro, per qualsiasi ragione, eventualmente presenti in loco.
- ❖ E' fatto carico, inoltre, all'acquirente di provvedere agli interventi di bonifica (anche ambientale), messa in sicurezza e all'eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti.
- ❖ L'acquirente dovrà eseguire a propria cura e spese le attività di censimento necessarie ad ottenere la mappatura dei sottoservizi e linee aeree interferenti con l'area oggetto di vendita.
- ❖ La messa in sicurezza e l'eventuale spostamento dei sottoservizi e linee aeree, qualora necessario, dovrà essere eseguito a cura e spese dell'acquirente, nel rispetto delle norme di legge e regolamenti applicabili nonché nel rispetto delle prescrizioni e modalità che verranno definite dagli enti gestori preposti.
- ❖ Tutte le spese e le tasse inerenti al perfezionamento dell'atto di compravendita ed ogni onere dipendente e conseguente saranno a totale carico dell'acquirente.
- ❖ Il pagamento del corrispettivo per l'acquisto dovrà avvenire con le seguenti modalità:
 - a) in un'unica soluzione, alla stipula dell'atto di compravendita;
 - b) con una dilazione temporale di un anno dalla stipula del contratto, con versamento minimo pari al 50% dell'intero prezzo, oltre ad imposte dovute per legge sull'intero importo, da versarsi al momento del rogito; il pagamento della parte dilazionata del prezzo, comprensivo di interessi legali, dovrà essere garantito da fidejussione bancaria od assicurativa o da altra garanzia idonea.
- ❖ E' fatto obbligo per l'offerente di dichiarare di essere a conoscenza e di aver preso visione del contratto di locazione rep. n. 319 del 21/01/2010, PG. n. 2189/2010, a rogito del Segretario Generale del Comune di Ravenna, trascritto a Ravenna il 28/01/2010, Reg. Gen. n. 1677 – Reg. Part. 1054 e registrato a Ravenna il 2/02/2010 al n. 134, Serie 1.
- ❖ Considerato che l'immobile è oggetto del contratto di locazione sopra citato, come sancito dall'art. 38 della legge 392/78, al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto, da esercitarsi entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione da parte del locatore, secondo le modalità previste dalla legge.
- ❖ L'acquirente dovrà farsi carico di eseguire, a propria cura e spesa, gli eventuali atti di aggiornamento catastale necessari, affinché vi sia conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ai sensi di quanto disposto dal comma 14 dell'art. 19 del Decreto Legge n.78/2010 convertito in legge con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 112, che ha aggiunto il comma 1 bis all'art.29 della legge n.52/1985.

- ❖ L'acquirente dovrà prendere atto che l'immobile è privo dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE). Secondo quanto disposto dalla disciplina della Regione Emilia Romagna e più precisamente dalla Delibera dell'Assemblea Legislativa del 4 marzo 2008 n. 156 e dalla Delibera di Giunta Regionale 28 ottobre 2008 n. 1754 è previsto l'obbligo di allegare l'Attestato di Certificazione Energetica al contratto di compravendita relativo ad immobili oggetto di trasferimento a titolo oneroso. Tutti gli oneri e le spese necessarie per la redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica da allegare all'atto di compravendita saranno a totale carico dell'acquirente.
- ❖ Il Comune di Ravenna, non presta alcuna garanzia di conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza per gli impianti esistenti di cui all'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008. L'acquirente, preso atto di quanto sopra, dovrà dichiarare in sede di stipula:
 - di accettare l'attuale stato degli impianti, dispensando il comune di Ravenna da ogni incombenza o spesa che si rendesse necessaria per l'adeguamento degli stessi alla vigente normativa in materia di sicurezza;
 - di essere a conoscenza e di farsi interamente carico, dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possano derivare dalla mancata conformità degli impianti alle norme in materia di sicurezza;
 - di manlevare il Comune di Ravenna da qualsiasi responsabilità per danni alle persone od alle cose derivanti da detta mancata conformità;
 - di essere a conoscenza che le dichiarazioni di conformità o di rispondenza di cui all'art. 7, comma 6, del suddetto Decreto Ministeriale possono essere rilevanti nei rapporti con il fornitore o il distributore di gas, energia elettrica o acqua.
- ❖ Qualora l'asta pubblica fosse dichiarata deserta, si procederà ai sensi dell'art. 49, lett. f), comma 14 del Regolamento per la disciplina dei Contratti del Comune di Ravenna.

La stipula dell'atto di compravendita dovrà avvenire entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di intervenuta aggiudicazione da parte del Comune di Ravenna.

F) OFFERTE E DOCUMENTAZIONE

I concorrenti dovranno **produrre** un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, riportante, all'esterno, la seguente dicitura: **"ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILE, DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI RAVENNA, SITO A RAVENNA, IN LOCALITÀ PUNTA MARINA TERME, VIA DEI CAMPEGGI N. 8", ADIBITO ED ATTREZZATO A CAMPEGGIO.**

Oltre all'oggetto dell'asta pubblica, sul plico dovrà essere indicato chiaramente il nominativo e la residenza del concorrente.

Il plico deve pervenire **improrogabilmente entro e non oltre le ore 12,30 del giorno 29/05/2012**, pena l'esclusione, e deve essere indirizzato a:

**COMUNE DI RAVENNA
UFFICIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO
Piazza del Popolo, 1 – 48121 RAVENNA**

Per la consegna dei plichi sono ammesse tutte le forme, compresa la consegna a mano, nel rigoroso rispetto delle seguenti disposizioni.

La consegna dei plichi *a mano o tramite agenzia di recapito autorizzata (corriere)* dovrà essere effettuata esclusivamente, **pena l'esclusione dalla gara**, presso l'Ufficio Archivio e Protocollo del Comune di Ravenna in Piazza del Popolo n. 1, a Ravenna, nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 09,00 alle ore 12,30 e il giovedì pomeriggio dalle ore 15,00 alle ore 17,00. Qualora un plico contenente l'offerta fosse recapitato presso un altro ufficio comunale (compresa la Reception della Residenza comunale che, essendo un servizio externalizzato, non è retto da pubblici dipendenti), l'offerta stessa sarà esclusa dalla gara in quanto, in questi casi, non sarà possibile garantire la conservazione riservata dei plichi stessi, nonché il loro corretto e sicuro mantenimento nello stato in cui sono effettivamente pervenuti.

Si ribadisce, quindi, che, qualora un concorrente recapiti il plico dell'offerta *a mano o tramite agenzia di recapito autorizzata* presso un ufficio comunale diverso dall'Ufficio Archivio e Protocollo del Comune di Ravenna, l'offerta, per le ragioni sopra esposte, verrà esclusa dalla gara.

Si precisa che, quale che sia la modalità di consegna dei plichi scelta dai concorrenti (Servizio postale, Agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano), del giorno e ora di recapito dei plichi farà fede esclusivamente la ricevuta apposta sui plichi stessi da parte dell'Ufficio Archivio e Protocollo.

Il Comune di Ravenna non assume alcuna responsabilità per ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna. Quindi, il recapito tempestivo dei plichi rimane, in ogni caso, ad esclusivo rischio dei mittenti.

Il plico all'interno deve contenere n. 2 buste sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura e contraddistinte con le lettere A) e B).

F.1) OFFERTA ECONOMICA - BUSTA A)

L'offerta, resa in bollo, da redigersi sulla base dell'allegato fac-simile (ALLEGATO A), deve riferirsi al prezzo base d'asta e deve indicare il prezzo in cifre e in lettere.

Si procederà all'aggiudicazione dell'immobile anche se sarà presentata una sola offerta, giudicata valida.

L'asta pubblica si terrà a mezzo di offerta segreta solo ed esclusivamente in aumento da confrontarsi col prezzo base d'asta. Sono ammesse solo offerte in aumento.

In sede di gara non sono ammesse offerte sostitutive.

Tale offerta deve essere chiusa in un'apposita busta debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e non deve contenere altri documenti.

Sulla busta va indicato il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara: "**ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI RAVENNA, SITO A RAVENNA, IN LOCALITÀ PUNTA MARINA TERME, VIA DEI CAMPEGGI N. 8, ADIBITO ED ATTREZZATO A CAMPEGGIO**" e l'indicazione "**CONTIENE OFFERTA ECONOMICA**".

F.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA - BUSTA B)

Sulla busta, debitamente sigillata, va indicato il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara: "**ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILE, DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI RAVENNA, SITO A RAVENNA, IN LOCALITÀ PUNTA MARINA TERME, VIA DEI CAMPEGGI N. 8, ADIBITO ED ATTREZZATO A CAMPEGGIO**" e l'indicazione "**CONTIENE DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**".

Tale busta dovrà contenere quanto di seguito indicato.

1. CAUZIONE.

Tutti i concorrenti, per essere ammessi alla gara, dovranno presentare la documentazione attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo base d'asta, precisamente di **€. 364.200,00=** .

La garanzia può essere prestata in uno dei seguenti modi:

- deposito tramite bonifico a favore del Comune di Ravenna Iban IT13A0627013100CC0000117272, precisando la causale (indicare l'oggetto dell'asta pubblica);
- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Ravenna;
- fideiussione bancaria;
- polizza fideiussoria rilasciata da impresa assicuratrice debitamente autorizzata al ramo cauzioni.

La fideiussione bancaria o polizza assicurativa deve avere validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e deve essere corredata dell'impegno del garante a rinnovare la garanzia su richiesta del Comune di Ravenna, nel caso in cui al momento della sua scadenza per qualsiasi insindacabile motivo non sia ancora intervenuto il rogito di acquisto. La cauzione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 Codice Civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Ravenna.

La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario e sarà svincolata al momento della sottoscrizione del contratto medesimo, a seguito di rilascio della quietanza per il versamento del prezzo, mentre agli altri concorrenti non aggiudicatari sarà restituita entro 30 giorni dalla aggiudicazione definitiva.

Le cauzioni versate non sono fruttifere né i concorrenti potranno chiedere indennizzi di sorta.

2. Domanda di partecipazione alla gara e dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n.445 - da redigersi in conformità al **modulo Allegato B)** - con cui si attesti quanto di seguito indicato:

a) indicazione dei propri dati (nominativo, luogo e data di nascita – con località e provincia-, residenza – con località, cap, provincia, via e numero civico-, codice fiscale, numero di telefono, numero di fax, e-mail e per i coniugati, il regime patrimoniale della famiglia) e **(solo per le società)** quelli dell'impresa (esatta e completa denominazione e ragione sociale, sede legale – con località, cap, provincia, via e numero civico -, codice fiscale, partita I.V.A., numero di telefono, numero di fax) e propria carica in seno alla società; inoltre, qualora ne ricorra l'ipotesi, andrà specificato:

- se si partecipa all'asta per conto di una terza persona con riserva di nominarla, ai sensi dell'art. 81 del R.D. 23/05/1924 n. 827;
- assieme a quali soggetti (indicandone i nominativi) si è presentata offerta cumulativa; nel caso sia stata conferita procura speciale, andrà allegata la relativa procura;

b.1) per i privati:

- dichiarazione che non è stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla propria moralità professionale;
- dichiarazione attestante la piena capacità giuridica del concorrente, ovvero di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;
- di non trovarsi in relazione con altro partecipante all'asta, anche di fatto, se questa determina l'imputazione delle offerte ad un unico centro decisionale;

b.2) per le società':

- dichiarazione inerente i dati di iscrizione nel registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (denominazione, sede legale, codice fiscale e partita IVA della società, numero, sede e data di iscrizione nel Registro delle Imprese, numero di iscrizione nel registro ditte, forma giuridica);
 - dichiarazione contenente il nominativo, luogo e data di nascita e carica ricoperta delle persone che sono designate a rappresentare e a impegnare legalmente l'impresa;
 - dichiarazione che non è stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale a carico delle persone che sono designate a rappresentare ed a impegnare legalmente l'impresa;
 - dichiarazione che le persone che sono designate a rappresentare ed a impegnare legalmente l'impresa non hanno in corso provvedimenti e procedimenti che comportino la sospensione o la cancellazione dalla CCIAA;
 - dichiarazione che l'Impresa non è in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività, di regolamento giudiziario o di concordato preventivo o di ogni altra analoga situazione;
 - dichiarazione che l'Impresa non ha in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amm.ne controllata, di concordato preventivo oppure ogni altra procedura della stessa natura;
 - che a carico dell'Impresa non si sono verificate procedure di fallimento o di concordato nel quinquennio anteriore alla data della gara;
 - dichiarazione che, a carico della Società, non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231;
 - dichiarazione che, nei confronti della Società, non sono state emesse sentenze e/o applicate sanzioni che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione e a partecipare a gare pubbliche;
 - dichiarazione di non trovarsi in situazione di controllo di cui all'art. 2359 Codice Civile o in qualsiasi altra relazione con altro partecipante all'asta, anche di fatto, se questa determina l'imputazione delle offerte ad un unico centro decisionale;
- c)** dichiarazione che non vi sono cause ostative a contrarre con la pubblica amministrazione;
- d)** dichiarazione di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, di conoscerne la consistenza e di accettare tutte le servitù attive e passive esistenti, apparenti e non apparenti, i conseguenti oneri, gravami e vincoli;
- e)** dichiarazione relativa alla presa visione, alla comprensione ed all'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso d'asta e nei suoi allegati, senza alcuna riserva; di avere preso visione della consistenza del bene, della situazione urbanistica, catastale ipotecaria e contrattuale ed in generale di tutte le circostanze che possono aver influito sulla determinazione del prezzo;
- f)** dichiarazione di farsi carico di provvedere agli interventi di bonifica (anche ambientale), messa in sicurezza e all'eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti;
- g)** dichiarazione di farsi carico di procedere, a propria cura e spese, alle attività di censimento, messa in sicurezza e eventuale spostamento dei sottoservizi e linee aeree interferenti con l'area oggetto di vendita d'intesa con gli enti gestori preposti;
- h)** dichiarazione di assumere a proprio totale carico gli oneri notarili e le spese riguardanti le imposte e tasse relative all'atto di compravendita;

- i) dichiarazione di essere a conoscenza e di aver preso visione del contratto di locazione rep.n.319 del 21/01/2010 PG.n.2189/2010, a rogito del Segretario Generale del Comune di Ravenna, trascritto a Ravenna il 28/01/2010 Reg. Gen. n.1677 – Reg. Part. 1054 e registrato a Ravenna il 2/02/2010 al n.134 Serie 1;
- j) dichiarazione di essere a conoscenza che, come sancito dall'art. 38 della legge 392/78, al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto, da esercitarsi entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione da parte del locatore, secondo le modalità previste dalla legge;
- k) dichiarazione di assumere l'impegno ad eseguire, a propria cura e spesa, gli eventuali atti di aggiornamento catastale necessari, affinché vi sia conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ai sensi di quanto disposto dal comma 14 dell'art. 19 del Decreto Legge n.78/2010 convertito in legge con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 112, che ha aggiunto il comma 1 bis all'art.29 della legge n.52/1985.
- l) dichiarazione di essere a conoscenza che l'immobile è privo dell'attestato di certificazione energetica (A.C.E.) e di dovere assumere l'impegno a produrre, a propria cura e spesa, l'attestato di certificazione energetica da allegare all'atto di compravendita;
- m) Dichiarazione di essere a conoscenza che il Comune di Ravenna non presta alcuna garanzia di conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza per gli impianti esistenti di cui all'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008. Di conseguenza l'acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che in sede di stipula dovrà sottoscrivere quanto segue:
 - di accettare l'attuale stato degli impianti, dispensando il comune di Ravenna da ogni incombenza o spesa che si rendesse necessaria per l'adeguamento degli stessi alla vigente normativa in materia di sicurezza;
 - di essere a conoscenza e di farsi interamente carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possano derivare dalla mancata conformità degli impianti alle norme in materia di sicurezza;
 - di manlevare il Comune di Ravenna da qualsiasi responsabilità per danni alle persone od alle cose derivanti da detta mancata conformità;
 - di essere a conoscenza che le dichiarazioni di conformità o di rispondenza di cui all'art. 7, comma 6, del suddetto Decreto Ministeriale possono essere rilevanti nei rapporti con il fornitore o il distributore di gas, energia elettrica o acqua.

La documentazione indicata al precedente punto 2 - lettere **a), b.1), b.2), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l) e m)** potrà essere resa dall'offerente mediante dichiarazione sostitutiva unica da redigersi sulla base dell'allegato fac-simile (**ALLEGATO B**).

L'aggiudicatario sarà sottoposto a verifica delle dichiarazioni rese mediante acquisizione della documentazione probante quanto dichiarato.

Ai sensi del decreto legislativo 30/06/2003 n. 196, i dati forniti dai concorrenti saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento d'asta e della eventuale stipula dell'atto notarile di compravendita ed in attuazione ad obblighi previsti dalla legge, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza ai sensi del citato decreto legislativo n. 196/2003.

Alla dichiarazione andrà allegata copia del documento d'identità, in corso di validità, del dichiarante.

Per maggiore chiarezza si riassume quanto segue:

- nel plico da produrre per concorrere all'acquisto dovranno essere presenti due buste, una contenente esclusivamente l'offerta economica e l'altra contenente la documentazione amministrativa richiesta ai sopra indicati punti 1 e 2 del paragrafo F.2);
- in caso di sottoscrizione da parte di un procuratore, la busta contenente la documentazione amministrativa dovrà contenere, altresì, la relativa procura speciale;
- sulle due buste interne andrà riportato il nominativo del concorrente e la rispettiva dicitura come più sopra specificata;

G) OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE E OFFERTE CUMULATIVE

Saranno ammesse offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e seguenti del Codice Civile. Nel caso l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione ovvero entro il termine di tre giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione stessa.

Ai sensi dell'art. 81, comma 3, R.D. 23 maggio 1924, n. 827, le procure generali non sono valide per l'ammissione all'asta.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più soggetti, i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi da allegarsi all'offerta (e più precisamente da inserirsi nella busta B contenente la documentazione amministrativa) o altrimenti sottoscrivere tutti la medesima offerta e tutta la documentazione richiesta, nonché rendere le dichiarazioni per quanto di propria spettanza.

In caso di offerte cumulative, la sottoscrizione dell'offerta da parte di tutti gli offerenti o il conferimento di mandato ad offrire ad un unico procuratore speciale, comporta la responsabilità solidale per l'assolvimento dell'obbligo di pagamento dell'intero prezzo verso il Comune di Ravenna. In caso di offerte cumulative l'alienazione avverrà in comunione pro indiviso a favore di tutti gli aggiudicatari.

H) MOTIVI DI ESCLUSIONE:

Costituiscono motivo di esclusione:

- le offerte pervenute oltre il termine di scadenza; l'onere del tempestivo recapito è ad esclusivo carico del mittente sul quale ricade il rischio del mancato ricevimento del plico in tempo utile;
- mancato rispetto delle modalità di consegna indicate al punto "F) OFFERTE E DOCUMENTAZIONE";
- l'offerta priva di sottoscrizione, per esteso e con firma leggibile, dell'offerente o, se trattasi di società, dal legale rappresentante o suo procuratore; in questo caso dovrà essere prodotta la relativa procura speciale;
- mancato inserimento della procura speciale nella documentazione amministrativa in caso di offerta per procura;
- le offerte uguali o in ribasso rispetto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- mancata presentazione di cauzione oppure presentazione di cauzione di importo inferiore rispetto quanto previsto al punto 1 del paragrafo "F.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)";
- mancata presentazione delle dichiarazioni previste al punto 2 del paragrafo "F.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)";

La mancata apposizione della marca da bollo darà luogo a regolarizzazione. La mancata presentazione della copia del documento d'identità, in corso di validità, del dichiarante o dei dichiaranti darà luogo a regolarizzazione.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello in cifre vale l'offerta più vantaggiosa per l'Ente.

Non è consentita direttamente o indirettamente la presentazione di due o più offerte riguardo al medesimo bene da parte dello stesso soggetto.

I) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E SUCCESSIVA FORMALIZZAZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Si procederà all'aggiudicazione che sarà definitiva ad unico incanto a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta in aumento più vantaggiosa per il Comune di Ravenna.

Qualora due o più offerte ammesse alla gara risultassero uguali, si procederà nella medesima adunanza, come prevede l'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, a richiedere ai soli concorrenti che le hanno presentate, se presenti, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Sarà dichiarato aggiudicatario chi avrà fatto l'offerta migliorativa più elevata. Se nessuno di detti concorrenti fosse presente o se i presenti non volessero migliorare l'offerta, la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario.

Il verbale di aggiudicazione non ha gli effetti del contratto di compravendita ed è soggetto a successiva approvazione con determinazione dirigenziale. Il soggetto offerente è obbligato alla propria offerta dal momento della presentazione, mentre l'Amministrazione aggiudicatrice dal momento dell'approvazione dell'aggiudicazione.

L'Ente può - a proprio insindacabile giudizio e senza che ciò comporti riverse di alcun genere da parte degli offerenti - non dar corso all'approvazione dell'aggiudicazione, pertanto il Comune di Ravenna non assume alcun obbligo verso l'aggiudicatario.

Prima di emettere la determinazione di aggiudicazione, il Comune procederà ai controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese in sede d'asta, acquisendo la documentazione direttamente dagli Enti competenti. Qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, fermo restando quanto previsto dalle norme penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, l'aggiudicatario provvisorio decadrà dal beneficio del provvedimento di aggiudicazione sulla base delle dichiarazioni non veritiere con conseguente perdita del deposito cauzionale, che pertanto verrà incamerato dal Comune come penale, oltre alla rifusione dei danni.

Gli effetti traslativi si produrranno al momento del rogito, che avverrà entro massimo 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione.

Il Rogito avverrà a cura del Notaio prescelto dall'acquirente. Tutte le spese notarili, le imposte e tasse sono interamente a carico dell'acquirente.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine comunicato, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento, da parte del Comune, della cauzione presentata.

In tal caso il Comune di Ravenna si riserva la possibilità di aggiudicare al secondo miglior offerente o di attivare una nuova procedura.

Prima del rogito e su richiesta dell'Amministrazione, l'aggiudicatario dovrà esibire tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula del contratto. La mancata consegna di detta documentazione comporta la decadenza al diritto di acquisto e l'incameramento della cauzione. La cauzione funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 Codice civile.

Per quanto non espressamente indicato, si rinvia al Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato, R.D. del 23 maggio 1924, n. 827, con particolare riferimento agli artt. 73, lett. c) e 76, all'art. 49 del Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti del Comune di Ravenna ed alla L. 392/1978.

Si evidenzia nuovamente che, ai sensi dell'art. 38 della L. 392/1978, al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto, che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione

da parte del locatore, pertanto l'aggiudicazione a favore del miglior offerente potrà aver luogo solo qualora il conduttore non eserciti tale diritto.

J) MODALITA' DI PAGAMENTO

L'atto di compravendita dovrà essere perfezionato entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione.

Il corrispettivo per l'acquisto dovrà essere pagato secondo le modalità di seguito indicate:

- a) in un'unica soluzione, alla stipula dell'atto di compravendita;
- b) oppure con una dilazione temporale di un anno dalla stipula del contratto, con versamento minimo pari al 50% dell'intero prezzo, oltre ad imposte dovute per legge sull'intero importo, da versarsi al momento del rogito; il pagamento della parte dilazionata del prezzo, comprensivo di interessi legali, dovrà essere garantito da fidejussione bancaria od assicurativa o da altra garanzia idonea.

Nell'atto verrà data quietanza del versamento.

Qualora il deposito cauzionale sia presentato tramite fidejussione bancaria o polizza fideiussoria, verrà restituito contestualmente alla stipula, previa verifica dell'avvenuto pagamento del corrispettivo di vendita.

K) INFORMAZIONI E VISIONE DOCUMENTI

Il bando in versione integrale, ed i relativi allegati, possono essere visionati e scaricati sul sito Internet del Comune di Ravenna al seguente indirizzo: www.comune.ra.it (alla voce "Aree Tematiche" - alla sottovoce "Bandi e Concorsi", quindi selezionare "Gare, appalti, aste immobiliari e indagini di mercato" e poi "Aste Immobiliari").

Dal sito Internet possono essere scaricati anche l'estratto di mappa, visure catastali, planimetrie catastali, contratto Rep.n.319 del 21/01/2010 (l'elaborato di progetto, denominato "Planimetria generale di inquadramento", facente parte dell'Allegato "A" unito al contratto, è disponibile solo in cartaceo e visionabile presso il Servizio Patrimonio).

Presso il Servizio Patrimonio - Via B. Alighieri n. 14/A - Ravenna, Tel. 0544/482820 – 482832 - 482722 si possono avere notizie riguardanti la gara e ritirare l'Avviso d'Asta Pubblica.

L) AVVERTENZE

L'Ente aggiudicatario si riserva di effettuare i controlli e verifiche sulle autocertificazioni in ogni momento della procedura anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula del contratto. L'accertamento di false dichiarazioni comporta l'esclusione dalla gara, la decadenza dall'aggiudicazione qualora riguardi il miglior offerente, l'esclusione della cauzione e la segnalazione all'Autorità Giudiziaria.

I concorrenti con la semplice partecipazione accettano pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole di vendita dell'avviso e assumono la responsabilità delle proprie dichiarazioni.

M) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Nome	Num. tel.	e-mail	n. fax
Ing. Anna Ferri	0544 482820	aferri@comune.ra.it	0544 482822

IL DIRIGENTE
Ing. Anna Ferri