



COMUNE DI RAVENNA
AREA INFRASTRUTTURE CIVILI
Servizio Patrimonio



AVVISO DI ASTA PUBBLICA

In pubblicazione all'Albo Pretorio dallo 08/08/2014 allo 08/09/2014

Il Comune di Ravenna, in attuazione della deliberazione di Consiglio Comunale del 10/07/2014, PV. n. 76 PG. n.89880 e della determinazione dirigenziale n. 75/DG del 5/08/2014, ai sensi degli artt. 73, lett. c) e 76 del Regolamento sulla Contabilità generale dello Stato (R.D. 23.05.1924 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, dispone l'**alienazione per asta pubblica di un'area, di proprietà comunale, sita a Marina di Ravenna, in Via Marmarica n. 50, gravata da diritto di superficie.**

L'asta pubblica si terrà il giorno 09/09/2014 alle ore 10,00, 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 , PROVENIENZA ED ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE

Il Comune di Ravenna è proprietario di un'area della superficie complessiva di mq. 8.077, sita a Marina di Ravenna, in via Marmarica n. 50, confinante a est con area di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato (Ramo Marina Mercantile) prospiciente al Canale Candiano, a nord con area comunale concessa in diritto di superficie alla Soc. Bambini s.r.l. e con area di Telecom Italia spa, a ovest con ragioni comunali, a sud con la Via Marmarica.

Il cespite è composto da tre immobili, identificati catastalmente come segue:

N.C.E.U. del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Rendita	
RA/4	1341	1	2	D/7	Euro 11.578,00	Variazione per classamento del 23/05/2003 n. 8061.1/2003 in atti dal 23/05/2003 (protocollo n.74036)

e N.C.T. del Comune di Ravenna, stessa Sezione e Foglio, qualità Ente Urbano, della superficie di mq. 5.903;

ed al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub.	Qualità Classe	Superficie	Reddito		
				Ha are ca	Dominicale	Agrario	
4	1682		Seminativo 5	19 77	6,13	10,21	Frazionamento n.145029.1/2004 in atti dal 10/9/2004
4	1345		Seminativo 5	01 97	0,61	1,02	Frazionamento n.788.1/1996 in atti dal 24/06/1996

il tutto così intestato

N	DATI ANAGRAFICI	C.F.	DIRITTI E ONERI REALI
1	Comune di Ravenna	00354730392	Proprietà per l'area
2	S.E.R.S. Società Esercizio Rimorchi e Salvataggi S.R.L. con sede in Napoli	00204190391	Proprietà superficiaria 1/1

L'area è sempre stata di proprietà comunale per giusti e legittimi titoli ultraventennali.

Sulla medesima, la società S.E.R.S. S.r.l. esercita ininterrottamente dal 1969 l'attività di servizio di rimorchio nel Porto a seguito di concessione del Ministero dei Trasporti e della Navigazione - Compartimento Marittimo di Ravenna Ministero della Marina Mercantile.

B. VINCOLI E SERVITU'

Sull'area grava un diritto di superficie, costituito, a favore della Società S.E.R.S S.r.l., con gli atti di seguito indicati, in virtù dei quali la stessa ha edificato sull'area la struttura adibita a base operativa e d'ormeggio dei rimorchiatori, divenendone proprietaria ed in particolare:

- con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio dott. V. Visco in data 11/4/1997, rep. n. 9055, trascritta a Ravenna il 9/05/1997 all'art. 4161, è stato costituito il diritto di superficie sull'area di proprietà comunale, di complessivi mq. 5.903, identificata al C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 4, mappali 1341 e 1348 (quest'ultimo successivamente soppresso e unito al mappale 1341 a seguito di tipo mappale, in atti dal 4/6/2002), per 60 anni dalla sottoscrizione dell'atto medesimo;
- con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio dott. V. Visco in data 24/11/2004, rep. n. 27447, trascritta a Ravenna l'1/12/2004 all'art. 17922, è stato costituito il diritto di superficie, in estensione di quello costituito con il precedente atto in data 11/4/1997 rep. n. 9055, secondo i patti e le clausole in quest'ultimo stabilite, su area di proprietà comunale identificata al C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 4, mappali 1682 e 1345, per complessivi mq 2.174.

Il diritto di superficie costituito con gli atti sopra riportati ha durata fino al 10/04/2057.

Al punto 3) dell'atto rep. n. 9055 è stato previsto che il diritto di superficie sia rinnovabile alla scadenza per un uguale periodo (60 anni), salvo il caso in cui esistano motivi di pubblica utilità che sconsiglino il rinnovo. E' inoltre specificato che all'estinzione del diritto di superficie, e quindi allo scadere del termine finale della concessione, il Comune (e quindi chi subentri in qualità di

proprietario dell'area) divenga automaticamente proprietario delle opere costruite dal concessionario o suoi aventi causa, senza che sia tenuto a versare alla controparte indennizzo alcuno.

Al punto 11 del citato atto è inoltre stabilito che, nel caso di vendita degli immobili e delle strutture edificate nel terreno in questione, il Comune (e quindi chi subentri in qualità di proprietario dell'area) potrà far valere il diritto di prelazione all'acquisto dei cespiti. Detto vincolo è esteso ai casi di conferimenti / cessioni d'azienda.

Con atto amministrativo rep. n. 2013, emesso dal Prefetto di Ravenna in data 29/11/2004, su richiesta dell'Autorità Portuale di Ravenna, trascritto a Ravenna il 29/12/2004 all'art. 19924, è stata costituita servitù coattiva per infissione di tiranti profondi, fra gli altri sui mappali 1345 e 1682, a favore del Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile; oggetto della servitù è il sottosuolo dei terreni, i quali sono attraversati da tiranti sistemati in profondità per il consolidamento della sponda destra del Canale Candiano.

C. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio comunale n. 25/2007 in data 27/02/2007 l'area in oggetto è destinata:

- a "zona per impianti tecnologici", regolamentata dagli artt. 55 e 61 delle Norme Tecniche di Attuazione, sistema delle dotazioni territoriali, attrezzature e spazi di interesse pubblico, Titolo II, Capo 3° e specifica destinazione per Servizi Portuali.

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:

- parte a "zona per servizi al porto", regolamentata dall'art. V.9 delle Norme Tecniche di Attuazione, componenti dello spazio portuale, Titolo V, art. V.2;
- parte a "zona per area e/o edifici da riqualificare", regolamentata dall'art. VI.44 delle Norme Tecniche di Attuazione, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale, Titolo VI, art. VI.31 e art. VI.32.

Parte dell'area ricade all'interno del perimetro delle zone ad attuazione diretta previo progetto unitario (PUAO, PUC, PUCAP), regolamentata dall'art. I.9 delle Norme Tecniche di Attuazione, Spazio urbano, Titolo VI.

All'interno dell'area è previsto un obiettivo di località (n. 1), regolamentato dall'art. I.12 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area ricade all'interno di "Contesti Paesistici Locali", regolamentato dall'art. II.7 delle Norme 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 fideiussoria.

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

Importo a base d'asta € 1.150.000,00 a corpo.

La vendita dell'area dovrà avvenire alle 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.
- L'alienazione è assoggettata ad imposta IVA dovuta per legge.
- L'immobile, gravato da diritto di superficie, 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'area oggetto di vendita.
- E' fatto carico, inoltre, all'acquirente di provvedere agli eventuali 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 eventuali attività di censimento necessarie ad ottenere la mappatura dei sottoservizi e linee aeree interferenti con l'area oggetto di vendita.
- L'acquirente dovrà farsi carico di eseguire a propria cura e spese 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 D.L. n. 78/2010, convertito in legge con modificazioni dalla L. 30/7/2010, n. 122, che ha aggiunto il comma 1-bis all'art. 29 della legge n. 52/1985.
- L'offerente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che:
 - con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio dott. V. Visco in data 11/04/1997 rep. n. 9055, trascritta a Ravenna il 9/05/1997 all'art. 4161, il Comune di Ravenna ha concesso alla Società S.E.R.S. S.r.l. il diritto di superficie sull'area, di proprietà comunale, distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna, Foglio 4, Mappali 1341 e 1348 (quest'ultimo soppresso ed unito al mappale 1341) di complessivi mq. 5.903, per 60 anni dalla sottoscrizione dell'atto medesimo;
 - con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio dott. V. Visco in data 24/11/2004 rep. n. 27447, trascritta a Ravenna l'1/12/2004 all'art. 17922, il Comune di Ravenna ha concesso alla Società S.E.R.S. S.r.l. il diritto di superficie sull'area di proprietà comunale, distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna, Foglio 4, Mappali 1682 e 1345, di complessivi mq. 2.174, in estensione del diritto di superficie costituito con l'atto in data 11/04/1997 rep. n. 9055, ai medesimi patti e condizioni.
- L'offerente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che:
 - il diritto di superficie costituito con gli atti sopra riportati ha durata fino al 10/04/2057;
 - al punto 3) dell'atto rep. n. 9055 è previsto che il diritto di superficie sia rinnovabile alla scadenza per un uguale periodo (60 anni), salvo il caso in cui esistano motivi di pubblica utilità che sconsiglino il rinnovo; è inoltre specificato che all'estinzione del diritto di superficie, e quindi allo scadere del termine finale della concessione, il Comune (e quindi chi subentri in qualità di proprietario dell'area) divenga automaticamente proprietario delle opere costruite dal concessionario o suoi aventi causa, senza che sia tenuto a versare alla controparte indennizzo alcuno;
 - al punto 11 del medesimo atto è stabilito inoltre che, nel caso di vendita degli immobili e delle strutture edificate nel terreno in questione, il Comune (e quindi chi subentra in qualità di proprietario dell'area) potrà far valere il diritto di prelazione all'acquisto dei cespiti e che detto vincolo è esteso ai casi di conferimenti / cessioni d'azienda.
- 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 essere effettuato in un'unica soluzione alla stipula dell'atto di compravendita.
- 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 giorni dal ricevimento della comunicazione di intervenuta aggiudicazione da parte del Comune di Ravenna.

E. 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 AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA A MARINA DI RAVENNA IN VIA MARMARICA N. 50, GRAVATA DA DIRITTO DI SUPERFICIE".

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 08/09/2014**, 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 esternalizzato, 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).

E.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 AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA A MARINA DI RAVENNA IN VIA MARMARICA N. 50, GRAVATA DA DIRITTO DI SUPERFICIE**" e l'indicazione "CONTIENE OFFERTA ECONOMICA".

E.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 AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA A MARINA DI RAVENNA IN VIA MARMARICA N. 50, GRAVATA DA DIRITTO DI SUPERFICIE**" e l'indicazione "CONTIENE DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA".

Tale busta dovrà contenere:

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 **€. 115.000,00**.

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.

La fideiussione bancaria 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 fideiussione 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 amministrazione 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 eventuali interventi di bonifica (anche ambientale), messa in sicurezza e all'eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti;
- g)** dichiarazione di eseguire a propria cura e spese le eventuali attività di censimento necessarie ad ottenere la mappatura dei sottoservizi e linee aeree interferenti con l'area oggetto di vendita;

- h)** dichiarazione di farsi carico a propria cura e spese degli 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 D.L. n. 78/2010, convertito in legge con modificazioni dalla L. 30/7/2010, n. 122, che ha aggiunto il comma 1-bis all'art. 29 della legge n. 52/1985;
- i)** dichiarazione di assumere a proprio totale carico gli oneri notarili e le spese riguardanti le imposte e tasse relative all'atto di compravendita;
- j)** dichiarazione di essere a conoscenza che sull'area grava un diritto di superficie costituito, a favore della Società S.E.R.S. S.r.l., con gli atti di seguito indicati:
- scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio dott. V. Visco in data 11/4/1997, rep. n. 9055, trascritta a Ravenna il 9/05/1997 all'art. 4161, su un'area di proprietà comunale identificata al C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 4, mappali 1341 e 1348 (quest'ultimo soppresso ed unito al mappale 1341) di complessivi mq. 5.903, per anni 60, dalla sottoscrizione dell'atto medesimo;
 - scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio dott. V. Visco in data 24/11/2004, rep. n. 27447, trascritta a Ravenna l'1/12/2004 all'art. 17922, sull'area di proprietà comunale identificata al C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 4, mappali 1682 e 1345, di complessivi mq 2.174, in estensione di quello precedentemente costituito con atto in data 11/4/1997, rep. n. 9055, secondo i patti e le clausole in quest'ultimo stabilite;
- k)** dichiarazione di essere a conoscenza che:
- il diritto di superficie costituito con gli atti sopra riportati ha durata fino al 10/04/2057;
 - al punto 3) dell'atto rep. n. 9055 è previsto che il diritto di superficie sia rinnovabile alla scadenza per un uguale periodo (60 anni), salvo il caso in cui esistano motivi di pubblica utilità che sconsiglino il rinnovo; è inoltre specificato che all'estinzione del diritto di superficie, e quindi allo scadere del termine finale della concessione, il Comune (e quindi chi subentra in qualità di proprietario dell'area), divenga automaticamente proprietario delle opere costruite dal concessionario o suoi aventi causa, senza che sia tenuto a versare alla controparte indennizzo alcuno;
 - al punto 11 del medesimo atto è stabilito inoltre che, nel caso di vendita degli immobili e delle strutture edificate nel terreno in questione, il Comune (e quindi chi subentra in qualità di proprietario dell'area) potrà far valere il diritto di prelazione all'acquisto dei cespiti e che detto vincolo è esteso ai casi di conferimenti / cessioni d'azienda.

La documentazione indicata al precedente punto 2 - lettere **a), b.1), b.2), c), d), e), f), g), h), i), j) e k)** 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 E.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.**

F) 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.

G) 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 "E) 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 "E.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)";
- mancata presentazione delle dichiarazioni previste al punto 2 del paragrafo "E.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 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.

H) 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. 23/05/1924 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. n. 827 del 23.05.1924 con particolare riferimento agli artt. 73 lett. c) e 76 ed all'art. 49 del Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti del Comune di Ravenna.

I. MODALITA' DI PAGAMENTO

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

Il prezzo di acquisto dovrà essere versato in un'unica soluzione alla stipula dell'atto di compravendita.

Nell'atto verrà data quietanza del versamento.

Qualora il deposito cauzionale richiesto in sede di presentazione di offerta (E.2 documentazione amministrativa-busta B - punto1) sia presentato tramite fideiussione bancaria verrà restituito contestualmente alla stipula, previa verifica dell'avvenuto pagamento del corrispettivo di vendita.

J. INFORMAZIONI E VISIONE DOCUMENTI

Il bando, in versione integrale e i relativi allegati, potranno 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 "Bandi di gara", poi "Aste Immobiliari" e "Bandi in pubblicazione").

Sullo stesso sito internet sarà inoltre consultabile la "Relazione tecnica estimativa" con unite visure catastali, planimetria catastale, copia dei contratti rep. 9055 dell'11/04/1997 e rep. 27447 del 24/11/2004.

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

K. 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'escussione 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.

L. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Nome	Num.tel.	e-mail	n.fax
Alba Bassoli	0544 482821	albabassoli@comune.ra.it	0544 546025

IL DIRIGENTE
Arch. Alba Bassoli