



## COMUNE DI RAVENNA

### AREA INFRASTRUTTURE CIVILI

Servizio Patrimonio e funzioni di gestione  
associata delle Politiche Energetiche

#### **AVVISO DI ASTA PUBBLICA**

**In pubblicazione all'Albo Pretorio dal 11/05/2016 al 6/06/2016**

Il Comune di Ravenna, in attuazione della deliberazione della Giunta Comunale del 19/04/2016 PV. n. 216, intende espletare un'**asta pubblica**, ai sensi dell'art. 3 della legge di contabilità generale dello stato (R.D. 18/11/1923 n.2440) e dell'art. 37 del relativo regolamento (R.D. 23/5/1924 n. 827), nonché ai sensi dell'art. 50 del Regolamento dei Contratti del Comune di Ravenna, **per la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito a Marina di Ravenna, in Via Trieste n. 356.**

Con determinazione dirigenziale n. 43/DG del 21/04/2016, emessa dal Dirigente del Servizio Patrimonio e funzioni di gestione associata delle Politiche Energetiche, è stato approvato il bando di gara con i relativi allegati.

**L'asta pubblica si terrà il giorno 07/06/2016, alle ore 10,30, presso la Residenza Municipale, Piazza del Popolo n.1 – Ravenna.**

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

#### **A) OGGETTO DELL'ASTA**

Oggetto del presente avviso è l'affidamento in locazione di un fabbricato e relativa area di pertinenza sito a Marina di Ravenna, in Via Trieste n. 356, come rappresentati nelle planimetrie allegata (Allegato D). Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna, al Foglio 4, Particella n. 1596, sub. 1, cat. D/8. La superficie coperta del fabbricato e la relativa area di pertinenza sono censite al Catasto Terreni del Comune di Ravenna - Sezione Ravenna, al foglio 4, particella n. 1596, Ente urbano.

I locali sono posti al piano terra e hanno una superficie commerciale di mq. 600,00.

In precedenza, sono stati utilizzati per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, come da tipologia unica definita dall'art. 7 della L.R. n. 14/2003 ed è sempre stato oggetto di locazione. All'interno non sono presenti arredi. Il fabbricato ha un indice di fabbisogno energetico pari a 695,44 kWh/mq anno, corrispondente alla classe energetica C.

L'immobile, situato in una località di importante valenza turistica, si trova lungo uno degli assi principali viari per la località turistica di Marina di Ravenna, a distanza di circa 2 chilometri dal centro abitato. Confina su tre lati con proprietà comunali e su un lato con lo Scolo Consorziale Piomboni di Levante Ramo.

L'accessibilità allo stesso non avviene direttamente dalla viabilità, ma attraverso un'area di proprietà comunale e tramite ponticello sullo scolo sopra citato.

L'immobile è stato realizzato a seguito di intervento di ristrutturazione e ampliamento eseguito su fabbricato rurale denominato "Casa del Pastore", facente parte del tenimento "Piomboni".

E' composto da una struttura in muratura con solai in laterocemento, tramezzature interne in mattoni forati intonacati. L'immobile è privo di allacciamenti alla rete di distribuzione gas e alla fognatura pubblica.

---

L'intervento di costruzione di un complesso ricreativo con annesso bar e ristorante è stato autorizzato nel 1975 (licenza edilizia n. 19 del 14/01/1975, pg. 1972/1974) e successive varianti (licenza edilizia n. 1447 del 25/6/1975, pg. 14416/1975, licenza n. 2607 in data 18/11/1975, pg. 19284/1975, variante n. 22369 del 19/7/1976).

L'immobile è stato oggetto di condono formale, ai sensi della L. n. 47/1985, a sanatoria edilizia di opere eseguite successivamente alle autorizzazioni sopra elencate (richiesta in data 23/3/1987, pg. 11210/1987).

L'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la ripassatura e sistemazione delle perdite del tetto, l'adeguamento degli impianti, la manutenzione straordinaria degli infissi, manutenzione generale interna.

Si rende noto che, con scrittura privata rep. n. 1007 del 20/3/2001 (registrata a Ravenna in data 03/04/2001 al n. 2488, mod. III), l'immobile è stato concesso in locazione e rinnovato fino al 31/1/2016.

**Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 392/1978, nel caso in cui il locatore intenda locare a terzi l'immobile, è riconosciuto al precedente conduttore il diritto di prelazione, da esercitarsi entro il termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione da parte del locatore.**

## **B) DESTINAZIONE URBANISTICA - USI**

**Dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio comunale PV. n. 25/2007 in data 27/02/2007, l'immobile in oggetto è inserito:**

- ~ in "Zone boscate e/o arbustive", regolamentate dall'art. 64 delle Norme Tecniche di Attuazione, Spazio Naturalistico, Titolo III, Capo 2°,
- ~ all'interno della "Rete Ecologica", regolamentato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale, Titolo II, Capo 1°,
- ~ all'interno dei contesti paesaggistici di area vasta, regolamentata dall'art. 33, comma 3 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, Variante 2015 di adeguamento e semplificazione del RUE adottata con delibera di C.C. n. 103054/79 del 21/7/2015(allegato n. 2) ed approvata con delibera di C.C. n. 54946/88 del 14/04/2016, l'immobile in oggetto ricade:**

- in "area per complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste", regolamentata dall'art. VI.50 delle Norme Tecniche di Attuazione, Città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente per attività terziarie e/o miste, Titolo VI, art. VI.31 e art. VI.49 con specifica destinazione per esercizi di vicinato, Variante al RUE adottata, art. VIII.6.18,
- nel limite delle Stazioni del Parco Regionale del delta del Po, regolamentata dall'art. II.18, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale, Titolo II, Perimetri e limiti, art. II.18, Variante al RUE adottata, art. IV.1.14,
- all'interno di "contesti paesaggistici locali", regolamentato dall'art. II.7 delle Norme Tecniche di Attuazione, Paesaggio, art. II.6, Variante al RUE adottata, art. IV.1.4.

Nel locale potranno essere insediate le attività compatibili con gli usi previsti dalle norme di attuazione del RUE vigente e nella Variante 2015 al RUE (adottata) di adeguamento e semplificazione del RUE.

L'insediamento di attività compatibili con gli usi previsti dagli strumenti urbanistici deve comunque avvenire nel rispetto delle normative nazionali, regionali e dei regolamenti comunali vigenti pertinenti alle varie tipologie di attività, fra le quali ad es. le norme urbanistico-edilizie, igienico-sanitarie, sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici, di sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, ecc.

**Si ribadisce pertanto che – compatibilmente con usi previsti dal RUE – la concreta possibilità di realizzazione delle attività va preventivamente verificata, a cura dei**

---

**concorrenti, con gli uffici dei diversi Enti competenti es. Azienda Usl, Servizio Suap comunale ecc.).**

### **C) CONDIZIONI PRINCIPALI INERENTI ALLA LOCAZIONE**

1. La presente locazione è disciplinata dalla normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani (L. n. 392/1978), con l'eccezione di seguito elencata al punto 17), derivante dalla proprietà pubblica dell'unità immobiliare.
2. Verrà formalizzata con l'aggiudicatario della presente asta nel rispetto dello schema di atto di locazione allegato (Allegato C).
3. La locazione dovrà essere sottoscritta dall'aggiudicatario, entro e non oltre 10 (dieci) giorni dall'avvenuta comunicazione della aggiudicazione stessa.
4. Ha una durata di 6 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione della locazione, tacitamente rinnovabile per altri sei anni, previa predisposizione degli appositi ed espliciti atti di assenso da parte dell'Amministrazione comunale.
5. Il **canone di locazione da porre a base d'asta**, soggetto a rialzo, è determinato in **€ 26.400,00/annui (euro ventiseimilaquattrocento/00), oltre ad imposte di legge** e dovrà essere versato in due rate semestrali anticipate.
6. Il canone di locazione è aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo.
7. La locazione sarà soggetta al regime IVA previsto dalla normativa vigente al momento del contratto (recepito con determinazione dirigenziale n. DF/1 del 27/01/2010) e specificamente:
  - in caso di locazione a imprese, Iva al 22% con opzione per l'imposizione sul contratto,
  - in caso di locazione ad associazione o privati, Iva al 22%.
8. Con scrittura privata rep. n. 1007 del 20/3/2001 (registrata a Ravenna in data 03/04/2001 al n. 2488, mod. III), l'immobile è stato concesso in locazione e rinnovato fino al 31/1/2016; dovrà pertanto essere riconosciuto il diritto di prelazione al precedente conduttore, ai sensi dell'art. 40 della L. n. 392/1978, da esercitarsi entro il termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione da parte del locatore.
9. A garanzia degli obblighi assunti con il contratto di locazione, il locatario deve provvedere alla costituzione di una cauzione di importo pari a tre mensilità del canone di locazione. Tale cauzione sarà restituita al termine del contratto, qualora siano state rispettate tutte le condizioni in esso contenute.
10. E' consentito alla parte conduttrice di recedere anticipatamente dal contratto, con preavviso di sei (6) mesi, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L. 392/1978.
11. Il conduttore dovrà provvedere, a propria cura e spese, ad eseguire i lavori di allestimento dei locali, di manutenzione straordinaria quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la ripassatura e sistemazione delle perdite del tetto, l'adeguamento degli impianti, la manutenzione generale interna e degli infissi, di eventuale smaltimento di materiali situati all'interno dei locali non idonei allo svolgimento dell'attività, provvedendo altresì a richiedere tutti i titoli abilitativi, autorizzazioni, nulla osta e quant'altro previsto dalla normativa vigente per eseguire i lavori.
12. E' fatto divieto al conduttore di apportare modifiche al locale o di modificare la destinazione d'uso, senza la preventiva autorizzazione scritta della proprietà. In ogni caso, le eventuali migliorie ed addizioni, anche se autorizzate dalla proprietà, saranno acquisite dal Comune di Ravenna senza che il conduttore abbia a pretendere indennizzo o rimborso alcuno. Nel caso di modifiche eseguite senza la preventiva autorizzazione, la proprietà alla riconsegna dell'immobile avrà il diritto di ottenere la rimessa in pristino.
13. Durante il corso della locazione, tutte le spese relative ad interventi di manutenzione ordinaria che di manutenzione straordinaria saranno a carico del conduttore, come quelle di carattere straordinario che risultino necessarie per rendere funzionale l'immobile all'uso previsto o all'adeguamento normativo.

- 
14. Il locatario è costituito custode dell'immobile locato e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, anche se derivante da incendio.
15. Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inagibilità o inidoneità all'uso di tutto o di parte dell'immobile, il locatore non dovrà corrispondere al locatario alcun indennizzo per il mancato godimento parziale o totale del bene, ad esclusione della restituzione della parte di canone eventualmente anticipata.
16. Il fabbricato ha un indice di fabbisogno energetico pari a 695,44 kWh/mq anno, corrispondente alla classe energetica C.
17. Stante la proprietà pubblica dell'immobile - in ottemperanza ai principi comunitari di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione e trasparenza, i quali prevalgono rispetto a norme nazionali contrastanti ed in considerazione dell'ineludibilità delle procedure di evidenza pubblica - alla scadenza del secondo sessennio i locali oggetto del presente bando saranno oggetto di nuova assegnazione mediante asta pubblica. In occasione di tale scadenza, non si applica quanto previsto dall'art. 34 della legge 392/78 e pertanto nulla sarà dovuto al locatario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili.
18. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese relative all'indennità per la perdita dell'avviamento da riconoscere eventualmente al precedente conduttore, ai sensi dell'art. 34 della legge 392/78, pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto (€ 1.630,86/mese al netto di Iva).
19. Il locatario è direttamente responsabile verso il locatore dei danni causati per colpa, abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato. Egli deve predisporre ed attuare tutte le misure necessarie per garantire l'incolumità delle persone che utilizzano i locali, nonché dei terzi e per evitare danni ai locali e a cose. A tale scopo il locatario dovrà munirsi di adeguate polizze assicurative a copertura di ogni danno all'immobile, a persone o cose che dovessero verificarsi nel corso dell'attività, secondo le modalità indicate nella bozza del contratto di locazione (All. C).
20. Il conduttore garantisce e manleva il Comune di Ravenna da ogni responsabilità civile e penale derivante dall'uso dei locali ed è responsabile penalmente e civilmente dei danni di qualsiasi genere che possono derivare alle persone e alle cose.
21. Il Comune di Ravenna potrà, in qualsiasi momento, previo preavviso al locatario, ispezionare o far ispezionare i locali.
22. L'inadempienza, da parte del conduttore, anche di una sola delle obbligazioni previste nel presente atto, produrrà l'immediata risoluzione del contratto, fatto salvo il diritto per il Comune di Ravenna di agire per il risarcimento di eventuali danni.
- 23. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto sono a carico della parte conduttrice, ad eccezione dell'imposta di registro che, ai sensi dell'art. 8 della L. 392/78, è a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.**

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, nell'ordine ivi stabilito.

#### **D) 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 L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A MARINA DI RAVENNA IN VIA TRIESTE N. 356"**.

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

Ciascun plico deve pervenire **improrogabilmente entro e non oltre le ore 12,30 del giorno 06/06/2016** 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).

#### **D.1) OFFERTA ECONOMICA - BUSTA A)**

L'offerta, resa in bollo, da redigersi sulla base dell'allegato fac-simile (ALLEGATO A), deve riferirsi al canone annuale a base d'asta dei locali oggetto del presente bando e deve indicare il prezzo in cifre e in lettere.

Si procederà all'aggiudicazione della locazione 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 L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A MARINA DI RAVENNA, IN VIA TRIESTE N. 356**" e l'indicazione "**CONTIENE OFFERTA ECONOMICA**".

#### **D.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA - BUSTA B)**

Sulla busta, debitamente sigillata, va indicato il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara: "**ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A MARINA DI RAVENNA IN VIA TRIESTE N. 356**" 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 canone a base d'asta, precisamente di **€ 2.640,00 (euro: duemilaseicentoquaranta/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 stata formalizzata la locazione. 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 della locazione per fatto dell'aggiudicatario e sarà svincolata al momento della sottoscrizione della locazione medesima, 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)** al presente bando - 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 conoscere la consistenza dei locali e di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- 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, nonché di avere preso visione dello schema del contratto di locazione (ALLEGATO C) e di accettarlo integralmente in ogni sua parte;
- f) dichiarazione di avere preso conoscenza e di avere tenuto conto, nella formulazione dell'offerta:
- ▶ delle condizioni contrattuali e degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza e di assicurazione,
  - ▶ degli oneri e delle spese relative alla richiesta di autorizzazioni, permessi ecc. ai vari Enti per l'apertura dell'attività,
  - ▶ degli oneri e delle spese derivanti dai lavori di allestimento dei locali, di manutenzione straordinaria quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la ripassatura e sistemazione delle perdite del tetto, l'adeguamento degli impianti, la manutenzione generale interna e degli infissi, e di eventuale smaltimento di materiali situati all'interno dei locali non idonei allo svolgimento dell'attività,
- g) dichiarazione di essere a conoscenza che:
- ▶ con scrittura privata rep. n. 1007 del 20/3/2001 (registrata a Ravenna in data 03/04/2001 al n. 2488, mod. III), l'immobile è stato concesso in locazione e rinnovato fino al 31/1/2016,
  - ▶ dovrà essere riconosciuto il diritto di prelazione al precedente conduttore, ai sensi dell'art. 40 della L. n. 392/1978, da esercitarsi entro il termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione da parte del locatore;
- h) dichiarazione di essere a conoscenza che il fabbricato ha un indice di fabbisogno energetico pari a 695,44 kWh/mq anno, corrispondente alla classe energetica C;
- i) dichiarazione di essere a conoscenza che è consentito alla parte conduttrice di recedere anticipatamente dal contratto, con preavviso di sei (6) mesi, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L. 392/1978;
- j) dichiarazione di essere a conoscenza che, durante il corso della locazione, le spese relative ad interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria saranno a carico del conduttore, come quelle di carattere straordinario che si rendano necessarie per rendere funzionale l'immobile all'uso previsto o all'adeguamento normativo;
- k) dichiarazione di essere a conoscenza che, stante la proprietà pubblica dell'immobile in

---

ottemperanza ai principi comunitari di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione e trasparenza, i quali prevalgono rispetto a norme nazionali contrastanti ed in considerazione dell'ineludibilità delle procedure di evidenza pubblica:

- ▶ alla scadenza del secondo sessennio i locali oggetto del presente bando saranno oggetto di nuova assegnazione mediante asta pubblica.
  - ▶ in occasione di tale scadenza, non si applica quanto previsto dall'art. 34 della legge 392/78 e pertanto nulla è dovuto al locatario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili;
- l) dichiarazione di essere a conoscenza che sono a carico dell'aggiudicatario le spese relative all'indennità per la perdita dell'avviamento da riconoscere eventualmente al precedente conduttore, ai sensi dell'art. 34 della legge 392/78, pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto (€ 1.630,86/mese al netto di Iva).

La documentazione indicata al precedente punto 2 - lettere **a), b.1), b.2), c), d), e), f), g), h), i), j), k)** e **l)** 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 dell'eventuale stipula dell'atto di locazione 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.**

### **3. SCHEMA DI LOCAZIONE.**

**Nella busta della documentazione amministrativa dovrà essere inserito anche lo schema della locazione (ALLEGATO C), sottoscritto in tutte le pagine, per accettazione.**

#### **Sono ammesse:**

- ~ offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e seguenti del Codice Civile;
- ~ offerte cumulative.

**Per maggiore chiarezza si riassume quanto segue:**

- ✦ nel plico da produrre per concorrere alla locazione, dovranno essere presenti due buste, una contenente esclusivamente l'offerta economica e l'altra contenente la documentazione amministrativa richiesta ai sopra indicati punti 1, 2 e 3 del paragrafo D.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.

#### **E) 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;



- 
- il mancato rispetto delle modalità di consegna indicate al punto "D) OFFERTE E DOCUMENTAZIONE";
  - l'offerta priva di sottoscrizione, per esteso e con firma leggibile, dell'offerente o, se trattasi di società, dal legale rappresentante;
  - le offerte uguali o in ribasso rispetto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
  - la mancata presentazione di cauzione oppure presentazione di cauzione di importo inferiore rispetto quanto previsto al punto 1 del paragrafo "D.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)";
  - la mancata presentazione, nella busta della documentazione amministrativa, delle dichiarazioni previste al punto 2 del paragrafo "D.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)" e dello schema di locazione (ALLEGATO C) sottoscritto in tutte le pagine per accettazione, di cui al punto 3 del paragrafo "D.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)";
  - la presentazione- direttamente o indirettamente, di due o più offerte da parte dello stesso soggetto.

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.

#### **F) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E SUCCESSIVA FORMALIZZAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

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 locazione 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.

Tutte le spese, le imposte e tasse derivanti dalla stipula della locazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione della locazione entro il termine comunicato, ossia entro dieci giorni dalla ricezione della comunicazione di avvenuta aggiudicazione, 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 ovvero ai successivi, secondo l'ordine della graduatoria definitiva oppure in alternativa, il Comune potrà indire una nuova procedura di gara, senza che il secondo classificato e/o gli operatori classificatisi nei successivi posti della citata graduatoria possano esercitare nei suoi confronti alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura di gara.

---

Prima della sottoscrizione della locazione e su richiesta dell'Amministrazione, l'aggiudicatario dovrà esibire tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula della locazione. La mancata consegna di detta documentazione comporta la decadenza al diritto di formalizzare la locazione 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 ed all'art. 50 del Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti del Comune di Ravenna.

#### **G) INFORMAZIONI E VISIONE DOCUMENTI**

Il bando in versione integrale, ed i relativi allegati, *Allegato A – Fac-simile di offerta economica*, *Allegato B – Fac-simile di domanda di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva unica*, *Allegato C – Bozza contratto di locazione* e *Allegato D - planimetrie*, possono essere visionati e scaricati sul sito Internet del Comune di Ravenna al seguente indirizzo: [www.comune.ra.it](http://www.comune.ra.it) (alla voce "Aree Tematiche" - alla sottovoce "Bandi, concorsi ed espropri", quindi selezionare "Bandi di gara" e poi "Aste Immobiliari", selezionare "Bandi in pubblicazione").

Sullo stesso sito internet è inoltre consultabile l'Attestato di Prestazione Energetica.

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

#### **H) 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 della locazione. 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 dell'avviso e della locazione e assumono la responsabilità delle proprie dichiarazioni.**

#### **I) SOPRALLUOGO**

Per partecipare alla gara, gli interessati potranno effettuare un sopralluogo presso i locali oggetto del presente bando, previo appuntamento con il Servizio Patrimonio e Funzioni di Gestione Associata delle Politiche Energetiche (tel. 0544-482832, Geom M. Mariotti).

#### **J) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

| <b>Nome</b>                  | <b>e-mail</b>  |
|------------------------------|--|
| <b>Ing. Valentino Natali</b> | <a href="mailto:vnatali@comune.ra.it">vnatali@comune.ra.it</a> |

IL DIRIGENTE  
Ing. Valentino Natali