



## 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 06/07/2016 al 02/08/2016***

Il Comune di Ravenna, in attuazione della deliberazione di Giunta comunale n. 326 del 24/5/2016, intende espletare un'**asta pubblica**, ai sensi dell'art. 3 della legge di contabilità generale dello Stato (R.D. n. 2440/1923), dell'art. 37 del relativo regolamento (R.D. n. 827/1924) e dell'art. 50 del Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Ravenna, per **affidare in concessione l'immobile che entrerà a far parte del patrimonio indisponibile comunale sito a Ravenna, in Piazza Ridracoli n. 6, adibito a impianto sportivo-ricreativo.**

Con determinazione dirigenziale n. 74/DG del 23/06/2016, emessa dal Dirigente del Servizio Patrimonio e Funzioni di Gestione Associata delle Politiche Energetiche, è stato approvato il presente bando di gara con i relativi allegati.

**L'asta pubblica si terrà il giorno 03/08/2016 alle ore 9,00, presso la Residenza Municipale, Piazza del Popolo n. 1 – Ravenna.**

Possono partecipare alla gara persone fisiche, ditte individuali e persone giuridiche.

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

Il presente bando ha ad oggetto l'affidamento in concessione dell'immobile, che entrerà a far parte del patrimonio indisponibile comunale, sito a Ravenna in Piazza Ridracoli n. 6, piani terra e primo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna – Sez. Ravenna, al foglio 105, mappale 821, cat. D/6, come rappresentato nella planimetria allegata (Allegato D).

L'immobile ha una superficie commerciale di mq. 558,00 ed è adibito attualmente a impianto sportivo (palestra) con annessi locali di servizio, come meglio descritto nella planimetria allegata. L'edificio sorge su un'area di mq. 1845, in parte occupata dal fabbricato oggetto del presente bando.

Con atto a rogito del notaio E. Zambianchi in data 30/3/1988, rep. 133754/5956, trascritto a Ravenna il 12/5/1988 al Reg. Part. n. 4474, il Comune di Ravenna ha concesso alla soc. Body 2000 s.n.c. di Cortesi Antonio e C. il diritto di superficie su un'area ricompresa nella zona P.E.E.P. di Via dei Poggi, al fine di costruire e mantenere un impianto sportivo-ricreativo, ora oggetto del presente bando. Ai sensi dell'atto sopra richiamato, come modificato al riguardo nell'atto a rogito del notaio A. Fazi in data 7/12/1995 rep. 6616/774 trascritto a Ravenna il 14/12/1995, al Reg. Part. n. 10885, la durata di tale diritto di superficie è stata stabilita in anni complessivi 30 dalla data di concessione (30/3/1988), con conseguente scadenza il 29/3/2018.

L'art. 6 dell'atto rep. 133754/5956 sopra richiamato ha stabilito che, scaduto il termine finale, il diritto di concessione si estingue ed il Comune di Ravenna diviene automaticamente proprietario di tutte le strutture, impianti ed opere realizzate, ottenendo altresì la piena disponibilità dell'area.

#### **B) DESTINAZIONE URBANISTICA – VINCOLI**

**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:**

~ "zona prevalentemente residenziale", regolamentata dall'art. 96 delle Norme Tecniche di Attuazione, Città consolidata o in via di consolidamento, Titolo VI, capo 3°.

L'immobile si trova in area che ricade :

- ~ all'interno del perimetro delle zone di ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato, regolamentata dall'art. 22, comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione, Titolo I, Capo 6°,
- ~ 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 successiva Variante 2015 di adeguamento e semplificazione del RUE, approvata con delibera di C.C. n. 54946/88 del 14/4/2016, pubblicata sul B.U.R. Il 18/5/2016 n. 144**

l'immobile in oggetto ricade:

- in area destinata a "attrezzature e spazi pubblici, verde pubblico e verde di quartiere", regolamentata dall'art. IV.3.5, comma 7, delle Norme Tecniche di Attuazione,
- in area ricompresa all'interno del perimetro delle zone di ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato, regolamentata dall'art. I.11 delle Norme Tecniche di Attuazione,
- in area ricompresa all'interno di "contesti paesistici locali", regolamentato dall'art. art. IV.1.4., comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione, Paesaggio,
- in area che ricade in parte all'interno della Rete ecologica di secondo livello, matrice secondaria, regolamentata dall'art. IV.1.2, comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**L'immobile dovrà essere adibito ad impianto sportivo – ricreativo, inquadrabile nell'uso Spr6 "Servizi per lo sport e il tempo libero" di cui all'art. II.2.3, lett. d delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE vigente. L'attività dovrà essere svolta nel rispetto delle normative vigenti.**

### **C) CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE**

- ◆ Trattandosi di concessione amministrativa è esclusa l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione. La presente concessione è regolata dalle norme del presente bando, nonché dagli articoli dell'allegato schema di concessione da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente bando.
- ◆ Il Comune si riserva la facoltà di non assegnare in concessione l'immobile per ragioni di pubblica utilità o per causa di forza maggiore, senza che ciò comporti l'obbligo di corresponsione di alcun indennizzo o risarcimento danni, né rimborso di qualsiasi natura.
- ◆ La durata della medesima è fissata in 9 anni, con decorrenza dal 30/3/2018. La stipula della concessione andrà fissata entro e non oltre 10 (giorni) giorni dal ricevimento dell'invito alla sottoscrizione della stessa, che avverrà in prossimità della data sopra indicata.
- ◆ La concessione sarà soggetta al regime IVA previsto dalla normativa vigente al momento del contratto.
- ◆ Il canone da porre a base d'asta - soggetto ad offerte in aumento da esprimersi esclusivamente per numero intero in migliaia di Euro - è determinato in € 30.000,00/anno, oltre a imposte dovute per legge. Per i dettagli in merito alla formulazione dell'offerta economica si rimanda al paragrafo F.1 del presente bando.
- ◆ Il pagamento del canone annuo dovrà essere effettuato in due rate semestrali anticipate tramite la Soc. Ravenna Entrate S.p.A. concessionaria per il servizio di riscossione del canone per il Comune di Ravenna.

- ◆ Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto, a semplice richiesta del Comune di Ravenna.
- ◆ Se l'ammontare dell'indicizzazione Istat prevista al punto precedente, per il periodo di riferimento, risultasse inferiore ad € 10,00 la quota dovuta verrà addebitata unitamente alla rata successiva senza nessuna comunicazione al Concessionario, se risultasse invece superiore o uguale essa verrà richiesta al momento dell'indicizzazione.
- ◆ A garanzia degli obblighi assunti con la concessione, dovrà essere costituita una fideiussione bancaria dell'importo pari a tre mensilità del canone di concessione, che sarà restituita al termine della stessa, qualora siano state rispettate tutte le condizioni in essa contenute.
- ◆ Il Concessionario dovrà destinare il bene concesso a impianto sportivo-ricreativo e non potrà destinarlo ad altri usi, se non precedentemente concordati con l'Amministrazione comunale ed avendo ottenuto tutte le necessarie autorizzazioni e/o permessi, pena l'immediata revoca della concessione.
- ◆ Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative alla gestione dell'immobile ed alla conduzione delle attività (energia elettrica, gas, acqua, pulizia, assicurazioni, telefono, personale, TARI, ecc.), le quali dovranno essere eseguite nel rispetto delle vigenti normative. Il Concessionario è tenuto ad intestarsi i contatori per l'erogazione d'energia elettrica, acqua e gas.
- ◆ Tutte le spese relative alla manutenzione del fabbricato, sia ordinaria che straordinaria, sono a carico del Concessionario, il quale, al termine della concessione, non ha diritto ad alcun indennizzo in quanto già considerato nel canone offerto in sede di gara.
- ◆ Qualora, al termine della concessione, l'immobile venga riconsegnato in cattivo stato manutentivo o non più a norma, l'Amministrazione comunale si rivarrà legalmente nei confronti del Concessionario, al fine di recuperare la spesa occorrente per la sistemazione dell'immobile ed il mancato guadagno avuto a causa dell'inutilizzo del bene.
- ◆ Il Concessionario potrà provvedere a propria cura e spese all'acquisto ed all'installazione di ulteriori impianti, attrezzature e mobili che dovranno essere congeniali ad una ottimale conduzione e gestione delle attività ammesse. In ogni caso, l'installazione di nuovi impianti ed attrezzature dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale. Le attrezzature mobili installate dal Concessionario restano di sua proprietà e pertanto potrà asportarle alla scadenza dell'atto, a condizione che l'immobile sia rimesso in pristino. Le attrezzature fisse o, in caso di attrezzature mobili, se il ripristino risulti particolarmente oneroso verranno acquisite gratuitamente dall'Amministrazione comunale. Per le migliorie e le addizioni apportate dal Concessionario, il Comune di Ravenna non rimborserà alcuna spesa e non corrisponderà alcun indennizzo, nemmeno alla scadenza della concessione, o in caso di revoca o di rinuncia alla stessa.
- ◆ Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, durante il periodo di validità della presente concessione venissero a mancare i presupposti che ne hanno legittimato il rilascio o fosse attuato un utilizzo del bene, o di parte di esso, non confacente alle finalità suesposte, lo stesso ritornerà nella piena disponibilità del Comune di Ravenna, senza che il Concessionario nulla abbia a pretendere.
- ◆ Il Concessionario può rinunciare alla concessione, in qualsiasi momento, dandone preavviso al Comune di Ravenna, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avvenire. Al Concessionario non sarà riconosciuto alcun rimborso, eccetto la restituzione del maggior canone eventualmente versato.

- ◆ Il Comune di Ravenna si riserva la facoltà di rientrare in possesso dell'area esterna, o di parte di essa, anche per eventuali occupazioni temporanee, senza che ciò comporti l'obbligo di corresponsione di alcun indennizzo o risarcimento danni, né rimborso di qualsiasi natura, fatta salva la restituzione della quota di canone in proporzione all'occupazione effettuata.
- ◆ Il Concessionario può richiedere di rinunciare all'attività ivi esercitata e di cederla a favore di soggetto che abbia titolo a subentrare nell'attività stessa. La richiesta di concessione con subentro nell'attività dovrà essere inoltrata almeno due mesi prima della data prevista per la rinuncia, secondo le modalità caratteristiche richieste dall'Amministrazione comunale.
- ◆ Il Concessionario è costituito custode dell'immobile concesso e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, anche se derivanti da incendio, qualora non dimostri di essere completamente estraneo alle cause del sinistro.
- ◆ Il Concessionario non può chiedere o vantare dal Comune di Ravenna indennizzi, rimborsi o spese per risarcimento danni in conseguenza di ammanchi di merci, sottrazione o deperimento degli impianti e delle attrezzature o mancati guadagni.
- ◆ Il Concessionario è tenuto a mantenere in ottimo stato di conservazione l'immobile e dovrà provvedere con tempestività a tutti i lavori ed opere di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, che si rendessero necessari.
- ◆ Il Concessionario non potrà cambiare l'uso dell'immobile concesso né alterarne lo stato e non può effettuare innovazioni o trasformazioni, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.
- ◆ Il Comune di Ravenna viene completamente sollevato da ogni responsabilità civile o penale derivante dall'uso dei locali. Il Concessionario esonera l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità, sia civile che penale, per eventuali danni arrecati a persone, animali o cose, procurati in qualsiasi modo in dipendenza all'utilizzo dell'immobile oggetto della concessione. Dovrà munirsi di apposita assicurazione a copertura dei rischi di danno a persone, animali, cose e all'immobile, secondo le modalità indicate nello schema di concessione (Allegato C) all'art. 20.
- ◆ Il Comune di Ravenna si riserva la facoltà di revocare, in qualsiasi momento, la presente concessione qualora ritenesse necessario rientrare in possesso del bene per cause di forza maggiore o per pubblica utilità; in tal caso il Concessionario non avrà comunque diritto ad alcun indennizzo o compenso, salvo la restituzione della quota di canone in relazione al periodo di mancato utilizzo.
- ◆ E' data facoltà al Concessionario di sub-concedere il bene dandone preventiva comunicazione, almeno tre mesi prima, per l'ottenimento del necessario nulla osta da parte del Comune.
- ◆ L'inadempienza da parte del Concessionario di uno dei patti contenuti nella concessione (Allegato C), produrrà, ipso jure, la sua revoca.
- ◆ Tutte le spese inerenti e conseguenti la concessione, sono a carico del Concessionario.
- ◆ Ogni concorrente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che:
  - ▶ con atto a rogito del notaio E. Zambianchi in data 30/3/1988, rep. 133754/5956, trascritto a Ravenna il 12/5/1988 al n. 4474, modificato con atto a rogito del notaio A. Fazi in data 7/12/1995 rep. 6616/774, trascritto a Ravenna il 14/12/1995, al Reg. Part. n. 10885 il Comune di Ravenna ha concesso alla soc. Body 2000 s.n.c. di Cortesi Antonio e C. il diritto di superficie su un'area ricompresa nella zona P.E.E.P. di Via dei Poggi, distinta nel N.C.T. del Comune di Ravenna, Sez. Ravenna al foglio 105, mappale n. 821, per la durata di complessivi anni 30 dalla data di concessione, e cioè fino al 29/3/2018;
  - ▶ ai sensi dell'art. 7 dell'atto a rogito del notaio E. Zambianchi in data 30/3/1988, rep. 133754/5956 sopra citato, è previsto quanto segue: *"...Esperita la gara di appalto la Società*

*Concessionaria, qualora abbia fatto, a parità di condizione con altri concorrenti, l'offerta più vantaggiosa per il Comune di Ravenna, avrà diritto di prelazione".*

- Qualora l'asta pubblica fosse dichiarata deserta, si procederà ai sensi dell'art. 49, let. f), comma 14 del Regolamento per la disciplina dei Contratti del Comune di Ravenna, nell'ordine ivi stabilito.

#### **D) CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE**

Il soggetto che presenta domanda come componente di una società non la potrà presentare anche come persona fisica.

Non è ammessa la partecipazione alla presente assegnazione, quali soggetti distinti, di concorrenti che si trovano tra loro in una delle situazioni di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile.

Saranno escluse dalla presente procedura di assegnazione, le candidature di operatori/società riconducibili (in base ad elementi oggettivi) ad un unico centro decisionale.

#### **E) MODALITA' DI PRESENTAZIONE**

I concorrenti dovranno produrre un plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, riportante, all'esterno, la seguente dicitura: **"ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI IMMOBILE SITO A RAVENNA IN PIAZZA RIDRACOLI N. 6, AD USO IMPIANTO SPORTIVO-RICREATIVO"**.

Oltre all'oggetto dell'asta pubblica, sul plico dovrà essere indicato chiaramente la denominazione o ragione sociale e la sede legale del concorrente.

Il plico deve pervenire **improrogabilmente entro e non oltre le ore 12,30 del giorno 02/08/2016**, 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.

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

## **F) OFFERTE E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**

Il plico deve contenere l'intera documentazione richiesta e di seguito precisata.

### **F.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 dell'immobile oggetto del presente bando e deve indicare il prezzo in cifre e in lettere.

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

L'asta pubblica si terrà a mezzo di offerta segreta da confrontarsi col prezzo base d'asta.

Sono ammesse **solo offerte in aumento rispetto al prezzo fissato a base d'asta, da esprimersi esclusivamente per numero intero in migliaia di Euro.**

**Le eventuali offerte non espresse secondo numero intero in migliaia di Euro saranno approssimate al numero intero inferiore più prossimo.**

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 CONCESSIONE DI IMMOBILE SITO A RAVENNA IN PIAZZA RIDRACOLI N. 6, AD USO IMPIANTO SPORTIVO-RICREATIVO"** 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 L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI IMMOBILE SITO A RAVENNA IN PIAZZA RIDRACOLI N. 6, AD USO IMPIANTO SPORTIVO-RICREATIVO"** 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 a **€ 3.000,00** (euro tremila/00) corrispondenti al 10% del canone annuo, calcolato sulla cifra posta a base d'asta.

La garanzia può essere prestata in uno dei seguenti modi:

- ❖ deposito tramite bonifico a favore del Comune di Ravenna Iban IT76H0627013199T20990000002, 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 fino al 30/6/2018 e comunque fino alla stipula della concessione 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 concessione. 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 concessione per fatto dell'aggiudicatario e sarà svincolata al momento della sottoscrizione della concessione 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; inoltre, nel caso di ditta individuale / persona giuridica: esatta e completa denominazione / ragione sociale, sede legale – con località, cap, provincia, via e numero civico -, codice fiscale, partita IVA se presente, numero di telefono, numero di fax, forma giuridica) e propria carica in seno alla persona giuridica;

**b.1) per persone fisiche:**

- ♦ che non è stata pronunciata a proprio carico una condanna con sentenza passata in giudicato per i reati previsti all'art. 80, comma 1 del D. Lgs. n. 50/2016;
- ♦ 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;
- ♦ che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o di altro Stato; per grave violazione si intende quanto previsto all'art. 80, comma 4 del D. Lgs. 50/2016;
- ♦ che non sussistono le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter , del D. Lgs. n. 165/2001 (ovvero di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali, per conto delle pubbliche amministrazioni, nei loro confronti, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego);
- ♦ di essere a conoscenza che, in caso di aggiudicazione, il Comune di Ravenna provvederà alla verifica dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa, tra i quali l'assenza di cause di divieto, sospensione o decadenza previste dall'art. 67 del D. Lgs. n.159/2011 in materia antimafia;
- ♦ 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 ditte individuali / persone giuridiche:**

- ♦ se prevista, dichiarazione inerente i dati di iscrizione nel registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (numero, sede e data di iscrizione nel Registro delle Imprese, numero di iscrizione nel registro ditte);
- ♦ dichiarazione contenente il nominativo, luogo e data di nascita e carica ricoperta delle persone che sono designate a rappresentare e a impegnare legalmente la ditta individuale / persona giuridica;
- ♦ che non è stata pronunciata a proprio carico una condanna con sentenza passata in giudicato per i reati previsti all'art. 80, comma 1 del D. Lgs. n. 50/2016;
- ♦ che la ditta individuale / persona giuridica non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale; che nei confronti della stessa non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni e che non è sottoposta a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
- ♦ che nei propri confronti non sono stati avviati procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui al punto precedente;
- ♦ dichiarazione che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana

o di altro Stato; per grave violazione si intende quanto previsto all'art. 80, comma 4 del D. Lgs. 50/2016;

- ♦ che non sussistono le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D. Lgs. n. 165/2001 (ovvero di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali, per conto delle pubbliche amministrazioni, nei loro confronti, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego);
- ♦ di essere a conoscenza che, in caso di aggiudicazione, il Comune di Ravenna provvederà alla verifica dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa, tra i quali l'assenza di cause di divieto, sospensione o decadenza previste dall'art. 67 del D. Lgs. n.159/2011 in materia antimafia;
- ♦ di non trovarsi in situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. 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;
- ♦ che le dichiarazioni di cui sopra sono rese, in quanto applicabili e per quanto di propria conoscenza, anche in relazione ai soggetti previsti all'art. 80, comma 3 del D. Lgs. n. 50/2016 (che andranno specificamente indicati);

**c)** dichiarazione di conoscere la consistenza dei locali e di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

**d)** 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 di concessione e di accettarlo integralmente in ogni sua parte;

**e)** dichiarazione di avere preso conoscenza e di avere tenuto conto, nella formulazione dell'offerta:

- ▶ delle condizioni della concessione, degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione,
- ▶ degli eventuali oneri e spese relative alla richiesta di autorizzazioni, permessi ecc. ai vari Enti per l'attività e/o per la manutenzione dei locali;

**f)** dichiarazione di essere a conoscenza che:

- ▶ il Concessionario dovrà destinare il bene concesso a impianto sportivo-ricreativo e non potrà destinarlo ad altri usi, se non precedentemente concordati con l'Amministrazione comunale ed avendo ottenuto tutte le necessarie autorizzazioni e/o permessi, pena l'immediata revoca della concessione;
- ▶ sono a carico del Concessionario tutte le spese relative alla gestione dell'immobile ed alla conduzione delle attività (energia elettrica, gas, acqua, pulizia, assicurazioni, telefono, personale, TARI, ecc.), le quali dovranno essere eseguite nel rispetto delle vigenti normative;
- ▶ sono a carico del Concessionario tutte le spese relative alla manutenzione del fabbricato, sia ordinaria che straordinaria; al termine della concessione, il Concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo in quanto già considerato;

**g)** dichiarazione di essere a conoscenza che:

- ▶ con atto a rogito del notaio E. Zambianchi in data 30/3/1988, rep. 133754/5956, trascritto a Ravenna il 12/5/1988 al Reg. Part. n. 4474, modificato con atto a rogito del notaio A. Fazi in data 7/12/1995 rep. 6616/774, trascritto a Ravenna il 14/12/1995, al Reg. Part. n. 10885 il Comune di Ravenna ha concesso alla soc. Body 2000 s.n.c. di Cortesi Antonio e C. il diritto di superficie su un'area ricompresa nella zona P.E.E.P. di Via dei Poggi, distinta nel N.C.T. del Comune di Ravenna, Sez. Ravenna al foglio 105, mappale n. 821, per la durata di complessivi anni 30 dalla data di concessione, e cioè fino al 29/3/2018;
- ▶ ai sensi dell'art. 7 dell'atto a rogito del notaio E. Zambianchi in data 30/3/1988, rep. 133754/5956 sopra citato, è previsto quanto segue: *"...Esperita la gara di appalto la Società Concessionaria, qualora abbia fatto, a parità di condizione con altri concorrenti, l'offerta più vantaggiosa per il Comune di Ravenna, avrà diritto di prelazione".*

La documentazione indicata al precedente punto 2 - lettere **a), b.1), b.2), c), d), e), f) e g)** 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 concessione 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 CONCESSIONE.**

Nella busta della documentazione amministrativa dovrà essere inserito anche lo schema della concessione (**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 concessione, 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 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) 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 "E) MODALITA' DI PRESENTAZIONE";
- ✦ 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 "F.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)";
- ✦ la mancata presentazione, nella busta della documentazione amministrativa, delle dichiarazioni previste al punto 2 del paragrafo "F.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)" e dello schema di concessione (ALLEGATO C) sottoscritto in tutte le pagine per accettazione, di cui al punto 3 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.

Ai sensi dell'art. 72, comma 2 del R. D. 23/5/1924, n. 827, in caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello in cifre vale l'offerta più vantaggiosa per l'Ente.

## **H) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E SUCCESSIVA FORMALIZZAZIONE ATTO DI CONCESSIONE**

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 dell'atto di concessione 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 rivalse 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 concessione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione della concessione, la cui stipula andrà fissata entro dieci giorni dal ricevimento dell'invito alla sottoscrizione, 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 concessione e su richiesta dell'Amministrazione, l'aggiudicatario dovrà esibire tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula della medesima. La mancata consegna di detta documentazione comporta la decadenza al diritto di formalizzare la concessione 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 R.D. N. 2440/1923, al R.D. del 23 maggio 1924, n. 827 ed all'art. 50 del Regolamento comunale per la disciplina dei Contratti del Comune di Ravenna e**, in generale, alla normativa vigente.

## **I) 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 – Schema di concessione ed Allegato D – Planimetria dei locali*, 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, sotto la voce "Aste Immobiliari", selezionare "Bandi in pubblicazione" ).

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.

#### **J) 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 concessione. L'accertamento di false dichiarazioni comporta l'esclusione dalla gara, la decadenza dall'aggiudicazione e 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 assumono la responsabilità delle proprie dichiarazioni.**

#### **K) 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 Assoziata delle Politiche Energetiche (tel. 0544-482832, Geom. Michele Mariotti).

#### **L) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

<b>Nome</b>	<b>e-mail</b>
<b>Michele Mariotti</b>	<a href="mailto:mmariotti@comune.ra.it">mmariotti@comune.ra.it</a>

IL DIRIGENTE  
Ing. Valentino Natali