



COMUNE DI RAVENNA
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Patrimonio

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

In pubblicazione all'Albo Pretorio dal 21/03/2018 al 29/05/2018

Il Comune di Ravenna, in attuazione della deliberazione di Giunta comunale del 12/12/2017, PV. n. 806 – PG. n. 208931, ai sensi della normativa sulla Contabilità generale dello Stato (R.D. n. 2440/1923 e n. 827/1924), dell'art. 60, comma 3 dello Statuto Comunale e degli artt. 49 e 50 del Regolamento per la disciplina dei Contratti del Comune di Ravenna, dispone l'**affidamento in concessione, previa asta pubblica secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di un'area appartenente al patrimonio indisponibile comunale sita a Lido Adriano, in v.le Rembrandt**, di superficie complessiva pari a mq. 28.265 circa, per anni 9, con la **finalità della riqualificazione della stessa e della realizzazione di attrezzature sia a verde che a parcheggio**, in base alle linee progettuali di cui al **paragrafo C**.

Con determinazione dirigenziale n. 601 del 16/03/2018, emessa dalla Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Ravenna, è stato approvato il bando di gara con i relativi allegati.

L'asta pubblica si terrà il giorno 30/05/2018 alle ore 09,00, presso la Residenza Municipale, Piazza del Popolo n. 1 – Ravenna.

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

A. OGGETTO DELL'ASSEGNAZIONE ED ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE

L'area, appartenente al patrimonio comunale indisponibile, è censita al Catasto del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna, come segue:

CATASTO TERRENI											
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	FG.	P.IIa	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Reddito		
							Ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	87	190		-	SEMINATIVO	5	06 05	A22; A8	Euro 1,76	Euro 3,12	FRAZIONAMENTO del 06/05/2013 protocollo n. RA0040170 in atti dal 06/05/2013 presentato il 03/05/2013 (n. 40170.1/2013)
2	88	218		-	SEMINATIVO	5	2 56 60	A22; A8	Euro 74,53	Euro 132,52	FRAZIONAMENTO del 07/05/2013 protocollo n. RA0040985 in atti dal 07/05/2013 presentato il 07/05/2013 (n. 40985.1/2013)
3	88	21		-	SEMINATIVO	5	20 00	A22; A8	Euro 5,81	Euro 10,33	Tabella di variazione del

							L. 11.248	L. 20.000	04/12/1975 in atti dal 27/01/1976 (n. 62675)
SUPERFICIE TOTALE						Mq 28.265			

N	DATI ANAGRAFICI	C.F.	
1	Comune di Ravenna	00354730392	

Trattasi di area appartenente al patrimonio indisponibile comunale, destinata a verde pubblico di quartiere e in parte a parcheggio, pervenuta al Comune per cessione gratuita da convenzione urbanistica. L'area è direttamente accessibile dalla viabilità pubblica e confina a nord e a est con aree di proprietà comunale, a sud con V.le Botticelli e a ovest con V.le Rembrandt.

L'area viene utilizzata in maniera indiretta in quanto, essendo un punto di snodo tra la zona residenziale, i campeggi e le zone pinetate e boschive litoranee, serve per raggiungere la spiaggia attraverso percorsi spontanei. Si trova in una posizione strategica in grado di creare una ricucitura tra il sistema urbano, il sistema del litorale, le pinete e le attrezzature turistiche esistenti

L'area, originariamente agricola, è pervenuta al Comune nello stato di fatto in cui si trovava al momento della cessione, non essendo stati previsti a carico del lottizzante oneri per la sua sistemazione, con la sola realizzazione dei due parcheggi ai margini. Lo stato di conservazione presenta criticità derivanti da ristagni d'acqua che nei periodi piovosi perdurano nel tempo causando degradi diffusi; è gestita con sfalci di trinciatura della vegetazione erbacea due volte l'anno.

Si evidenzia che, al fine di consentire l'accesso alla cabina elettrica esistente sul mappale 96 del foglio 88, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Giorgio Mirri in data 01/08/1980 rep. n. 29758 ed in data 08/09/1980 rep. n. 29811/2950, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 22/09/1980 all'art. 7647, fu costituita a favore di E.N.E.L. (ora E-Distribuzione S.p.A.) una servitù di passaggio pedonale e carraio, con qualsiasi mezzo necessario a mantenere in funzione la cabina, a carico del mappale 218 del medesimo foglio, con accesso da Viale Botticelli.

Si evidenzia altresì che i parcheggi posti al confine con l'area in questione – catastalmente contraddistinti alla SEZ. RA, foglio 87 mapp. 189, foglio 88 mapp. 216 e 217 - pur non facendo parte del presente bando e della successiva concessione, dovranno essere sistemati in continuità con le aree oggetto della concessione.

B. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio comunale PV. n. 25/2007 in data 27/02/2007, l'area in oggetto ricade all'interno:

- dei "Contesti paesistici di area vasta", regolamentati dall'art. II.1°.33, comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio;
- degli "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato", regolamentati dall'art. I.6°.22, comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- della "Rete Ecologica", regolamentata dall'art. II.1°.30 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale;
- delle aree destinate a verde pubblico comunale, regolamentate dall'art. II.3°.49/54 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema delle dotazioni territoriali, attrezzature e spazi pubblici;
- delle "Zone boscate e/o arbustive", regolamentate dall'art. III.2°.64 delle Norme Tecniche di Attuazione, Spazio naturalistico, Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali;
- delle aree soggette ad ingressione marina, regolamentate dall'art. II.1°.31 delle Norme Tecniche

di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale.

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 successive modifiche, l'area in oggetto ricade all'interno:

- dei "Perimetri e limiti, Dossi e paleodossi", regolamentati dall'art. IV.1.14, comma 9, delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale;
- degli "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvati", regolamentati dall'art. III.1.3, delle Norme Tecniche di Attuazione;
- dei "Contesti paesistici locali" – 7.6 Marina di Ravenna – Lido Adriano, regolamentati dall'art. IV.1.4, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi;
- della "Rete Ecologica, Secondo Livello, Matrice Secondaria", regolamentata dall'art. IV.1.2, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale;
- delle aree soggette ad ingressione marina, regolamentate dall'art. IV.1.14, comma 8, delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale;
- di "Boschi e pinete", regolamentati dall'art. V.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, Spazio naturalistico, Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali, SN.1.

C. LINEE PROGETTUALI, OBIETTIVI ED ELEMENTI DI QUALIFICAZIONE

Il progetto deve prevedere l'offerta di nuove funzioni che qualifichino l'area da un punto di vista urbanistico e che creino attrattive per la sua fruizione per residenti e turisti.

Il progetto di riqualificazione deve perseguire i seguenti obiettivi:

- ♦ riqualificazione dell'area dalle criticità idrauliche esistenti;
- ♦ aumentare la fruibilità sia per residenti che per i turisti;
- ♦ aumentare le connessioni rispetto al contesto;
- ♦ generare attrattività;
- ♦ garantire flessibilità funzionale.

Il progetto di riqualificazione deve sviluppare i seguenti elementi di qualità:

- Riqualificazione del parcheggio pubblico esistente
E' richiesto un aumento di almeno il 20% dei posti auto che attualmente sono n. 29;
- Verde a fruizione libera
E' richiesta un'area che deve consentire attività libere all'area aperta e nell'occorrenza ospitare eventi;
- Verde attrezzato
E' richiesta un'area a verde con attrezzature a libera fruizione quali gioco bimbi, campo da calcetto, skate park, bike track;
- Riqualificazione dei margini
In base ad un dettagliato rilievo dendrologico devono essere previsti interventi che riguardano l'eliminazione di piante morte e di infestanti, la piantumazione di nuove essenze lungo i percorsi e gli spazi di sosta;
in adiacenza ai parcheggi vanno previsti filari di schermatura;
- Parcheggi
I parcheggi di nuova realizzazione devono attestarsi alle estremità dell'area in continuità con i parcheggi esistenti in modo da non interferire e frammentare il parco;
tali parcheggi, ad esclusione dei parcheggi pubblici esistenti e riqualificati, saranno gestiti direttamente dall'assegnatario, garantendo la pubblica fruizione. In essi possono essere previste adeguate recinzioni e forme di controllo;
- Connessioni e percorsi
I percorsi da realizzarsi in calcestre, devono essere perimetrali all'area e collegati da

attraversamenti trasversali al fine di generare una maglia infrastrutturata scandita dalla presenza di panchine e corpi illuminanti;

• Materiali

I percorsi pedonali devono essere realizzati con inerti stabilizzati in calcestruzzo o in altro materiale, escluso l'asfalto. I parcheggi devono essere realizzati in ghiaia rinverditata che consenta l'assorbimento idrico senza creare ristagni.

D. IMPORTO A BASE D'ASTA E CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE

Importo annuale a base d'asta del canone di concessione: € 9.000,00/anno (euro: novemila/00 all'anno), oltre a imposte di legge.

L'affidamento in concessione dell'area dovrà avvenire alle condizioni di seguito elencate e alle condizioni indicate nello schema di concessione (Allegato C del presente bando).

- Il canone a base d'asta, che rimarrà comunque a carico esclusivo del concessionario, si intende al netto di ogni onere fiscale.
- Trattandosi di area appartenente al patrimonio indisponibile, da affidare in concessione amministrativa, è fuori campo IVA.
- 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 dalla sottoscrizione e senza bisogno di preventiva disdetta alla scadenza. La stipula della concessione andrà fissata entro e non oltre 10 (dieci) giorni dal ricevimento dell'invito alla sottoscrizione della stessa.
- Il canone da porre a base d'asta - soggetto ad offerte pari o in aumento - è determinato in € 9.000,00/anno, da aggiornarsi al 100% della variazione Istat. Il pagamento del canone annuo dovrà essere effettuato anticipatamente, in un'unica rata, tramite la Soc. Ravenna Entrate S.p.A. concessionaria per il servizio di riscossione del canone per il Comune di Ravenna.
- A garanzia degli obblighi assunti con la concessione, il concessionario dovrà costituire una cauzione pari a tre mensilità del canone di concessione, nelle modalità previste all'art. 39 del regolamento comunale contratti, la quale sarà restituita al termine della concessione, qualora siano state rispettate tutte le condizioni in essa contenute.
- Il concessionario dovrà riqualificare l'area come da progetto presentato in sede di bando pubblico e dovrà, se necessario, reperire tutte le autorizzazioni necessarie alla realizzazione di quanto previsto dal progetto di riqualificazione.
- Il concessionario s'impegna ad effettuare a propria cura e spese quanto segue:
 - sfalcio periodico dell'erba, pulizia ed allontanamento del materiale di risulta;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre alla pulizia, delle vie di accesso ed uscita;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, compresa la pulizia, delle attrezzature comprese eventuali recinzioni o altro;
 - custodia dell'area per tutto il periodo di validità del presente atto;
 - adottare tutte le misure necessarie e le precauzioni atte ad evitare l'insorgere di pericoli di qualsiasi natura ai fruitori dell'area.
- Tutte le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere inerente e conseguente alla stipula della concessione, sono interamente a carico del concessionario.
- Ogni concorrente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che, al fine di consentire l'accesso alla

cabina elettrica esistente sul mappale 96 del foglio RA/88, è stata costituita a favore di E.N.E.L. (ora E-Distribuzione S.p.A.) una servitù di passaggio pedonale e carraio, con qualsiasi mezzo necessario a mantenere in funzione la cabina, a carico del mappale 218 del medesimo foglio, con accesso da Viale Botticelli, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Giorgio Mirri in data 01/08/1980 rep.n.29758 ed in data 08/09/1980 reap.n.29811/2950, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 22/09/1980 all'art. 7647.

E. 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.

F. OFFERTE E DOCUMENTAZIONE

I concorrenti dovranno **produrre** un plico sigillato e *controfirmato sui lembi di chiusura*, riportante, all'esterno, la seguente dicitura: "**ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA A LIDO ADRIANO**".

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

Il plico deve pervenire **improrogabilmente entro e non oltre le ore 12,30 del giorno 29/05/2018**, *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. **3 buste sigillate**, *controfirmate sui lembi di chiusura e contraddistinte con le lettere A), B) e C).*

F.1 OFFERTA ECONOMICA- BUSTA A)

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

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

Sono ammesse offerte di importo almeno pari alla base d'asta o in aumento. NON sono ammesse offerte in ribasso.

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 CONCESSIONE DI AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA A LIDO ADRIANO**" e l'indicazione "**CONTIENE OFFERTA ECONOMICA**".

F.2 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA - BUSTA B)

Sulla busta, debitamente sigillata, va indicato il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara "**ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA A LIDO ADRIANO**" 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 annuo a base d'asta, precisamente di **€ 900,00 (euro: NOVECENTO/00)**.

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 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 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 stipula della concessione.

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; specificare se si partecipa per proprio conto o per conto di ditta individuale /

persona giuridica, indicando: 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, e-mail, pec, forma giuridica e propria carica in seno alla persona giuridica; 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;
- ♦ se si partecipa all'asta assieme a quali soggetti (indicandone i nominativi) presentando in tal caso offerta cumulativa; nel caso sia stata conferita procura speciale, andrà allegata la relativa procura;

b.1) per persone fisiche:

- ♦ di non aver riportato condanne definitive per nessuno dei reati elencati all'art 80 comma 1 del D. Lgs. 50/2016;
- ♦ di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico 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 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 ed inoltre, se presenti, procuratori speciali, institori;
 - ♦ che gli amministratori legali rappresentanti e qualora presenti procuratori speciali e institori non hanno di non aver riportato condanne definitive per nessuno dei reati elencati all'art 80 comma 1 del D. Lgs. 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;
 - ♦ di essere in regola con il pagamento dei contributi previdenziali;
 - ♦ 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 nei confronti del soggetto che si rappresenta non sono presenti cause ostative o inibizioni a contrarre con la pubblica amministrazione;
- c) 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;
- 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 aver preso visione dello schema di concessione e di accettarlo integralmente in ogni sua parte;
- e) dichiarazione di avere preso conoscenza e di aver tenuto conto, nella formulazione dell'offerta:
- delle condizioni della concessione, degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza e di assicurazione;
 - degli oneri e spese connesse alla manutenzione e gestione dell'area e di quelle relative

all'eventuale richiesta di autorizzazioni, permessi ecc.;

- f) dichiarazione di essere a conoscenza che, al fine di consentire l'accesso alla cabina elettrica esistente sul mappale 96 del foglio 88, è stata costituita a favore di E.N.E.L. (ora E-Distribuzione S.p.A.) una servitù di passaggio pedonale e carraio, con qualsiasi mezzo necessario a mantenere in funzione la cabina, a carico del mappale 218 del medesimo foglio, con accesso da Viale Botticelli, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Giorgio Mirri in data 01/08/1980 rep. n. 29758 ed in data 08/09/1980 rep. n. 29811/2950, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 22/09/1980 all'art. 7647;
- g) dichiarazione di assumere a proprio totale carico tutte le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere inerente e conseguente alla stipula della concessione;
- h) dichiarazione di essere a conoscenza che in ogni caso l'aggiudicazione e la stipula del contratto saranno subordinati al positivo esito delle verifiche da effettuarsi ai sensi della vigente normativa.

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

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

3. BOZZA DI CONCESSIONE.

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

F.3 DOCUMENTAZIONE TECNICA - BUSTA C)

Sulla busta, debitamente sigillata, va indicato il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara **"ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA A LIDO ADRIANO"** e l'indicazione **"CONTIENE DOCUMENTAZIONE TECNICA"**.

Tale busta dovrà contenere obbligatoriamente:

- 1. Relazione descrittiva del progetto di riqualificazione e cronoprogramma,**
- 2. Elaborato di progetto, in scala adeguata.**

Gli elaborati di cui ai precedenti punti 1 e 2 dovranno essere sottoscritti dall'offerente o suo procuratore, se trattasi di società dal legale rappresentante.

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 della 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.

Per maggiore chiarezza si riassume quanto segue:

- ♦ **nel plico da produrre per concorrere, dovranno essere presenti 3 (tre) buste, una contenente esclusivamente l'offerta economica di cui al paragrafo F.1, una contenente la documentazione amministrativa richiesta ai sopra indicati punti 1, 2 e 3 del paragrafo F.2 e una contenente la documentazione tecnica di cui al paragrafo F.3;**
- ♦ **in caso di sottoscrizione da parte di un procuratore, la busta, contenente la documentazione amministrativa, dovrà contenere altresì la relativa procura speciale;**

- ♦ **sulle tre buste interne andrà riportato il nominativo del concorrente e la rispettiva dicitura come più sopra specificata.**

G. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E DI FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA.

L'asta pubblica per l'affidamento in concessione dell'area verrà aggiudicata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, determinata secondo i criteri e i punteggi di seguito indicati.

Si stabilisce che l'assegnazione avverrà nei confronti della offerta che risulterà aver ottenuto il punteggio più alto.

Let.	N.	Descrizione criterio	Punteggio
		CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEL PROGETTO	MAX 80 PUNTI, così suddivisi:
A)	1)	Qualità di integrazione con l'area boscata di valore naturalistico ambientale posta lato mare e adiacente all'area oggetto di bando:	
		Presentare una relazione di max 2 cartelle in cui vengono descritti gli interventi di integrazione tra l'area oggetto di bando e l'area naturalistica con particolare riferimento agli interventi di mitigazione e i percorsi di attraversamento protetti per accedere alla spiaggia	MAX 20 PUNTI
	2)	Realizzazione di parco giochi inclusivo:	MAX 20 PUNTI
		Presentare una relazione di max 2 cartelle in cui viene descritto come si intende realizzare un parco giochi inclusivo, la tipologia dei giochi e delle attrezzature finalizzate all'integrazione di bambini/ragazzi diversamente abili, nell'ambito dell'area verde richiesta dal bando per attrezzature a libera fruizione per il gioco bimbi.	
	3)	Mitigazione per le attrezzature ludiche rumorose:	MAX 20 PUNTI
		Presentare una relazione di max 2 cartelle in cui vengono descritti gli interventi di mitigazione e l'inserimento nel contesto delle attrezzature ludiche richieste dalle linee guida, che possano creare rumore e disturbo.	
	4)	Realizzazione dell'intervento a basso livello manutentivo e a basso impatto ambientale:	MAX 20 PUNTI
		Presentare una relazione di max 2 cartelle in cui vengono descritti tali interventi (es. piantumazione di prato rustico, di alberature e arbusti con scarso bisogno idrico, recupero dell'acqua anche ai fini di irrigazione, ecc.)	
B)		OFFERTA ECONOMICA	MAX 20 PUNTI

Il punteggio sarà attribuito sulla base del valore economico dell'offerta con attribuzione del punteggio massimo all'offerta migliore e riparametrazione proporzionale alle successive offerte, con la seguente formula:

$$P = Co \times 20 / Cmax$$

Dove:

P è il punteggio attribuito ad ogni concorrente con offerte inferiori a quella massima

Co è il canone offerto

Cmax è il canone massimo offerto.

H. 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 del canone e degli altri obblighi concessori verso il Comune di Ravenna. In caso di offerte cumulative l'affidamento in concessione avverrà in comunione pro indiviso a favore di tutti gli aggiudicatari.

I. MOTIVI DI ESCLUSIONE.

Costituiscono motivo di esclusione:

- ♦ le offerte pervenute oltre il termine di scadenza; l'onere del tempestivo recapito è ad esclusivo carico del mittente sul quale ricade il rischio del mancato ricevimento del plico in tempo utile;
- ♦ mancato rispetto delle modalità di consegna indicate al punto "F) OFFERTE E DOCUMENTAZIONE";
- ♦ l'offerta priva di sottoscrizione, per esteso e con firma leggibile, dell'offerente o, se trattasi di società, dal legale rappresentante o suo procuratore; in questo caso dovrà essere prodotta la relativa procura speciale;
- ♦ mancato inserimento della procura speciale nella documentazione amministrativa in caso di offerta per procura;
- ♦ le offerte in ribasso rispetto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- ♦ mancata presentazione di cauzione oppure presentazione di cauzione di importo inferiore rispetto quanto previsto al punto 1 del paragrafo "F.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)";
- ♦ 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);
- ♦ progetto di gestione composto dagli elaborati indicati al precedente paragrafo F3 (DOCUMENTAZIONE TECNICA – BUSTA C)“) privo di sottoscrizione dell'offerente o, se trattasi di società, dal legale rappresentante, o suo procuratore; in questo caso dovrà essere prodotta la relativa procura speciale;
- ♦ la mancata presentazione delle informazioni richieste nel paragrafo "DOCUMENTAZIONE

TECNICA – BUSTA C)”, qualora la mancanza sia tale da non consentire alcuna valutazione del progetto presentato;

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.

J. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA GARA

L'attività valutativa è demandata ad apposita commissione giudicatrice che sarà formata con le modalità previste dall'art. 15 del vigente Regolamento per la Disciplina dei Contratti del Comune di Ravenna.

La Commissione, in seduta pubblica, presso una sala della Residenza municipale, in Ravenna, Piazza del Popolo n. 1, aprirà i plichi regolari e pervenuti nei termini e controllerà la regolarità della DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA prescritta ai fini dell'ammissione, di cui alla busta "B".

Saranno ammessi alla fase successiva della procedura di gara i concorrenti la cui documentazione sia stata riscontrata conforme alle previsioni deducibili dal bando.

La Commissione, successivamente, in seduta riservata, esaminerà la busta "C" contenente la DOCUMENTAZIONE TECNICA, per procedere alla valutazione degli elementi di natura qualitativa richiesti dal presente bando ed alla attribuzione dei correlati punteggi.

La Commissione, poi, in seconda seduta pubblica, previa comunicazione agli interessati della data, ora e luogo stabiliti, darà lettura dei punteggi parziali attribuiti ai singoli concorrenti e procederà all'apertura della busta "A" contenente l'OFFERTA ECONOMICA, dando lettura dei canoni offerti e procedendo ai conteggi per l'attribuzione del punteggio all'offerta economica stessa.

Quindi la Commissione, a seguito dell'attribuzione di tutti i punteggi, formerà la graduatoria in ordine decrescente, individuando l'offerta economicamente più vantaggiosa, corrispondente al maggior punteggio ottenuto.

Qualora due o più offerte ammesse alla gara risultassero con un punteggio exaequo, si procederà nella medesima adunanza, come prevede l'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, mettendo a sorte chi debba essere l'aggiudicatario.

K. 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 più conveniente per il Comune di Ravenna.

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 rinvase 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 10 (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 senza che il secondo o gli ulteriori classificati possano esercitare alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla 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, agli art. agli artt. 49 e 50 del Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti del Comune di Ravenna** e, in generale, alla normativa vigente.

L. INFORMAZIONI E VISIONE DOCUMENTI

Il bando, in versione integrale e 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", 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, concorsi ed espropri", quindi selezionare "Bandi di gara e indagini di mercato", poi "Indagini di mercato e aste Immobiliari" e poi "Bandi e avvisi preinformazione in pubblicazione").

Presso il Servizio Patrimonio, in Via B. Alighieri n. 14/A - Ravenna, Tel. 0544/482832-482722, si possono avere notizie riguardanti la gara e ritirare l'avviso di asta pubblica.

M. 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 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 della concessione e dell'avviso e assumono la responsabilità delle proprie dichiarazioni.

N. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Nome	e-mail
Arch. Gloria Dradi	gdradi@comune.ra.it

LA DIRIGENTE
Arch. Gloria Dradi