



**COMUNE DI RAVENNA**  
**AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**  
**Servizio Patrimonio**

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA**

***In pubblicazione all'Albo Pretorio dal 21/09/2018 al 06/11/2018***

Il Comune di Ravenna, in attuazione della deliberazione di Giunta comunale del 22/5/2018, PV. n. 295 – PG. n. 125999, 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, dell'immobile che entrerà a far parte del patrimonio indisponibile comunale sito a Ravenna, in Via Antica Milizia n. 50, adibito a palestra/impianto sportivo.**

Con determinazione dirigenziale n. 2103 del 13/09/2018, emessa dalla Dirigente del Servizio Patrimonio, è stato approvato il presente bando di gara con i relativi allegati.

**L'asta pubblica si terrà il giorno 07/11/2018 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 ED ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE.**

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 Via Antica Milizia n. 50, piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna – Sez. Ravenna, al foglio 105, mappale 922, sub 2, cat. D/6, come rappresentato nella planimetria allegata (Allegato D) e al Catasto Terreni, medesimi foglio e mappale, qualità Ente Urbano.

L'immobile ha una superficie commerciale di mq. 663 ed è adibito attualmente a palestra/impianto sportivo con annessi locali di servizio.

L'edificio sorge su un'area di mq. 8.268, in parte occupata dal fabbricato oggetto del presente bando.

Con atto a rogito del notaio E. Zambianchi in data 30/11/1989, rep. 170463/7286, trascritto a Ravenna il 28/12/1989 all'Art. 10765, il Comune di Ravenna ha concesso alla soc. Dribbling Soc Coop a rl l. il diritto di superficie su un'area, ricompresa tra le Vie Isonzo e Antica Milizia, censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna – Foglio 105 – Mappale 816, al fine di costruire e mantenere un impianto sportivo-ricreativo (palestra, spogliatoi, servizi, realizzazione area verde esterna con giochi per bambini, opere di urbanizzazione, recinzione dell'area, ecc.); dal frazionamento del mappale 816, ha avuto origine il Mappale 922 oggetto del presente bando. Ai sensi di tale atto (art. 4), la durata del diritto di superficie è stata stabilita in complessivi 30 anni dalla data di sottoscrizione (30/11/1989), con conseguente scadenza il 29/11/2019; oltre tale data, il Comune di Ravenna diviene proprietario di tutte le strutture, impianti ed opere realizzate, ottenendo la piena disponibilità dell'area.

## **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 è destinata:**

- a "zona per attrezzature pubbliche comunali esistenti, spazi pubblici, culto", regolamentata dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema delle dotazioni territoriali, Titolo II, capo 3°.

L'area ricade 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 successive modifiche, l'area in oggetto è destinata:**

- a "zona per attrezzature pubbliche, servizi per lo sport e il tempo libero", regolamentata dall'art. IV.3.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Parte dell'area ricade nelle "centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritaria", regolamentata dall'art. VIII.7.2 delle Norme Tecniche di Attuazione,

- L'area ricade all'interno di "contesti paesistici locali", regolamentato dall'art. IV.1.4, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale.

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

## **C) IMPORTO A BASE D'ASTA E CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE**

**Importo annuale a base d'asta del canone di concessione: € 35.800,00/anno (euro: trentacinquemilaottocento/00 all'anno), oltre a imposte di legge. Il canone è soggetto ad offerte pari o in aumento.**

- ◆ 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 (All. C) 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 30/11/2019 al 29/11/2028, senza bisogno di preventiva disdetta. La stipula dell'atto dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di intervenuta aggiudicazione da parte del Comune di Ravenna.
- ◆ L'affidamento in concessione dell'immobile, che verrà acquisito in proprietà al 30/11/2019, dovrà essere assoggettato all'Iva ordinaria in vigore alla suddetta data ai sensi del D.P.R. 633/72 .
- ◆ 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, il concessionario dovrà costituire una cauzione pari a tre mensilità del canone di concessione, nelle modalità previste all'art. 39 del Regolamento comunale dei contratti, la quale sarà restituita al termine della concessione, qualora siano state rispettate tutte le condizioni in essa contenute.
- ◆ Il concessionario dovrà destinare il bene concesso a palestra/impianto sportivo 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.
- ◆ Sono a interamente carico del Concessionario tutte le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere inerente e conseguente al perfezionamento dell'atto di concessione.
- ◆ Ogni concorrente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che:
  - ▶ con atto a rogito del notaio E. Zambianchi in data 30/11/1989, rep. 170463/7286, trascritto il 28/12/1989 all'art. 10765, il Comune di Ravenna ha concesso alla società "Dribbling Soc. Coop. a r. l." il diritto di superficie sull'area ora oggetto del presente bando, al fine di costruire e mantenere un impianto sportivo ricreativo (palestra, spogliatoi, servizi, realizzazione area verde esterna con giochi per bambini opere di urbanizzazione e recinzione dell'area, ecc.), per la durata di complessivi anni 30 dalla data di sottoscrizione, fino al 29/11/2019;
  - ▶ ai sensi dell'art. 5 dell'atto sopra citato, è previsto quanto segue: *"... Esperita la gara di appalto, il concessionario, qualora abbia fatto, a parità di condizione con altri concorrenti, l'offerta più vantaggiosa per il Comune di Ravenna, avrà diritto di prelazione"*.

#### **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 VIA ANTICA MILIZIA N. 50 AD USO PALESTRA/IMPIANTO SPORTIVO"**.

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 06/11/2018**, 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.**

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.

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

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

**Sono ammesse offerte 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 L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI IMMOBILE SITO A RAVENNA INVIA ANTICA MILIZIA N. 50, AD USO PALESTRA/IMPIANTO SPORTIVO"** 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 INVIA ANTICA MILIZIA N. 50, AD USO PALESTRA/IMPIANTO SPORTIVO"** 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 **€ 3.580,00 (euro tremilacinquecentottanta/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 30/11/2019 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, 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;

- ♦ 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 ed inoltre, se presenti, procuratori speciali, institori;
  - ♦ che gli amministratori legali rappresentanti e qualora presenti procuratori speciali e institori non hanno 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;
  - ♦ dichiarazione che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, 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 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 avere preso visione dello schema di concessione (Allegato C) 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 oneri e delle spese relative alla manutenzione e gestione dell'immobile e di quelle relative all'eventuale richiesta di autorizzazioni, permessi ecc.;
- f) dichiarazione di essere a conoscenza che:
- ▶ il concessionario dovrà destinare il bene concesso a palestra/impianto sportivo 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 nel canone offerto in sede di gara;
- g) dichiarazione di essere a conoscenza che:
- ▶ con atto a rogito del notaio E. Zambianchi in data 30/11/1989, rep. 170463/7286, trascritto il 28/12/1989 all'art. 10765, il Comune di Ravenna ha concesso alla società "Dribbling Soc. Coop. a r. l." il diritto di superficie sull'area ora oggetto del presente bando, al fine di costruire e mantenere un impianto sportivo ricreativo (palestra, spogliatoi, servizi, realizzazione area verde esterna con giochi per bambini opere di urbanizzazione e recinzione dell'area, ecc.), per la durata di complessivi anni 30 dalla data di sottoscrizione, fino al 29/11/2019;
  - ▶ ai sensi dell'art. 5 dell'atto sopra citato, è previsto quanto segue: "*... Esperita la gara di appalto, il concessionario, qualora abbia fatto, a parità di condizione con altri concorrenti, l'offerta più vantaggiosa per il Comune di Ravenna, avrà diritto di prelazione*".
- h) di assumere a proprio totale carico tutte le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere inerente e conseguente alla stipula della concessione;
- i) di essere a conoscenza che in ogni caso l'aggiudicazione e la stipula della concessione 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) h) e i)** 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.

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.

### **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.**

-----  
**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) 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.

### **H) MOTIVI DI ESCLUSIONE:**

Costituiscono motivo di esclusione:

- ♦ le offerte pervenute oltre il termine di scadenza; l'onere del tempestivo recapito è ad esclusivo carico del mittente sul quale ricade il rischio del mancato ricevimento del plico in tempo utile;
- ♦ 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 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;
- ♦ 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.

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

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

## **I) 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 dovrà avvenire entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di intervenuta aggiudicazione da parte del Comune di Ravenna, 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.

#### **J) 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 – 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 indagini di mercato" e poi, sotto la voce "Indagini di mercato e Aste Immobiliari", selezionare "Bandi e avvisi preinformazione 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.

#### **K) AVVERTENZE**

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.

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.**

#### **L) SOPRALLUOGO**

Per partecipare alla gara, gli interessati potranno effettuare un sopralluogo presso i locali oggetto del presente bando, previo appuntamento con il Servizio Patrimonio (tel. 0544-482832, Geom. Michele Mariotti).

#### **M) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

<b>Nome</b>	<b>e-mail</b>
<b>Arch. Gloria Dradi</b>	<a href="mailto:gdradi@comune.ra.it">gdradi@comune.ra.it</a>

La DIRIGENTE  
Arch. Gloria Dradi