



COMUNE DI RAVENNA
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Patrimonio

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

In pubblicazione all'Albo Pretorio dal 22/09/2023 al 24/10/2023

Il Comune di Ravenna, in attuazione della deliberazione di Giunta comunale del 19/6/2018, PV. n. 373 – PG. n. 122143, 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 locazione, previa asta pubblica, di un'area di proprietà comunale sita a Lido di Classe**, di superficie complessiva di circa mq. 23.000, per anni 12, rinnovabile per ulteriori 6, al fine della **realizzazione e gestione di un'area di sosta camper, in base alle linee progettuali di cui al paragrafo B.**

Con determinazione dirigenziale n. 2183 del 14/09/2023, emessa dal 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 25/10/2023 alle ore 09,00, presso il Servizio Patrimonio, Via Beatrice Alighieri n. 14/a – Ravenna.

Possono partecipare alla gara ditte individuali, persone giuridiche.

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

L'area appartenente al patrimonio comunale è censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna – Sezione Savio, Foglio 48 ai Mappali 1492/parte e 1493/parte per complessivi mq. 23.000 circa.

L'area si trova a Lido di Classe, in fregio alle Vie Dei Lombardi e Canale Pergami ed è direttamente accessibile dalla viabilità pubblica.

Trattasi di area appartenente al patrimonio comunale, pervenuta per cessione gratuita in base agli impegni derivanti dalla convenzione urbanistica del comparto COS 16 – Lido di Classe – Strada usi urbani, stipulata in data 12/9/2016 con atto a rogito del Notaio dello Russo Andrea rep. 6751/4993, trascritto a Ravenna in data 30/09/2016 all'art. 10351.

Il progetto definitivo del verde naturale al cui interno è prevista l'area camper è stato approvato con delibera di Giunta comunale n. 152/91247 del 4/4/2017 (*pubblicata sul sito del Comune di Ravenna, vedere riferimenti al paragrafo I "Informazione e visione documenti" del presente bando*) e allo stesso si deve fare riferimento per la progettazione dell'area camper .

Il piano urbanistico attuativo COS 16 stabilisce i macrocontenuti progettuali quali ubicazione, configurazione morfologica di massima in coerenza con le curve di livello, accessibilità, invarianza idraulica.

Si evidenzia che il frazionamento dell'area adibita a sosta camper, oggetto del presente bando, con relativi oneri, sarà a carico dell'aggiudicatario e dovrà necessariamente aver luogo prima della stipula del contratto di locazione.

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 tra quelle soggette ad ingressione marina, regolamentate dall'art. IV.1.14, comma 8, delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale.

Sugli attuali mappali 1492 e 1493 (già 888) del Foglio 48 della Sezione Savio del Catasto Terreni del Comune di Ravenna è stata costituita una servitù permanente di acqua, con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Errigo Emanuele Edoardo in data 27/05/1998, rep. n. 107892, trascritta a Ravenna in data 25/06/1998 all'art. 5804, a favore di Area - Azienda Ravennate Energia Ambiente.

Stato di attuazione del PUA.

Il permesso di costruire rilasciato inizialmente alle soc. GALILEO S.R.L. - NETTUNO IMMOBILIARE - S.R.L. - STELLA IMMOBILIARE - S.R.L. - Sig. RUBBOLI RAUL ora GRUPPO RITMO s.r.l. e SOC. STELLA MARINA s.r.l. è il n. 12/2020, e l'inizio lavori pervenuto in data 14/06/2022 (P.G. 124546/2022) è avvenuto il 30/06/2022.

Sulle aree oggetto del titolo abilitativo sono stati effettuati tutti i movimenti terra indicati, manca completamente la messa a dimora di tutti gli alberi, che si effettuerà nei mesi di ottobre-novembre-dicembre 2023 così come l'inerbimento delle aree e del previsto impianto irriguo.

Sono ancora da realizzare tutte le piste pedonali-ciclabili. Attualmente è stata realizzato solo un piccolo tratto di circa 100 metri del percorso di pista ciclabile in terra stabilizzata che verrà sottoposto a campionamento da parte del Servizio Ambiente.

Sono state tutte realizzate le vasche di laminazione previste in progetto e la parte della depressione situata a sud-ovest ha subito una modifica progettuale. A livello progettuale si evidenzia anche una leggera traslazione della pista ciclabile.

L'accesso attualmente all'area camper risulta dalla Via Canale Pergami sulla parte tombata del Canale Pergami.

B. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE DELL'AREA CAMPER

1) Prescrizioni specifiche derivanti dal PUA:

1.a) Superfici.

L'area camper ha una dimensione di mq. 23.000 circa, di cui area impermeabile max 60% pari a mq. 13.800 e area permeabile min. 40% pari a mq. 9.200.

All'interno dell'area camper, ad esclusione dei marciapiedi e dei volumi, non sono ammesse pavimentazioni totalmente impermeabili.

La superficie utile massima per la realizzazione di servizi è di mq. 200.

L'area camper ricade in area soggetta ad ingressione marina regolamentata all'art. IV.1.14 del RUE vigente.

1.b) Accessibilità.

L'accessibilità veicolare deve avvenire nel seguente modo:

- ingresso tramite la realizzazione di un nuovo ponte di adeguata larghezza preferibilmente in legno sullo scolo consorziale Pergami in aderenza al ponte esistente che servirà per l'uscita; il ponte sarà realizzato qualora il Consorzio di Bonifica o altri Enti/uffici competenti ad esprimersi sul progetto in sede di conferenza di servizi lo reputino necessario, in sede di parere preventivo sul progetto;
- il dimensionamento del nuovo ponte carrabile dovrà essere oggetto di valutazione da parte del Consorzio di Bonifica della Romagna, sulla base dei requisiti previsti dalla Direttiva Idraulica del Primo stralcio Assetto Idrogeologico;
- al fine di evitare intralci alla circolazione sulla S.P. Viale dei Lombardi, dopo il ponte di accesso all'area ma prima del punto di accoglienza/ingresso, dovrà essere realizzato un piazzale di accumulo atto ad accogliere e smistare i camper in ingresso e in uscita. Il numero degli stalli per la sosta, di dimensione minima 7x3, dovrà essere almeno il 5% del numero di piazzole realizzate;

2) Prescrizioni di specifiche e di minima derivate dalla LR 16/04 e s.m.i. e relative delibere di attuazione.

Le aree di sosta temporanea di cui all'art. 15 della L.R. 16/04 devono essere dotate di:

- pozzetto/i di scarico autopulente destinato/i ad accogliere i residui organici e le acque chiare e luride raccolti negli impianti interni della autocaravan e similari, autorizzato/i e realizzato/i nel rispetto della normativa urbanistica in particolare:
 - 1) l'impianto è allacciato alle reti acquedottistiche e fognarie pubbliche, ove esistenti, ovvero private, nel rispetto delle autorizzazioni e dei requisiti richiesti dal D.Lgs. 152/06 e dalle disposizioni regionali vigenti in materia;
 - 2) per gli impianti realizzati nel territorio ricadente in parchi nazionali o regionali o aree naturali protette deve essere acquisita l'autorizzazione dell'ente titolare del demanio naturalistico;
 - 3) l'area dov'è installato il servizio da realizzare è dimensionata in modo da consentire agevolmente lo scarico contemporaneo di almeno due veicoli ed è provvista di rampe di accesso e di uscita in caso di installazione esterna all'area di sosta;
- erogatore di acqua potabile;
- sistema di illuminazione dei varchi e degli accessi, dei servizi igienici e relativi percorsi di accesso, tale da consentire la fruibilità notturna in sicurezza; gli impianti di illuminazione e di distribuzione dell'energia elettrica devono essere realizzati nel rispetto delle norme CEI;
- contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- impianto di distribuzione di energia elettrica agli ospiti (da aggiornare periodicamente alle norme di sicurezza);
- impianto antincendio certificato da un tecnico abilitato conforme alle normative in vigore, ovvero a specifiche disposizioni di carattere tecnico definite dal servizio provinciale competente in materia di prevenzione incendi;
- almeno due servizi igienici, di cui almeno uno attrezzato per i portatori di handicap;
- deve essere garantito il deflusso delle acque meteoriche e non dare origine a sollevamento di polvere;
- l'area dovrà essere facilmente accessibile ai veicoli;
- l'area dovrà essere dimensionata al minor impatto ambientale possibile e piantumata con siepi e alberature che devono occupare una superficie non inferiore al 20% dell'intera superficie;
- l'area di sosta va indicata con apposito segnale stradale e segnaletica orizzontale;
- in caso di servizi a pagamento l'area dovrà essere dotata di tabella riepilogativa dei prezzi dei servizi collocata all'ingresso;
- la sosta temporanea di caravan, autocaravan, camper e simili mezzi mobili di pernottamento all'interno dell'area è permessa per un periodo massimo di settantadue ore consecutive.

Sarà inoltre cura dell'aggiudicatario, una volta terminate le opere edilizie e di sistemazione dell'area presentare l'eventuale Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità o analogo titolo e solo successivamente chiedere le necessarie autorizzazioni all'esercizio dell'attività e in particolare la presentazione della **SCIA per l'esercizio dell'attività di aree di sosta temporanea di cui all'art. 15 della L.R. 16/04 s.m.i.** attraverso il portale regionale Accesso unitario della Regione Emilia Romagna.

Al fine di quest'ultima SCIA si ricorda che sarà necessario:

- stipulare un'assicurazione/polizza fideiussoria per rischi di responsabilità civile nei confronti dei clienti e di provvedere al suo periodico rinnovo;
- possedere i requisiti soggettivi previsti dagli Artt. 11 e 92 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS - R.D. 18 giugno 1931, n. 773), di non avere in corso procedure concorsuali e/o fallimentari, di non essere stato interdetto o inabilitato;
- non dovranno sussistere nei propri confronti cause di divieto, decadenza o sospensione previste art. 67 del D.lgs. 6/9/2011 n. 159 "Effetti delle misure di prevenzione previste dal Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia".

Per quanto non riportato nel presente punto, si faccia riferimento alle normative specifiche di settore e in particolare alla L.R. 16/2004 e s.m.i., DGR n. 2150/2004 e s.m.i. e relativa modulistica regionale per l'inizio dell'attività.

3) Prescrizioni specifiche per la progettazione dell'area camper

Ad integrazione dei punti 1 e 2, per una migliore qualità dell'insediamento finalizzata ad una migliore offerta turistica, il progetto deve prevedere:

- dimensione delle piazzole di almeno mq. 40 al fine di permettere una migliore fruizione dello spazio sia per l'equipaggio che per il camper;
- ingresso dell'area con custode e/o videosorveglianza in remoto;
- Desk turistico coperto (anche senza personale) in cui sia possibile reperire informazioni ed indicazioni turistiche della zona, delle iniziative sportive e degli eventi organizzati nella località e nel Comune;
- sistema WI-FI gratuito;
- area con distributori automatici dei beni di prima necessità;
- punto attrezzato con lavatrici e asciugatrici a gettone;
- area attrezzata per il lavaggio delle stoviglie;
- i servizi igienici devono essere dotati di docce calde, asciugacapelli, lavelli e camerini/fasciatoi per i bimbi più piccoli; i servizi igienici devono essere dotati di pannelli per il solare termico;
- l'area deve essere dotata di pannelli fotovoltaici integrati per ricavare energia elettrica per l'illuminazione e per la corrente alle colonnine elettriche;
- DOGGARDEN - area attrezzata e recintata, dotata di fontanelle, colonnine porta sacchetti e contenitori per la raccolta dei rifiuti animali;
- punto attrezzato per manutenzione e riparazione biciclette, eventualmente anche con distributore automatico di articoli per ciclisti.

C. PROCEDURE E TEMPI DI REALIZZAZIONE

L'aggiudicazione della presente procedura costituisce titolo per la richiesta dei provvedimenti amministrativi (autorizzazioni e simili) necessari alla realizzazione dell'intervento, l'ottenimento delle quali è a carico dell'aggiudicatario.

Data la classificazione urbanistica dell'area oggetto interessata dalla presente procedura, si evidenzia che la realizzazione dell'opera è subordinata – fra le altre cose – all'ottenimento del nulla-osta dell'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità - Delta del Po nonché dell'autorizzazione paesaggistica da parte delle competenti Autorità.

Entro 6 mesi dall'aggiudicazione della presente procedura dovrà essere presentata la richiesta del permesso di costruire, pena la revoca dell'aggiudicazione stessa e l'incameramento della cauzione.

La stipula del contratto di locazione è subordinata all'ottenimento del permesso di costruire.

L'aggiudicatario si impegna a stipulare il contratto di locazione entro 60 gg. dall'ottenimento del permesso di costruire, pena la revoca dell'aggiudicazione.

La stipula del contratto di locazione è condizione per l'inizio dei lavori, pena la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione.

I limiti temporali sopra descritti potranno essere differiti previa esplicita proroga da parte del Comune, esclusivamente per cause oggettive di forza maggiore non imputabili all'aggiudicatario.

D. IMPORTO A BASE D'ASTA E CONDIZIONI DEL CONTRATTO

Importo annuale a base d'asta del canone di locazione: € 20.000,00/anno (euro: ventimila/00 all'anno), oltre a imposte di legge.

L'affidamento in locazione dell'area è regolato dalle norme del presente bando, dallo schema di contratto di locazione (All. C, che è parte integrante e sostanziale del presente atto), oltreché dalla normativa vigente e dovrà avvenire alle condizioni di seguito elencate.

- La durata del contratto è fissato in 12 anni con decorrenza dalla sottoscrizione e si rinnoverà per ulteriori 6 anni, ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 392/1978.
- La stipula del contratto di locazione dovrà avvenire entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'ottenimento del permesso di costruire, pena la revoca dell'aggiudicazione per atto pubblico a rogito di un notaio da individuarsi a cura dell'aggiudicatario.
- La locazione è assoggettata all'IVA in vigore al momento della stipula del contratto ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 633/72.
- Il canone da porre a base d'asta - soggetto ad offerte pari o in aumento - è determinato in € 20.000,00/anno e si intende al netto di ogni onere fiscale.
- Nel caso venga realizzato, a cura e spese dell'aggiudicatario, il ponte sullo scolo consorziale Pergami, qualora ritenuto necessario dal Consorzio di Bonifica della Romagna o da altri Enti/uffici competenti all'esame del progetto, per i primi 12 anni il costo dell'opera (non delle spese tecniche), iva esclusa, sarà scontato fino alla decorrenza del canone, oltre ad aggiornamento ISTAT, al fine di consentire l'ammortamento dell'investimento. Il costo dell'opera, a tal fine, dovrà essere debitamente documentato nel computo metrico estimativo allegato al progetto approvato, redatto sulla base dei criteri di cui alla Deliberazione di Consiglio comunale n. 147 del 17/9/2019 -"Recepimento della D.A.L. n. 186 del 2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione e conseguente adeguamento degli elaborati dei RUE e POC vigenti" - e in particolare nell'Allegato 2, punto 6.16, che può essere consultato sul sito istituzionale del Comune.
- Il canone annuale è soggetto ad aggiornamento nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice Istat verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio del contratto, a semplice richiesta del Comune.
- Il pagamento del canone annuo dovrà essere effettuato in 2 (due) rate semestrali anticipate, di pari importo, a decorrere dal rilascio delle autorizzazioni ad allestire l'area camper, 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 il contratto, il conduttore dovrà costituire una cauzione pari a tre mensilità del canone di locazione, nelle modalità previste all'art. 39 del regolamento comunale contratti, la quale sarà restituita al termine della locazione, qualora siano state rispettate tutte le condizioni contenute nel contratto.
- Tutte le condizioni in materia di procedure autorizzative e termini sono espresse ai paragrafi B e C del presente avviso, ai quali si rimanda.
- Sono a carico del conduttore, che è tenuto ad intestarsi i contatori per l'erogazione d'energia elettrica, acqua e gas, tutte le spese di realizzazione, gestione e conduzione dell'attività (luce, acqua, personale, assicurazione ecc.) nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come tutti gli interventi necessari per rendere fruibile l'area come sosta camper.
- L'area, da attrezzare a sosta camper, è locata unicamente per lo svolgimento delle attività a cui la struttura è preordinata; il conduttore è tenuto a mantenere in perfetta efficienza l'area e tutte le attrezzature.
- Il frazionamento dell'area da adibire a sosta camper, con relativi oneri, è a carico dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente aver luogo prima della stipula del contratto di locazione .

- Stante la proprietà pubblica dell'immobile - in ottemperanza ai principi comunitari di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione e trasparenza, i quali prevalgono rispetto a norme nazionali contrastanti ed in considerazione dell'ineludibilità delle procedure di evidenza pubblica - alla scadenza del diciottesimo anno il bene oggetto del presente bando sarà oggetto di nuova assegnazione mediante asta pubblica. In occasione di tale scadenza, non si applica quanto previsto dall'art. 34 della legge 392/78 e pertanto nulla sarà dovuto al locatario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili.
- Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del locatario, mentre le spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, ai sensi dell'art. 8 della Legge 392/78.

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 L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI AREA SITA A LIDO DI CLASSE DA ATTREZZARE PER SOSTA CAMPER"**.

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 24/10/2023**, pena l'esclusione, e deve essere indirizzato a:

**COMUNE DI RAVENNA
UFFICIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO
Piazza del Popolo, 1 – 48121 RAVENNA**

Per la consegna dei plichi sono ammesse tutte le forme, compresa la consegna a mano, nel rigoroso rispetto delle seguenti disposizioni.

La consegna dei plichi *a mano o tramite agenzia di recapito autorizzata (corriere)* dovrà essere effettuata esclusivamente, **pena l'esclusione dalla gara**, presso l'Ufficio Archivio e Protocollo del Comune di Ravenna in Piazza del Popolo n. 1, a Ravenna, nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 09,00 alle ore 12,30 e il giovedì pomeriggio dalle ore 15,00 alle ore 17,00. Qualora un plico contenente l'offerta fosse recapitato presso un altro ufficio comunale (compresa la Reception della Residenza comunale che, essendo un servizio esternalizzato, non è retto da pubblici dipendenti) l'offerta stessa sarà esclusa dalla gara in quanto, in questi casi, non sarà possibile garantire la conservazione riservata dei plichi stessi nonché il loro corretto e sicuro mantenimento nello stato in cui sono effettivamente pervenuti.

Si ribadisce, quindi, che, qualora un concorrente recapiti il plico dell'offerta *a mano o tramite agenzia di recapito autorizzata* presso un ufficio comunale diverso dall'Ufficio Archivio e Protocollo del Comune di Ravenna, l'offerta, per le ragioni sopra esposte, verrà esclusa dalla gara.

Si precisa che, quale che sia la modalità di consegna dei plichi scelta dai concorrenti (Servizio postale, Agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano), del giorno e ora di recapito dei plichi farà fede esclusivamente la ricevuta apposta sui plichi stessi da parte dell'Ufficio Archivio e Protocollo.

Il Comune di Ravenna non assume alcuna responsabilità per ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna. Quindi, il recapito tempestivo dei plichi rimane, in ogni caso, ad esclusivo rischio dei mittenti.

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

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 L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI AREA SITA A LIDO DI CLASSE DA ATTREZZARE PER SOSTA CAMPER**" 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 LOCAZIONE DI AREA SITA A LIDO DI CLASSE DA ATTREZZARE PER SOSTA CAMPER**" 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 **€ 2.000,00 (euro: DUEMILA/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);
- fideiussione bancaria.

La fideiussione bancaria deve avere validità di almeno 180 gg 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 formalizzato il contratto di locazione. La fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Ravenna.

La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto di locazione per fatto dell'aggiudicatario e sarà svincolata al momento della sottoscrizione del medesimo, mentre agli altri concorrenti non aggiudicatari sarà restituita entro 30 giorni dalla stipula del contratto di locazione.

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 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;

b) per ditte individuali / persone giuridiche:

- 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 agli artt. 94 e 95 del D. Lgs. 36/2023;
 - 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 e assistenziali;
 - 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 contratto di locazione (Allegato C) e di accettarlo integralmente in ogni sua parte;
- e) dichiarazione di essere a conoscenza che il frazionamento dell'area da adibire a sosta camper, con relativi oneri, è a carico dell'aggiudicatario e dovrà necessariamente aver luogo prima della stipula del contratto di locazione;
- f) dichiarazione di avere preso conoscenza e di aver tenuto conto, nella formulazione dell'offerta:
- delle condizioni della locazione, degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza e di assicurazione;
 - degli oneri e spese connesse alla realizzazione, manutenzione e gestione dell'area e di quelle

relative all'eventuale richiesta di autorizzazioni, permessi ecc.;

- g) dichiarazione di essere a conoscenza che, stante la proprietà pubblica dell'immobile, in ottemperanza ai principi comunitari di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione e trasparenza, i quali prevalgono rispetto a norme nazionali contrastanti ed in considerazione dell'ineludibilità delle procedure di evidenza pubblica:
- ▶ alla scadenza del diciottesimo anno il bene oggetto del presente bando sarà oggetto di nuova assegnazione mediante asta pubblica;
 - ▶ in occasione di tale scadenza, non si applica quanto previsto dall'art. 34 della legge 392/78 e pertanto nulla sarà dovuto al locatario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili;
- h) dichiarazione di essere a conoscenza di tutte condizioni espresse ai paragrafi B e C del presente avviso, in materia di procedure autorizzative e termini.
- i) dichiarazione di essere a conoscenza che tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del locatario, mentre le spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, ai sensi dell'art. 8 della Legge 392/78;
- j) 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), c), d), e), f), g), h), i), e j)** 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 CONTRATTO DI LOCAZIONE.

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

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 e del Regolamento UE 679/2016, i dati forniti dai concorrenti saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento d'asta e della eventuale stipula del contratto di locazione ed in attuazione ad obblighi previsti dalla legge, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza ai sensi delle citate normative del citato decreto legislativo n. 196/2003.

Per maggiore chiarezza si riassume quanto segue:

- **nel plico da produrre per concorrere, dovranno essere presenti 2 (due) 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;**
- **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;

- 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 locazione (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 darà luogo a regolarizzazione.

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

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

H. AGGIUDICAZIONE E SUCCESSIVA FORMALIZZAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE

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.

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 locazione ed è soggetto a successiva approvazione con determinazione dirigenziale. Il soggetto offerente è obbligato alla propria offerta dal momento della presentazione, mentre l'Amministrazione aggiudicatrice dal momento dell'approvazione dell'aggiudicazione.

L'Ente può - a proprio insindacabile giudizio e senza che ciò comporti 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 contrattuali, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del locatario,

mentre le spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, ai sensi dell'art. 8 della Legge 392/78.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto di locazione, la cui stipula dovrà nei termini stabiliti nel paragrafo C del presente avviso (entro 60 gg. dall'ottenimento del permesso di costruire), 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 del contratto di locazione 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 dal diritto di formalizzare il contratto di locazione e l'incameramento della cauzione. La cauzione funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 Codice civile.

Per quanto non espressamente indicato, **si rinvia al R.D. n. 2440/1923, al R.D. del 23 maggio 1924, n. 827, agli artt. 49 e 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 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 contratto di locazione", potranno essere visionati e scaricati sul sito Internet del Comune di Ravenna al seguente indirizzo, www.comune.ra.it, alla voce "Trasparenza" - alla sottovoce "Bandi, concorsi", quindi selezionare "Avvisi esplorativi, indagini di mercato e bandi nel settore immobiliari, patrimoniale e degli impianti sportivi" e poi "Avvisi in corso".

1. Al seguente link è possibile visionare e scaricare gli elaborati del Pua Generale approvato:
<https://www.comune.ra.it/Amministrazione-Trasparente/Pianificazione-e-governo-del-territorio/Strumenti-urbanistici-attuativi/PUA-Generale-Comparto-S16-Lido-di-Classe/Comparto-S16-a-Lido-di-Classe-PUA-generale-fase-3-approvazione> .
2. La successiva documentazione di natura urbanistica ed esecutiva relativa all'intera area di sviluppo può essere visionata e scaricata sul sito Internet del Comune di Ravenna al seguente percorso: www.comune.ra.it, alla voce "Amministrazione Trasparente" - alla sottovoce "Pianificazione e Governo del Territorio", quindi selezionare "Documenti Generici", e "Strumenti Urbanistici Attuativi", quindi eseguire la ricerca utilizzando le parole "S16".
3. Gli elaborati di particolare interesse per l'area camper (PUA Generale, permesso di costruire della sistemazione attorno alla futura area camper, documentazione fotografica) potranno essere visionati e scaricati sul cloud ai seguenti link:
<https://cloud.comune.ra.it/owncloud/s/FUMT88ONAhVxd1c>
<https://cloud.comune.ra.it/owncloud/s/CssuWGiSJCL3Y3N> .

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.

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 del

contratto di locazione. L'accertamento di false dichiarazioni comporta l'esclusione dalla gara, la decadenza dall'aggiudicazione qualora riguardi il miglior offerente, l'escussione della cauzione e la segnalazione all'Autorità Giudiziaria.

I concorrenti con la semplice partecipazione accettano pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole del contratto di locazione e dell'avviso e assumono la responsabilità delle proprie dichiarazioni.

H. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Nome	e-mail
Ing. Valentino Natali	patrimonio@comune.ra.it

IL DIRIGENTE
Ing. Valentino Natali
(sottoscritto digitalmente)