



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

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA**

***In pubblicazione all'Albo Pretorio dal 27/09/2019 al 29/10/2019***

Il Comune di Ravenna, in attuazione della determinazione dirigenziale n. 2249 dell'11/09/2019, emessa dalla Dirigente del Servizio Patrimonio 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 d'uso, previa asta pubblica secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, dell'immobile comunale denominato "Bar Parco Teodorico" e della relativa area di pertinenza, siti all'interno del Parco Teodorico a Ravenna**, al fine della gestione dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande e dell'area stessa, alle condizioni di cui al paragrafo C e come da progetto di gestione elaborato secondo quanto previsto al paragrafo F.

La durata della concessione è fissata in **7 anni e sei mesi**, dal 1/1/2020 al 30/6/2027, con eventuali ulteriori 6 mesi di proroga tecnica, fino al 31/12/2027.

Con la suddetta determinazione dirigenziale n. 2249 dell'11/09/2019, è stato altresì approvato il bando di gara con i relativi allegati.

**L'asta pubblica si terrà il giorno 30/10/2019 alle ore 09,00, presso il Servizio Patrimonio del Comune di Ravenna, Via Beatrice Alighieri n. 14/A – Ravenna.**

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

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

Il presente avviso riguarda l'immobile, appartenente al patrimonio comunale indisponibile, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna, al foglio 48, mappale 2097, sub. 1, categoria D/8, che insiste su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna, al foglio 48, mappale 2097, della superficie di mq. 449, qualità Ente Urbano.

La concessione ha per oggetto l'immobile e la relativa area di pertinenza, sopra descritti, per la gestione dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande. La fornitura dei necessari arredi, attrezzature, ecc. è a carico del concessionario e al termine della concessione resteranno di sua proprietà. Il concessionario ha l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio. Il concessionario deve garantire la piena efficienza e continuità dell'attività.

La superficie commerciale del bene è di mq. 150.

La concessione inoltre comprende l'obbligo di collaborare con il Comune per la tutela e la protezione del "Parco", in particolare il concessionario si fa carico dell'apertura e chiusura dei n. 8 (otto) cancelli – di cui 1 temporaneamente chiuso - nel rispetto degli orari definiti dall'Amministrazione comunale, nonché della pulizia dei cestini per rifiuti nella zona limitrofa al bene concesso, come da planimetria in allegato (Allegato D), con frequenza almeno quotidiana (o superiore nel caso sia necessario).

La consegna dell'immobile avverrà mediante apposito verbale di consegna redatto nel luogo e

sottoscritto dalle parti.

Essendo attualmente in fase di studio l'ampliamento della struttura, durante il corso della concessione il Comune si riserva la facoltà di ampliare l'edificio concesso, nella misura massima del 70% della superficie utile esistente. Qualora venga eseguito l'ampliamento, il concessionario si obbliga a prenderlo in consegna e a gestirlo alle medesime condizioni della parte già concessa, ad eccezione del canone che verrà riparametrato all'aumento della superficie commerciale.

## **B. REQUISITI MINIMI E PRESCRIZIONI**

L'attività di somministrazione di alimenti e bevande dovrà essere rivolta esclusivamente ai fruitori del Parco Teodorico e durante gli orari di funzionamento della struttura stessa, in quanto detta attività, disciplinata dall'art. 4 comma 3) della L.R. n. 14/2003 "Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" e dall'art. 64, comma 7) del D. Lgs. n. 59/2010 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno", non rientra nelle attività dei pubblici esercizi di somministrazione soggette ai criteri di programmazione, ma tra le attività di somministrazione che sono vincolate al collegamento funzionale e logistico con "attività" principali e prevalenti.

Il locale utilizzato per la somministrazione di alimenti e bevande dovrà essere conforme a quanto previsto dall'art. 8, comma 5 della già citata L.R. n. 14/2003 e dall'art. 64, commi 5) e 6) del D. Lgs. n. 59/2010 e, in particolare, rispondente per destinazione d'uso e requisiti igienici - sanitari (Regolamento Comunale d'Igiene, D.P.R. n. 327 del 26/03/1980, art. 6 Reg. CE 852/2004, determina della Regione Emilia Romagna n. 14738 del 13/11/2013) e di sicurezza dei luoghi di lavoro, nonché conforme ai criteri di sorvegliabilità previsti dal D.M. 564 del 17/12/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, il titolare o gestore dell'attività annessa di somministrazione alimenti e bevande deve essere in possesso di uno dei seguenti requisiti professionali di cui all'art. 6 comma 2 della L.R. n.14/2003 e successive modificazioni:

- avere frequentato con esito positivo un corso professionale per la somministrazione di alimenti e bevande, o per il commercio e la preparazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalla Regione Emilia-Romagna o da un'altra Regione o dalla Province autonome di Trento e Bolzano, ovvero essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, almeno triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti e bevande;
- avere esercitato in proprio, per almeno due anni, anche non continuativi, nell'ultimo quinquennio, un'attività di impresa nel settore merceologico alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande oppure avere prestato la propria opera, per almeno due anni, anche non continuativi, nell'ultimo quinquennio, presso tali imprese in qualità di dipendente qualificato addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'INPS;
- essere stato iscritto al registro esercenti il commercio di cui alla legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), per attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande o alla sezione speciale del medesimo registro per la gestione di impresa turistica, o di essere stato iscritto al medesimo registro per uno dei gruppi merceologici individuati dalle lettere a), b), e c) dell'art. 12, comma 2, del decreto ministeriale 4 agosto 1988, n. 375 (Norme di esecuzione della legge 11 giugno 1971, n. 426, sulla disciplina del commercio), salva cancellazione.

In caso di società, associazioni od organismi collettivi il requisito professionale di cui sopra deve essere posseduto dal legale rappresentante o altra persona delegata all'attività di somministrazione.

In caso di impresa individuale il requisito professionale di cui sopra deve essere posseduto dal titolare o, in alternativa, dall'eventuale altra persona preposta all'attività di somministrazione.

L'esercizio dell'attività commerciale è subordinata al possesso dei requisiti morali di cui agli articoli 11, e 92 e 131 del T.U.L.P.S. (Testo Unico Leggi Pubblica Sicurezza), all'art. 71 comma 1), 2), 3), 4) del D.Lgs. 59/2010 ed all'art. 67 del D. Lgs 06/09/2011, n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136".

Nel caso di società, associazione od organismi collettivi, i requisiti morali devono essere posseduti dal legale rappresentante, da altra persona preposta alla attività commerciale e da tutti i soggetti individuati dall'art. 2, comma 3 del DPR 3 giugno 1998 n. 252 e successive modificazioni (per le società di persone, da tutti i soci; per le società in accomandita semplice, dai soci accomandatari; per le società di capitali, dal legale rappresentante e dagli eventuali altri componenti l'organo di amministrazione, anche al socio di maggioranza in caso di società con un numero di soci pari o inferiore a quattro, ovvero al socio in caso di società con socio unico).

In caso di impresa individuale i requisiti morali devono essere posseduti dal titolare e dall'eventuale altra persona preposta alla attività commerciale.

**L'attività di somministrazione di alimenti e bevande potrà essere esercitata previa presentazione al Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive ed Economiche del Comune di Ravenna di specifica segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) unitamente alla notifica sanitaria da effettuarsi attraverso il Portale telematico "Accesso Unitario".**

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

**Importo annuale a base d'asta del canone di concessione: € 3.000,00/anno (euro: tremila/00 all'anno), oltre a imposte di legge. Il canone è soggetto ad offerte pari o in aumento.**

L'affidamento in concessione dell'area dovrà avvenire alle condizioni di seguito elencate e alle condizioni indicate nello schema di concessione (Allegato B 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.
- L'affidamento in concessione dell'immobile dovrà essere assoggettato all'Iva ordinaria in vigore alla suddetta data ai sensi del D.P.R. 633/72.
- 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 7 anni e sei mesi, dal 1/1/2020 al 30/6/2027, senza bisogno di preventiva disdetta alla scadenza, con possibilità di ulteriori 6 mesi di proroga tecnica, fino al 31/12/2027.
- La stipula della concessione dovrà avvenire entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di intervenuta aggiudicazione da parte del Comune di Ravenna.
- Il pagamento del canone annuo dovrà essere effettuato anticipatamente, in due rate semestrali di pari importo, 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 annualmente nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio della concessione, a semplice

richiesta del Comune.

- Il Comune si riserva la facoltà di richiedere l'adeguamento Istat al momento dell'indicizzazione o di addebitare la quota di aggiornamento del canone unitamente alla rata successiva, senza nessuna comunicazione al concessionario, che accetta con la sottoscrizione della concessione.
- 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 gestire l'esercizio di somministrazione alimenti e bevande (bar) interno al Parco Teodorico e l'area di pertinenza come da progetto presentato in sede di bando pubblico e dovrà reperire tutte le autorizzazioni/SCIA (o atti analoghi) necessarie alla realizzazione di quanto previsto dal progetto.
- Sono a carico del concessionario:
  - tutte le spese relative alla gestione del fabbricato e alla conduzione dello stesso (energia elettrica, gas, acqua, pulizia, assicurazioni, telefono, personale, TARI, ecc) nel rispetto delle vigenti normative; il concessionario è tenuto ad intestarsi i contatori per l'erogazione di energia elettrica, acqua e gas;
  - tutte le spese di manutenzione del fabbricato, sia ordinaria che straordinaria;
  - custodia dell'area per tutto il periodo di validità del presente atto.
- Il concessionario deve garantire la piena efficienza e continuità dell'attività e collaborare con il Comune per la tutela e la protezione del "Parco", in particolare deve farsi carico dell'apertura e chiusura dei n. 8 (otto) cancelli – di cui 1 temporaneamente chiuso - nel rispetto degli orari definiti dall'Amministrazione Comunale e della pulizia dei cestini per rifiuti nella zona limitrofa al bene concesso, come da planimetria in allegato (Allegato D), con frequenza almeno quotidiana (o superiore nel caso sia necessario).
- Durante il corso della concessione, il Comune si riserva la facoltà di ampliare l'edificio concesso, come da progetto in fase di studio, nella misura massima del 70% della superficie utile esistente; in tal caso il concessionario si obbliga a prenderlo in consegna e a gestirlo alle medesime condizioni della parte già concessa, ad eccezione del canone che verrà riparametrato all'aumento della superficie commerciale.
- Il concessionario dovrà munirsi di adeguata assicurazione a copertura di ogni danno all'immobile, ai mobili ed attrezzature ed alle persone o cose che dovessero verificarsi nel corso dell'esercizio dell'attività, secondo le modalità indicate nella bozza di concessione (Allegato B).
- Tutte le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere inerente e conseguente alla stipula della concessione, sono interamente a carico del concessionario.

#### **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 DEL PROGETTO E DELLA DOCUMENTAZIONE**

I concorrenti dovranno **produrre** un plico sigillato e *controfirmato sui lembi di chiusura*, riportante, all'esterno, la seguente dicitura: "**ASTA PUBBLICA PER CONCESSIONE BAR PARCO TEODORICO E AREA DI PERTINENZA A RAVENNA**".

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 29/10/2019**, 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).

### **E.1 PROGETTO DI GESTIONE – BUSTA A**

Il progetto di gestione da redigersi sviluppando quanto previsto ai punti A e B del **paragrafo F. "CRITERI PER LA VALUTAZIONE TECNICA ED ECONOMICA"**, in tutti i suoi usi e per tutti gli anni previsti nella futura concessione d'uso.

**Il progetto deve essere composto dai seguenti elaborati:**

**1. Relazione tecnico-descrittiva dei servizi ed attività che si intendono sviluppare, con relativa modalità di gestione; in particolare la Relazione dovrà essere impostata, utilizzando eventualmente la suddivisione in paragrafi, in modo da consentire alla commissione una rapida individuazione degli argomenti e/o proposte relative ai punti oggetto di valutazione (criteri di valutazione A1, A2, A3, B, individuati nella tabella di cui al successivo paragrafo F);**

**2. eventuali altri schemi grafici a supporto del progetto.**

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.

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

In sede di gara non sono ammesse proposte sostitutive.

Tale proposta 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 BAR PARCO TEODORICO E AREA DI PERTINENZA A RAVENNA**" e " **CONTIENE PROGETTO DI GESTIONE**".

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

Sulla busta, debitamente sigillata, va indicato il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara " **ASTA PUBBLICA PER CONCESSIONE BAR PARCO TEODORICO E AREA DI PERTINENZA A RAVENNA**" 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 **€. 300,00 (euro: trecento/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;
- ♦ 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 aver preso visione dello schema di concessione (Allegato B) 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'immobile e di quelle relative all'eventuale richiesta di autorizzazioni, permessi ecc.;
- f) dichiarazione di assumere a proprio totale carico:
  - tutte le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere inerente e conseguente alla stipula della concessione;
  - tutte le spese relative alla gestione del fabbricato e alla conduzione dello stesso (energia elettrica, gas, acqua, pulizia, assicurazioni, telefono, personale, TARI, ecc) nel rispetto delle vigenti normative; il concessionario è tenuto ad intestarsi i contatori per l'erogazione di energia elettrica, acqua e gas;
  - tutte le spese di manutenzione del fabbricato, sia ordinaria che straordinaria;
  - custodia dell'area per tutto il periodo di validità del presente atto;
- g) dichiarazione di essere a conoscenza che il concessionario deve garantire la piena efficienza e continuità dell'attività e collaborare con il Comune per la tutela e la protezione del "Parco", in particolare deve farsi carico dell'apertura e chiusura dei n. 8 (otto) cancelli – di cui 1 temporaneamente chiuso - nel rispetto degli orari definiti dall'Amministrazione Comunale e della pulizia dei cestini per rifiuti nella zona limitrofa al bene concesso, come da planimetria in allegato (Allegato D), con frequenza almeno quotidiana (o superiore nel caso sia necessario);
- h) dichiarazione di essere a conoscenza che il Comune, durante il corso della concessione, si riserva la facoltà di ampliare l'edificio concesso, come da progetto in fase di studio, nella misura massima del 70% della superficie utile esistente e che, in tale caso, il concessionario si obbliga a prenderlo in consegna e a gestirlo alle medesime condizioni della parte già concessa, ad eccezione del canone che verrà riparametrato all'aumento della superficie commerciale;
- i) dichiarazione di essere in possesso di almeno uno dei requisiti professionali previsti dall'art. 6, comma 2 della L.R. n. 14/2003 e s.m.i. (*specificare quale*);
- j) dichiarazione 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), i) e j)** potrà essere resa dall'offerente mediante dichiarazione sostitutiva unica da redigersi sulla base dell'allegato fac-simile **(ALLEGATO A)**.

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

### **3 - SCHEMA DI CONCESSIONE.**

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

#### **E.3 OFFERTA ECONOMICA- BUSTA C)**

L'offerta, resa in bollo, da redigersi sulla base dell'allegato fac-simile **(ALLEGATO C)**, 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 CONCESSIONE BAR PARCO TEODORICO E AREA DI PERTINENZA A RAVENNA**" e l'indicazione "**CONTIENE OFFERTA ECONOMICA**".

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 convenzione/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 all'asta pubblica, dovranno essere presenti 3 (tre) buste, una contenente esclusivamente il progetto di gestione di cui al paragrafo E.1, l'altra contenente la documentazione amministrativa richiesta ai sopra indicati punti 1 e 2 e 3 del paragrafo E.2) e una contenente l'offerta economica di cui al paragrafo E.3;**
- **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.**

## **F. CRITERI PER LA VALUTAZIONE TECNICA ED ECONOMICA**

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.

### **F.1 VALUTAZIONE OFFERTA TECNICA**

<b>A) GESTIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>MAX 60 P.</b>
A1 – va indicata la composizione della struttura aziendale con cui si intende operare, il numero delle unità operative impiegate con l'attribuzione delle varie mansioni	30 P.
A2 – Impiego di personale con disabilità nella misura non inferiore al 30% del totale del personale impiegato	20 P.
A3 – Modalità e tempi di svolgimento delle attività manutentive, descrizione	

dei sistemi di controllo adottati per verificare e garantire la qualità della manutenzione della struttura	10 P.
--	-------

La proposta di gestione dell'immobile sarà valutata in riferimento ai criteri di valutazione di cui ai precedenti punti A1, A2, A3 secondo il seguente criterio motivazionale: efficacia e tempestività delle azioni e della struttura organizzativa proposte, tali da garantire una corretta gestione dell'immobile e la riconsegna dello stesso in perfetto stato d'uso al termine della concessione.

<b>B – GESTIONE DELLE ATTIVITA' PROPOSTE E DEGLI SPAZI</b>	MAX 20 P.
– Promozione dell'accoglienza, educazione ambientale, collaborazioni con iniziative promesse da scuole, Enti, associazioni sportive e del tempo libero, del volontariato, ecc..... rivolte al pubblico in generale	20 P.

La proposta di gestione dell'attività sarà valutata con riferimento al criterio B secondo i seguenti criteri motivazionali:

- originalità e concreta realizzabilità delle proposte/iniziative ciò anche in relazione agli orari di apertura del Parco;
- capacità di coinvolgere e fare sinergia con la realtà del territorio ovvero di crearne di nuove.

<b>C – OFFERTA ECONOMICA</b>	MAX 20 P.
------------------------------	-----------

### **F.1.1 MODALITÀ DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO**

#### **1) Valutazione tecnica**

Ogni componente della Commissione di gara attribuirà al criterio qualitativo da valutare un coefficiente discrezionale compreso tra 0 e 1 legato ad un grado di giudizio di cui alla tabella di seguito riportata. Il punteggio attribuito al singolo criterio sarà ottenuto moltiplicando la media dei coefficienti per il punteggio massimo attribuibile al criterio di riferimento. La somma dei singoli punteggi parziali darà il punteggio totale per l'offerta tecnica.

#### **GRADO DI GIUDIZIO ATTRIBUITO COEFFICIENTE DALLA COMMISSIONE**

- 1,0 Ottimo
- 0.8 Buono
- 0.6 Sufficiente
- 0.4 Insufficiente
- 0.2 Gravemente insufficiente
- 0.0 Assenza di proposta

Nella determinazione dei punti per ogni criterio e per il punteggio totale parziale, si terrà conto esclusivamente delle prime due cifre decimali, arrotondando il secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5.

### **F.2 VALUTAZIONE ELEMENTO PREZZO (CANONE ANNUO DI CONCESSIONE)**

Elementi di valutazione Offerta economica (Punteggio max 20)

L'offerta economica è data dall'importo in euro che il concorrente offre sul canone annuo a base d'asta che è pari a € 3.000/anno. Saranno ammesse unicamente offerte uguali o in aumento rispetto all'importo a base d'asta. All'offerta che presenterà l'importo sul canone annuo maggiore verranno assegnati 20 punti, si procederà all'assegnazione del punteggio alle altre offerte secondo la seguente formula:

$$p_i = (a_i/a_1) \times 20$$

dove:

**p<sub>i</sub>** è IL punteggio del concorrente

**a<sub>1</sub>** è la miglior offerta

**a<sub>i</sub>** è offerta attuale del concorrente

**N.B.:** Le condizioni specificate nella parte progettuale e/o economica fanno parte integrante e sostanziale delle condizioni di esecuzione delle prestazioni in oggetto. La loro mancata attuazione anche solo parziale perfeziona il caso di grave inadempimento ai sensi dell'art. 108 del D. Lgs. n. 50/2016 e comporta la risoluzione del contratto con le modalità specificate in detto articolo.

#### **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;
- ♦ mancato rispetto delle modalità di consegna indicate al punto "E) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEL PROGETTO E DELLA DOCUMENTAZIONE";
- ♦ progetto di gestione composto dagli elaborati indicati al precedente paragrafo E.1 (PROGETTO DI GESTIONE – BUSTA A)“) 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 "PROGETTO DI GESTIONE – BUSTA A)“, qualora la mancanza sia tale da non consentire alcuna valutazione del progetto presentato;
- ♦ mancata presentazione di cauzione oppure presentazione di cauzione di importo inferiore rispetto quanto previsto al punto 1 del paragrafo "E.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)";
- ♦ la mancata presentazione, nella busta della documentazione amministrativa, delle dichiarazioni previste al punto 2 del paragrafo "E.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)" e

dello schema di concessione (ALLEGATO B) sottoscritto in tutte le pagine per accettazione, di cui al punto 3 del paragrafo "E.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B);

- ♦ l'offerta economica (busta C – Allegato C) 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 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.

## **I. 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 il Servizio Patrimonio del Comune di Ravenna, via Beatrice Alighieri n. 14/A, 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 "A" contenente il PROGETTO DI GESTIONE, 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 "C" 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 ex-aequo, 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.

## **J. 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 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 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.

## **K. INFORMAZIONI E VISIONE DOCUMENTI**

Il bando, in versione integrale e i relativi allegati ("Allegato A - Fac-simile di domanda di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva unica", "Allegato B - Schema di concessione", "Allegato C - Fac-simile di offerta economica" ed "Allegato D - Planimetrie"), potranno 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", 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.**

## **L. 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.**

## **M. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

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

LA DIRIGENTE

W:\Patrimonio\3\_ATTIVITÀ\A\_ASTE IMMOBILIARI\2019\8\_ Concessione Bar Parco TEODORICO