



AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Servizio Patrimonio

## **AVVISO DI ASTA PUBBLICA**

***In pubblicazione all'Albo Pretorio dal 16/12/2020 al 02/03/2021***

Il Comune di Ravenna, in attuazione della deliberazione consiliare n. 93 del 20/10/2020, ai sensi dell'art. 3 – bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n.133, 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 di valorizzazione, previa asta pubblica, dell'immobile di proprietà comunale denominato "Porta Adriana e negozi annessi", sito in via Cavour a Ravenna, per massimo anni 20, alle condizioni dettate nel presente atto e nello schema di concessione (Allegato 1).**

Con la determinazione dirigenziale n. 2872/2020 del 02/12/2020, è stato approvato il bando di gara con i relativi allegati.

**L'asta pubblica si terrà il giorno 03/03/2021 alle ore 09,00, presso il Servizio Patrimonio del Comune di Ravenna, via Beatrice Alighieri n. 14/A – Ravenna.**

### **A. OGGETTO DELL'ASSEGNAZIONE**

L'Amministrazione Comunale di Ravenna intende affidare in concessione di valorizzazione l'immobile denominato "Porta Adriana e negozi annessi", per un periodo non superiore ad anni 20, ai sensi dell'art. 3 – bis del D.L. 25 settembre 2001 n.351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L 25 giugno 2008 n.112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133.

L'immobile, di pregio, necessita di interventi di restauro ai sensi della normativa edilizia vigente; attualmente, si presenta in disuso e in cattivo stato di manutenzione.

Il rapporto di concessione non comporta traslazione di potestà pubbliche ed è disciplinato dalla concessione (*schema di concessione pubblicato sul sito del Comune di Ravenna, all. n. 1; vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "O. Informazioni e visione documenti"*).

Alla stessa non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 (Codice dei contratti pubblici) salvo in via analogica o per quanto previsto negli atti di gara, né le norme sulla locazione di immobili ad uso commerciale.

Le finalità che con la concessione si intendono perseguire sono sia quella di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune, ma anche quella di acquisire proposte progettuali finalizzate all'utilizzazione del bene a fini economici, attraverso la realizzazione di attività gestionali che valorizzino un immobile di pregio creando un punto qualificato sotto il profilo culturale e turistico, in coerenza con la strategia di valorizzazione del centro storico e nell'ambito delle destinazioni d'uso

ammesse (servizi culturali, ricreativi, pubblici esercizi con attività di somministrazione di alimenti e bevande). Il progetto prevede la creazione di un punto qualificato in cui oltre all'attività economica, si innestino elementi culturali di socializzazione e fruibilità pubblica.

### **A.1 - CENNI STORICI ED ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE**

Il complesso ha un particolare interesse culturale in quanto rappresenta un'importante testimonianza sia storico – architettonica che simbolica dello scenario urbanistico di Ravenna nel corso dei secoli, nonché punto di riferimento per i ravennati che vedono in Porta Adriana l'ingresso al centro storico della città.

Porta Adriana è posta sul limitare del centro storico, all'estremo ovest di via Cavour, nei pressi di piazza Baracca. Sorge sul tratto settentrionale del perimetro dell'antica cinta muraria, lungo le direttrici che conducono alle città di Faenza, Bologna e Ferrara.

Nel corso dei secoli, svariati furono le denominazioni che le vennero attribuite: da Porta Teguriense a Porta del Taurese, da Porta Aurea Nova a Porta Giustiniana.

L'originario nome di Adriana, secondo lo storico ravennate Girolamo Fabbri (*Le sacre memorie di Ravenna antica*, Venezia, 1664), le potrebbe derivare dall'antica famiglia patrizia ravennate Adriani, originaria di Adria, piuttosto che direttamente dalla città veneta con la quale Ravenna intrattenne fecondi rapporti commerciali, come sottolineato anche da Corrado Ricci nella sua *Guida di Ravenna* del 1900.

Nonostante non si abbiano notizie certe circa la sua origine, si è ipotizzata la sua costruzione in tempi antichi; Marco Fantuzzi nella sua monumentale opera intitolata *Monumenti ravennati de' Secoli di Mezzo*, tomo III, riporta un documento datato 955 nella quale è ricordata la porta.

L'attuale costruzione tuttavia risale al 1583 e fino al 1735.

### **A.2 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Il complesso immobiliare oggetto della presente concessione di valorizzazione è catastalmente individuato come segue:

<i>Ufficio Provinciale di:</i>					RAVENNA		
<i>Comune di:</i>					RAVENNA		
<i>Catasto Terreni</i>							
Foglio	Particella				Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> ) ha are ca	
73	163 (E.U.)				Ente Urbano	03 28	
<i>Catasto Fabbricati</i>							
Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Superf. Catast.	Rendita
73/RA	163	1	C/2	2	136 mq.	Tot. : 321 mq.	€. 449,52

### **A.3 – VINCOLI DELLA SOPRINTENDENZA**

L'immobile, appartenente al patrimonio demaniale del Comune, è assoggettato al regime dei beni demaniali storico–artistici ed alla disciplina di tutela e valorizzazione di cui Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., per cui il Concessionario dovrà esercitare la facoltà d'uso e di godimento dello stesso, assicurando idonee condizioni per la conservazione e fruizione pubblica dei

beni concessi in uso, ai sensi e per gli effetti degli art. 57 bis e 106 e 2-bis del D. Lgs 42/2004 e smi.

L'immobile è riconosciuto di interesse culturale con decreto del Ministero per i Beni e Attività Culturali del 28.12.2018 e ne è stata autorizzata la concessione con atto del 22.07.2019 dal Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna ai sensi dell'art. 57 bis (copia del predetto decreto e della predetta autorizzazione sono allegati al progetto di fattibilità tecnico-economica denominato "Progetto: recupero locali pubblici di Porta Adriana", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 251 del 16/06/2020, la cui copia è pubblicata sul sito del Comune di Ravenna, Allegato B; vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "O. Informazioni e visione documenti").

Le prescrizioni dell' autorizzazione sono le seguenti:

1. prescrizioni specifiche di cui all'art. 55, comma 3 lett. a), b), c);
  - lett. a) *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* - la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;
  - lett. b) *condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalle previste destinazioni d'uso a servizi culturali, ricreativi, pubblici esercizi con attività di somministrazione di alimenti e bevande;
2. ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs 42/2004 e sm.i., l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica, o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo; a tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i;
3. ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione dei lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza; anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza;
4. il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art.29, commi 1,2,3, 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro;
5. ai sensi dell'art.30 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.

#### **A.4 - RIFERIMENTI URBANISTICI**

Lo strumento urbanistico comunale vigente disciplina il bene in questione nell'ambito del Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, approvato con Delibera del C.C. n.77035/133 in data 28/07/2009, pubblicato nel B.U.R. Il 26/08/2009 n.152 e successive varianti.

Il bene è assoggettato al Regime normativo della "Città storica – mura storiche", regolamentata dall'art. VIII.3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (tavola RUE 4.2); "Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale" - art. VIII.2.4 delle Norme tecniche di Attuazione (tavola RUE 4.1).

Art. VIII. 2.4 – Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale CSM:

- sono edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale "CSM" gli edifici e complessi classificati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e le parti di tessuto edilizio di particolare valore monumentale, storico – artistico e ambientale;

- per tali edifici sono consentiti esclusivamente gli interventi di MO e di RS. Gli interventi di MS sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del R.S.

#### Destinazioni d'uso ammesse

Il concessionario si dovrà impegnare ad assicurare la fruizione pubblica dell'immobile concesso in conformità alle destinazioni di RUE vigente e secondo le proposte e modalità indicate in sede di offerta, nel rispetto di quanto previsto nel Progetto di fattibilità tecnico-economica e di quanto previsto dall'autorizzazione rilasciata dalla Direzione Regionale per i Beni e le Attività culturali dell'Emilia Romagna.

#### Pareri acquisiti sul progetto di fattibilità tecnico-economica.

Il progetto di fattibilità tecnico-economica ha acquisito i pareri della Soprintendenza in data 12.12.2019 e dell'AUSL in data 19.12.2019 (copie pubblicate sul sito del Comune di Ravenna, come Allegato D; vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "O. Informazioni e visione documenti").

### **B – DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Gli interventi sull'immobile, come sopra detto, sono definiti dal progetto di fattibilità tecnico-economica approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 251 del 16/06/2020, che sarà allegato alla concessione (*copia pubblicata sul sito del Comune di Ravenna, all. n. B; vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "O. Informazioni e visione documenti"*). In termini quantitativi ed economici, il progetto sviluppa una superficie utile di mq. 300, di cui mq. 163,63 al piano terra e mq. 136,27 al primo piano, con la corte interna di mq. 36,16 e la terrazza di mq. 20,03.

Oltre ai lavori di restauro sono necessari interventi di allestimento dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgervi, oggetto dell'offerta tecnico-gestionale.

La redazione del progetto tecnico dovrà essere elaborata da un Architetto professionista ovvero da un gruppo di progettazione con capogruppo un Architetto professionista, dotati dei requisiti richiesti all'art. 4 dello schema di concessione (Allegato 1).

Gli interventi dovranno essere ultimanti entro e non oltre 36 mesi dal rilascio del permesso di costruire *ovvero nel minor tempo previsto nell'offerta tecnica*, come da cronoprogramma presentato nell'offerta tecnica, ivi comprese eventuali varianti progettuali.

Tutti gli oneri derivanti dal recupero e dal restauro dell'immobile concesso, inclusa la progettazione nonché gli eventuali oneri di adeguamento catastale, rimarranno a totale ed esclusivo carico del Concessionario.

L'utilizzo dei locali, per i fini di cui all'offerta gestionale, sarà subordinato all'esecuzione dei lavori.

Oltre agli interventi di cui sopra, si precisa che spettano al Concessionario anche la manutenzione ordinaria e quella straordinaria dei locali oggetto di concessione, pre e post realizzazione degli interventi, ivi compresa qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dei locali, delle opere e dei manufatti comunque rientranti nel rapporto concessorio, per il periodo di durata della stessa.

### **C – IMPORTO CONCESSIONE E CANONE**

La durata della concessione di valorizzazione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico – finanziario dell'iniziativa.

Tenuto conto che il Progetto sviluppa un costo di €. 807.762,52 - dei quali €. 400.000,00 a carico del Comune e €. 407.762,52 a carico del concessionario (nel quale non sono compresi i costi di allestimento dei locali), dei quali ultimi € 373.000,00 per lavori ed € 34.762,52 derivanti dal calcolo di ammortamento salvo diversa proporzione desumibile in sede di offerta - il canone di concessione ritenuto equo e congruo è pari a € 27.184,17/anno (comprensivo di IVA), ammortizzabile in 15 anni di attività fino a copertura dell'investimento, compresi gli interessi. Tale canone viene corrisposto

mediante l'effettuazione dei lavori di realizzazione/allestimento.

Considerata la somma a carico del concessionario e la complessità dell'intervento (che comprende la redazione dei progetti definitivi ed esecutivi, unitamente alla cantierizzazione in un ambito delicato come il centro storico ed al collaudo delle opere, attività tutte a carico del concessionario, incluse eventuali varianti al progetto ed al reperimento dei necessari pareri), si stabilisce un tempo massimo di durata di anni 20, comprensivo dei 36 mesi per la realizzazione dei lavori e l'avvio delle attività.

Le somme a carico del Comune verranno corrisposte per il 50% durante il corso delle lavorazioni in base allo stato di avanzamento dei lavori (SAL), comprovato dal perizia giurata riferita al complessivo importo dei lavori, come di seguito indicato:

- il 10% all'inizio dei lavori,
- 20% al sal attestante il raggiungimento di almeno il 30% delle lavorazioni,
- 20% al sal attestante il raggiungimento di almeno il 60% delle lavorazioni.

Il restante 50% verrà corrisposto al collaudo finale delle opere.

Ciò detto per quanto riguarda valore e ammortamento dell'intervento, è comunque previsto un canone annuo derivante dall'offerta economica dell'aggiudicatario, oltre ad Iva (cfr. par. E)

## **D – CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE**

- a) La durata della medesima è fissata in 20 anni al massimo, con decorrenza dalla sottoscrizione e senza bisogno di preventiva disdetta alla scadenza. La stipula della concessione dovrà avvenire entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dal ricevimento della comunicazione di intervenuta aggiudicazione da parte del Comune di Ravenna.
- b) Il Concessionario si obbliga a :
- prendere in consegna l'immobile nello stato in cui si trova e come risultante da verbale di consegna redatto in contraddittorio,
  - eseguire a propria cura e spese i lavori di restauro dell'immobile nonché quelli idonei a rendere lo stesso funzionale all'attività che andrà esercitata secondo il progetto presentato dal Concessionario,
  - ultimare gli interventi di recupero entro e non oltre 36 mesi dal rilascio del permesso di costruire ovvero nel minor termine previsto nell'offerta tecnica; l'utilizzo dei locali per i fini di cui all'offerta gestionale sarà subordinato alla messa a norma nel limite temporale massimo predetto (in conformità al cronoprogramma degli interventi presentato); qualora, per necessità dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgere, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute, dovrà farsi carico di sottoporre nuovamente agli enti competenti gli elaborati oggetto di variante, fermo restando il termine di 36 mesi sopra definiti, fermo restando la tempistica realizzativa proposta in sede di offerta;
  - custodire e conservare l'immobile; a tal fine il Concessionario si obbliga ad effettuare la custodia dei locali, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2051 c.c., per cui è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia dell'immobile da qualunque manomissione da parte di terzi tale da alterarne la qualità e la consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza;
  - far redigere al tecnico abilitato i SAL riguardanti lo stato delle lavorazioni e della contabilità, con riferimento all'art. 7 dello schema di concessione (allegato 1);
  - servirsi dell'immobile per lo svolgimento delle attività di cui all'offerta presentata dal medesimo;
  - osservare, nell'impiego dell'immobile, le vigenti norme in materia di sicurezza;
  - non concedere a terzi il godimento dei locali, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, senza previa autorizzazione scritta dal Comune;

- pagare il canone concessorio alla scadenza indicata nella concessione;
  - sostenere le spese per l'ordinaria manutenzione e conservazione dei beni nonché le spese di manutenzione straordinaria ante e post esecuzione dei lavori di recupero e restauro che lo stesso dovrà eseguire;
  - rispettare le prescrizioni e condizioni impartite dal Ministero per i Beni Culturali, contenute nella dichiarazione di interesse storico artistico del complesso e nell'autorizzazione alla concessione, conformemente all'art. 57 bis Dlgs. n. 42/2004 e s.m.i. ed integrazioni allegate alla concessione;
  - provvedere alla dotazione di arredi e attrezzature per lo svolgimento delle attività previste nel progetto;
  - assumere a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento) nonché spese telefoniche; per quanto riguarda la tassa sui rifiuti – TARI – od altri oneri assimilati – gli stessi rimangono in capo al Concessionario;
  - qualora, per necessità dipendenti dall'attività che il Concessionario intenda svolgere, lo stesso debba provvedere ad una variante al Progetto che si discosti dalle autorizzazioni già ottenute dalla Sovrintendenza o da altri Enti, il Concessionario medesimo ha l'obbligo di sottoporre la variante di progetto all'Amministrazione comunale, nonché alla competente Sovrintendenza e a tutti gli altri Enti per le autorizzazioni necessarie, nonché predisporre tutta la documentazione atta ad ottenere l'autorizzazione sismica, se necessaria:
  - non utilizzare l'immobile per attività illecite e immorali o attività ritenute non accettabili per motivi di d'opportunità generale;
  - presentare le fidejussioni/polizze richieste dal Comune come specificato agli artt. 12 e 13 della concessione.
- c) Tutte le opere realizzate, presenti all'interno dei locali concessi saranno acquisite al patrimonio comunale, senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno ad esclusione degli arredi che restano di proprietà del Concessionario, fatto salvo quanto previsto all'art. 14, comma 1 dello schema di concessione.
- d) Tutti gli oneri derivanti dal recupero e restauro dell'immobile concesso, inclusa la progettazione nonché gli eventuali oneri di adeguamento catastale, rimarranno a totale ed esclusivo carico del concessionario.
- e) In qualsiasi momento, durante l'esecuzione o al termine dei lavori e durante l'esecuzione del contratto, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di operare verifiche, ai sensi dell'art. 6 dello schema di concessione.
- f) Il Concessionario non avrà nulla a pretendere dal Comune di Ravenna nel caso in cui l'immobile concessionato non fosse pienamente rispondente o non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione dal medesimo proposto.
- g) Tutte le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere inerente e conseguente alla stipula della concessione, sono interamente a carico del concessionario.

## **E - IMPORTO A BASE D'ASTA**

**Importo annuale a base d'asta del canone di concessione: € 0,00/anno (euro: zero/00 all'anno)**, essendo stato infatti valutato di concedere senza corrispettivo i locali per un periodo della concessione al fine di garantire l'equilibrio economico dell'intervento. E' tuttavia richiesta un'offerta economica data dall'importo in euro che il concorrente offrirà in rialzo rispetto al canone annuo a base d'asta (cfr. par. I). **Il canone è soggetto ad offerte esclusivamente in aumento.**

Inoltre:

- 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, ai sensi della normativa vigente.
- Il pagamento del canone annuo dovrà essere effettuato anticipatamente, in un'unica soluzione, tramite la Soc. Ravenna Entrate S.p.A., concessionaria per il servizio di riscossione del canone per il Comune di Ravenna.
- Dall'inizio del secondo anno, il canone verrà 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. L'aggiornamento sarà annualmente operato dal Comune senza necessità di ulteriori comunicazioni al Concessionario.

## **F – SOGGETTI AMMESSI E CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare alla gara ditte individuali e persone giuridiche.

La domanda potrà essere presentata anche da persona fisica che non abbia ancora costituito la ditta individuale o la persona giuridica, purché nella domanda/dichiarazione sia dichiarato l'impegno a costituire l'una o l'altra prima della stipula dell'atto di concessione, con indicazione esatta, in caso di società, della forma giuridica e dei nominativi dei soggetti e relative cariche societarie. In tali casi, qualsiasi ulteriore e successiva variazione intervenuta prima della sottoscrizione della concessione, sarà ritenuta motivo di decadenza dell'aggiudicazione.

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

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.

## **G - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione della concessione verrà effettuata nei confronti del concorrente la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato, secondo con il **criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa**, individuata sulla base del miglior rapporto **qualità/prezzo**, sulla base dei seguenti elementi di valutazione:

- A) **elementi qualitativi (Offerta tecnica/Proposta progettuale): sino ad un massimo di 80 punti**, di cui al successivo paragrafo H.1,
- B) **elemento prezzo (Offerta economica): sino ad un massimo di 20 punti**, di cui al successivo paragrafo I.

L'affidamento della concessione avverrà, a giudizio insindacabile di questo Ente, previa valutazione nel merito degli elementi desumibili dalla documentazione presentata ai sensi dei seguenti criteri di valutazione. La valutazione della migliore offerta viene effettuata da apposita Commissione Giudicatrice.

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

**Validità dell'offerta:** 180 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine per la presentazione dell'offerta.

## **H – OFFERTA TECNICA - PROGETTO DI GESTIONE**

### **H.1 - CONTENUTO DELLA PROPOSTA PROGETTUALE**

La proposta dovrà essere volta alla creazione di un punto qualificato di incontro e di ristoro sotto il profilo culturale e turistico e dovrà tenere conto della vocazione turistica e dell'importanza storica del luogo, quale principale porta d'accesso al centro storico.

Indicativamente, potrà comprendere attività turistiche, ristorative, culturali, ricreative e didattiche nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse. Inoltre potrà contenere intrattenimenti culturali di diverso tipo quali, sempre a titolo esemplificativo, incontri artistico – letterari, musicali, da integrarsi con le attività sopraindicate.

La proposta progettuale deve rispettare le seguenti condizioni:

1. valorizzare adeguatamente l'immobile attraverso i lavori di restauro,
2. prevedere una destinazione congrua al contesto in relazione alle plurime destinazioni ammesse,
3. garantire la fattibilità economica del progetto gestionale,
4. promuovere gli aspetti culturali ( ad esempio, a titolo esemplificativo e non esaustivo, espositivi, di arte espressiva, librari, ecc),
5. promuovere gli aspetti di socializzazione e fruibilità pubblica.

### **H.2 – CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA**

In sede di valutazione, la Commissione giudicatrice potrà assegnare all'offerta tecnica/proposta progettuale fino ad un massimo di 80 punti, così ripartiti secondo i criteri di seguito indicati.

<b>Criteri di valutazione</b>		Max punteggio <b>80 punti</b>
N° Criterio	A) Offerta tecnica/Proposta progettuale	
1	Relazione illustrativa delle scelte progettuali, delle modalità di intervento, degli elementi progettuali qualificanti o innovativi dal punto di vista del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale del progetto, delle modalità di realizzazione del cantiere. <u>La Commissione giudicatrice valuterà in particolare i seguenti aspetti: utilizzo di scelte progettuali che garantiscano un edificio sostenibile dal punto di vista energetico e ambientale</u>	20
2	Tempi di realizzazione dei lavori e degli allestimenti da specificare con apposito cronoprogramma- <u>La Commissione giudicatrice valuterà in particolare i seguenti aspetti: rapidità dell'intervento compresi in tempi di allestimento.</u>	10
3	Destinazione d'uso funzionale nell'ambito delle categorie previste sopra. <u>La Commissione giudicatrice valuterà in particolare i seguenti aspetti: modalità di gestione delle attività, gli aspetti identitari e caratterizzanti il progetto.</u>	20
4	Piano economico-Finanziario. <u>La Commissione giudicatrice valuterà in particolare i seguenti aspetti: - la possibilità di rapida implementazione del progetto gestionale, - la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale,</u>	20

	<u>- le modalità di copertura degli investimenti e della connessa gestione per la durata della Concessione, dalla quali si evinca l'equilibrio economico finanziario dell'operazione con l'indicazione del piano di ammortamento dei costi ed indicazioni dei flussi di cassa e del rendimento atteso.</u>	
5	Orientamento alla socializzazione e alla fruibilità pubblica. La Commissione giudicatrice valuterà in particolare i seguenti aspetti: <u>- la capacità di costruire occasione di socializzazione, sia per la comunità che per i turisti,</u> <u>- l'originalità di eventuali servizi integrativi ai fini di incrementare la fruibilità pubblica.</u>	10

### **H.3 – MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO.**

Salvo quanto diversamente previsto per l'attribuzione del punteggio relativo agli elementi quantitativi, 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.

**NB: 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 costituisce motivo di decadenza della concessione, ai sensi dell'art. 10 della medesima.**

### **I – VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA (CANONE ANNUO DI CONCESSIONE)**

N° Criterio	B) CRITERIO DI VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA	Max punteggio
1	Importo al rialzo, rispetto al canone annuo posto a base di gara pari ad €0,00= IVA esclusa, quale canone aggiuntivo da corrispondere annualmente.	20

Si procederà all'assegnazione del punteggio secondo la seguente formula:  **$pi = (ai/a1) \times 20$**

dove:

**pi= punteggio del concorrente**  
**a1= miglior offerta**  
**ai = offerta attuale del concorrente.**

## **J - MODALITA' DI PRESENTAZIONE**

I concorrenti dovranno **produrre** un plico sigillato e *controfirmato sui lembi di chiusura*, riportante, all'esterno, la seguente dicitura: "**ASTA PUBBLICA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE PORTA ADRIANA**".

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

Il plico deve pervenire **improrogabilmente entro e non oltre le ore 12,30 del giorno 02/03/2021**, 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. **In ottemperanza alla normativa vigente sulle misure di contrasto e contenimento della diffusione del Covid-19, la consegna a mano presso tale Ufficio deve avvenire esclusivamente previo appuntamento ai numeri telefonici 0544/485108-0544/482881.**

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).*

### **J .1 PROGETTO DI GESTIONE - BUSTA A)**

La proposta progettuale dovrà essere sviluppata in **relazione sintetica** (max 5 pagine/10 facciate, A4, carattere Times New Roman 12), in lingua italiana, sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto dell'attività che verrà svolta all'interno dei beni posti in concessione.

La relazione contiene la proposta tecnico-organizzativa sviluppata con riferimento ai criteri di valutazione 1, 2, 3, 4 e 5 esplicitati nella tabella al precedente paragrafo H.2 (CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA).

**In sede di gara non sono ammesse proposte sostitutive.**

Tale offerta deve essere chiusa in un'apposita busta debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e non deve contenere altri documenti.

La proposta deve essere sottoscritta, dal legale rappresentante. Qualora il concorrente sia un soggetto non ancora costituito, da parte di tutti i soggetti che ne fanno parte.

Sulla busta va indicato il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara " **ASTA PUBBLICA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE PORTA ADRIANA**" e l'indicazione "**CONTIENE PROGETTO DI GESTIONE**".

**J .2 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA - BUSTA B)**

Sulla busta, debitamente sigillata, va indicato il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara "**ASTA PUBBLICA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE PORTA ADRIANA**" 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 **€. 2.718,42 (euro: DUEMILASETTECENTODICIOTTO/42)**.

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 2) - 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; inoltre, qualora ne ricorra l'ipotesi, andrà specificato:

- se si partecipa per ditta individuale o persona giuridica da costituire;

**b.1) per persone fisiche (qualora non sia stata ancora costituita la ditta individuale o la società):**

- 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;
- dichiarazione di impegnarsi a costituirsi in ditta individuale / in società, PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONCESSIONE, indicando la forma giuridica nonché cognome, nome, data e luogo di nascita dei legali rappresentanti e dei soggetti muniti di cariche societarie (es. i componenti in caso di s.n.c., i soci accomandatari in caso di s.a.s., gli amministratori muniti di potere di rappresentanza in caso di altro tipo di società, ecc. ); inoltre, dichiarazione di essere a conoscenza che qualsiasi ulteriore e successiva variazione dei soggetti indicati, prima della sottoscrizione della concessione, sarà ritenuto motivo di decadenza dell'aggiudicazione;

**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, ri-

spetto 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;

**per tutti:**

- c) dichiarazione di conoscere la consistenza dell'immobile e di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- 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 1) e di accettarla integralmente in ogni sua parte;
- e) dichiarazione di avere preso conoscenza e di aver tenuto conto, nella formulazione del progetto:
  - 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 realizzazione dell'intervento e all'allestimento dei locali;
  - degli oneri e spese connesse alla manutenzione (ordinaria, straordinaria) e gestione dell'immobile e di quelle relative alla richiesta di autorizzazioni, permessi ecc.;
- f) dichiarazione di essere a conoscenza che il concessionario non potrà destinarlo ad altri usi rispetto a quanto previsto nel progetto;
- g) dichiarazione di essere a conoscenza che tutte le opere realizzate, presenti all'interno dei locali concessi saranno acquisite al patrimonio comunale, senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno ad esclusione degli arredi che restano di proprietà del Concessionario, fatto salvo quanto previsto all'art. 14, comma 1 dello schema di concessione;
- h) dichiarazione di impegnarsi ad avvalersi, per la redazione del progetto tecnico, di un Architetto professionista ovvero di un gruppo di progettazione con capogruppo un Architetto professionista, dotati dei requisiti richiesti all'art. 4 dello schema di concessione;
- i) dichiarazione di assumere a proprio totale carico tutte le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere inerente e conseguente alla stipula della concessione;
- 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 2**).

**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 s.m.i., i dati forniti dai concorrenti saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento d'asta e della eventuale stipula della concessione ed in attuazione ad obblighi previsti dalla legge, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza ai sensi del citato decreto legislativo.

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

**Nella busta della documentazione amministrativa (Busta B) dovrà essere inserito anche lo schema di concessione (ALLEGATO 1), sottoscritto in tutte le pagine, per accettazione.**

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

L'offerta, resa in bollo, da redigersi sulla base dell'allegato fac-simile (**ALLEGATO 3**), dovrà indicare un importo al rialzo rispetto al canone annuo posto a base di gara pari ad €.0,00=, oltre a IVA, sia in cifre che in lettere. In caso di difformità sarà considerato valido l'importo più favorevole per l'Amministrazione.

Non sono ammesse offerte parziali, incomplete o condizionate, rispetto al canone annuo posto a base di gara, pena l'esclusione.

L'offerta proposta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante. Qualora il concorrente sia un soggetto non ancora costituito, da parte di tutti i soggetti che ne fanno parte.

**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 CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE PORTA ADRIANA**" e l'indicazione "**CONTIENE OFFERTA ECONOMICA**".

-----

**Per maggiore chiarezza si riassume quanto segue:**

- nel plico da produrre per concorrere, dovranno essere presenti **3 (tre) buste, una contenente esclusivamente l'offerta tecnica (progetto di gestione) di cui al paragrafo J.1, una contenente la documentazione amministrativa richiesta ai sopra indicati punti 1, 2 e 3 del paragrafo J.2 e una contenente l'offerta economica (canone di concessione) di cui al paragrafo J.3;**
- **in caso di sottoscrizione da parte di un procuratore, la busta, contenente la documentazione amministrativa, dovrà contenere altresì la relativa procura speciale;**
- **sulle tre buste interne andrà riportato il nominativo del concorrente e la rispettiva dicitura come più sopra specificata.**
- La documentazione deve essere sottoscritta, dal legale rappresentante. Qualora il concorrente sia un soggetto non ancora costituito, da parte di tutti i soggetti che ne fanno parte.

#### **K- 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 "J) MODALITA' DI PRESENTAZIONE";
- l'offerta tecnica o l'offerta economica o la documentazione amministrativa prive 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; qualora il concorrente sia un soggetto non ancora costituito, la documentazione deve essere sottoscritta da parte di tutti i soggetti che ne fanno parte;
- mancato inserimento della procura speciale nella documentazione amministrativa in caso di offerta per procura;
- le offerte in ribasso o pari 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 "J .2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)";
- la mancata presentazione, nella busta della documentazione amministrativa, delle dichiarazioni previste al punto 2 del paragrafo "J .2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)" e dello schema di concessione (ALLEGATO 1) sottoscritta in tutte le pagine per accettazione, di cui al punto 3 del paragrafo "J.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B),
- la mancata presentazione delle informazioni richieste nel paragrafo H.1"CONTENUTO DELLA PROPOSTA PROGETTUALE)", qualora la mancanza sia tale da non consentire alcuna valutazione del progetto presentato;

La mancata apposizione della marca da bollo darà luogo a regolarizzazione. La mancata presentazione della copia del documento d'identità, in corso di validità, del dichiarante darà luogo a regolarizzazione.

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

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

## **L - 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, in 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 ovvero abbiano proceduto a regolarizzarla nei casi sopra indicati.

La Commissione, sempre in seduta pubblica procederà ad aprire le relative buste "A" al solo fine di verificare la regolarità formale di presentazione dei documenti rappresentanti il PROGETTO DI GESTIONE;

Successivamente, in una o più sedute riservate, esaminerà il contenuto della busta "A" (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.

## **M - AGGIUDICAZIONE E SUCCESSIVA FORMALIZZAZIONE ATTO DI CONCESSIONE**

**Si procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più conveniente per il Comune di Ravenna.**

Il verbale di aggiudicazione non ha gli effetti dell'atto di concessione ed è soggetto a successiva approvazione con determinazione dirigenziale. Il soggetto offerente è obbligato alla propria offerta dal momento della presentazione, mentre l'Amministrazione aggiudicatrice dal momento dell'approvazione dell'aggiudicazione.

L'Ente può - a proprio insindacabile giudizio e senza che ciò comporti rinvase di alcun genere da parte degli offerenti - non dar corso all'approvazione dell'aggiudicazione, pertanto il Comune di Ravenna non assume alcun obbligo verso l'aggiudicatario.

Prima di emettere la determinazione di aggiudicazione il Comune procederà ai controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese in sede d'asta, acquisendo la documentazione direttamente dagli Enti competenti. Qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, fermo restando quanto previsto dalle norme penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, l'aggiudicatario provvisorio decadrà dal beneficio del provvedimento di aggiudicazione sulla base delle dichiarazioni non veritiere con conseguente perdita del deposito cauzionale, che pertanto verrà incamerato dal Comune come penale, oltre alla rifusione dei danni.

Tutte le spese, le imposte e tasse derivanti dalla stipula della concessione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione della concessione, la cui stipula dovrà avvenire entro 120 (centoventi) 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 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, agli art. 49 e 50 del Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti del Comune di Ravenna** e, in generale, alla normativa vigente.

## **N - SOPRALLUOGO**

Per partecipare alla gara, gli interessati potranno effettuare un sopralluogo **parziale** (solo delle parti esterne) dell'immobile oggetto del presente bando. Il sopralluogo dovrà essere effettuato previo

appuntamento (tel. 0544-482832, Geom. Michele Mariotti).

## **O - INFORMAZIONI E VISIONE DOCUMENTI**

Il bando, in versione integrale e i relativi allegati ("Allegato 1 – Schema di concessione", "Allegato 2 – Fac-simile di domanda di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva unica", "Allegato 3 – Fac-simile di offerta economica", 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").

Sullo stesso sito internet, saranno inoltre consultabili i seguenti documenti:

- Allegato A – Estratto di mappa,
- Allegato B – Progetto di fattibilità tecnico-economica (comprensivo del decreto del Ministero per i Beni e Attività Culturali del 28.12.2018 e della autorizzazione del Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna in data 22.07.2019),
- Allegato C – Nota esplicativa al Progetto di fattibilità tecnico-economica,
- Allegato D - Pareri della Soprintendenza in data 12.12.2019 e dell'AUSL in data 19.12.2019,
- Allegato E – Tabella 4 Calcolo Ammortamento.

**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.**

## **P - 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.**

## **Q - 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