



DI RAVENNA
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Patrimonio

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

In pubblicazione all'Albo Pretorio dal 02/08/2024 all'11/09/2024

Il Comune di Ravenna, 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 che entrerà a far parte del patrimonio comunale indisponibile, sito a Ravenna in Via Falconieri n. 32**, da destinare a sede associativa con finalità ricreativa, culturale e di solidarietà sociale e di beneficenza a favore degli anziani e delle persone che versano in situazioni svantaggiate in ragione delle condizioni fisiche e psichiche, economiche, sociali o familiari, come indicato nelle allegate planimetrie catastali (ALLEGATO A). L'immobile è completato da area cortiliva di pertinenza, posta all'angolo tra Via Falconieri, V.le Calcagnini e V.le Copernico.

L'affidamento in concessione oggetto del presente avviso avviene nel rispetto delle condizioni di cui al paragrafi C, D e come da progetto di gestione elaborato secondo quanto previsto al paragrafo E.1.

La durata della concessione è fissata in **nove (9) anni**, contati a partire dal giorno di stipula dell'atto, che comunque non potrà avvenire prima del 10/11/2024.

Con determinazione dirigenziale n. 1750 del 30/07/2024, è stato approvato il bando di gara completo dei relativi allegati.

L'asta pubblica si terrà il giorno 12/09/2024 alle ore 09,00, presso il Servizio Patrimonio del Comune di Ravenna, via Beatrice Alighieri n. 14/A – Ravenna.

Possono partecipare alla gara organi di volontariato, associazioni di promozione sociale, imprese sociali o cooperative sociali o altri soggetti con finalità ricreative, culturali o sociali comunque senza scopo di lucro, iscritti o non iscritti al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore.

A. OGGETTO DELL'ASTA ED ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE – CLAUSOLE E VINCOLI.

L'oggetto del presente bando consiste nell'affidamento in concessione dell'immobile che entrerà a far parte del patrimonio indisponibile comunale dal prossimo 10/11/2024, sito a Ravenna in Via Falconieri n. 32, per essere adibito a sede associativa con finalità ricreativa, culturale e di solidarietà sociale e di beneficenza a favore degli anziani e delle persone che versano in situazioni svantaggiate in ragione delle condizioni fisiche e psichiche, economiche, sociali o familiari.

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna – Sez. Ravenna, al foglio 126, mappale 211, subalterni 2 (cat. C/4 cons. 142 mq, piano T-1), 3 (cat. C/4 cons. 510 mq, piano T) e 4 (cat. A/10 cons. 3,5 vani pari a sup. 84 mq, piano T) e al Catasto Terreni al foglio 126, mappale 211, qualità Ente Urbano, superficie mq. 1228, come meglio indicato nelle allegate planimetrie (ALLEGATO A).

Confina a nord con V.le Copernico, a est con V.le Calcagnini, a sud con Via Falconieri e a ovest con area comunale sul quale insistono alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Completa l'immobile l'area cortiliva adiacente al fabbricato, posta all'angolo tra Via Falconieri, V.le Calcagnini e V.le Copernico, censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sez. Ravenna, al foglio 126, mapp. 288, sup. mq. 1.278.

Al momento attuale e fino al 9/11/2024, l'immobile risulta attribuito in proprietà superficiaria all'Associazione "AMARE RAVENNA – ASSOCIAZIONE PER LA CONOSCENZA DELLA TERZA ETA'", realizzato in forza dall'atto a rogito del P. Toscano Rivalta in data 10/11/1994, rep. 57934 racc. 11849, registrato a Ravenna il 25/11/1994

al n. 2816 e trascritto il 17/11/1994 all'art. 9123, come modificato con atto in data 6/2/1997, rep. 60404/12845, registrato a Ravenna il 21/2/1997 al n. 498, annotato in data 02/05/1997 all'art. 756. Mediante tali atti, il Comune di Ravenna ha concesso a tale Associazione il diritto di superficie su un'area del Peep Lama Sud, distinta nel C.T. del Comune di Ravenna, Sez. Ravenna al foglio 126, mappale n. 166 (ora mapp. 211) di mq. 1.228, sita tra Via Faconieri, V.le Calcagnini e Via Copernico, al fine di costruire e mantenere gli impianti necessari per la realizzazione di un centro ricreativo per anziani, complessivi 30 anni (fino al 9/11/2024). Oltre tale data, il Comune di Ravenna diviene proprietario di tutte le strutture, impianti ed opere realizzate, ottenendo la piena disponibilità dell'area.

Si riporta di seguito il contenuto dell'art. 7 dell'atto notarile rep. 57934, in base al quale:

- scaduta la concessione, il Comune ha la facoltà di gestire direttamente l'intero impianto oppure di affidarlo in concessione in tutto o in parte mediante procedure ad evidenza pubblica;
- il concessionario uscente dovrà essere comunque invitato alla procedura, salvo esplicito rifiuto da parte di quest'ultimo e al medesimo è attribuito il diritto di prelazione qualora, esperita procedura, abbia formulato a parità di condizioni con altri concorrenti l'offerta più vantaggiosa per il Comune di Ravenna.

In caso di procedura ad evidenza pubblica, è stato pertanto sancito il diritto di prelazione a favore del concessionario uscente.

E' in ogni caso fatto divieto destinare il bene oggetto del presente bando allo svolgimento di qualsiasi attività a scopo di lucro, ossia a fronte di corresponsione di una qualche tariffa o prezzo, ancorché di natura socio-sanitaria.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA.

Il Vigente RUE inserisce l'immobile oggetto di concessione all'interno del: "Sistema delle dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi pubblici, Attrezzature pubbliche, Locali, Servizi culturali, ricreativi, congressuali, per lo spettacolo, associativi e politici".

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

Importo annuale a base d'asta del canone di concessione: € 1.114,00/mese (euro: millecentoquattordici/00 al mese), oltre imposte di legge se dovute. 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 è fuori campo Iva ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. N. 633/1972;
- 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.
- L'immobile deve essere destinato a sede associativa con una o più delle seguenti finalità: ricreativa, culturale, di solidarietà sociale, di beneficenza; il tutto a favore degli anziani e delle persone che versano in situazioni svantaggiate in ragione delle condizioni fisiche e psichiche, economiche, sociali o familiari.
- E' fatto divieto destinare il bene oggetto del presente bando allo svolgimento di qualsiasi attività a scopo di lucro, ossia a fronte di corresponsione di una qualche tariffa o prezzo, ancorché di natura socio-sanitaria.
- Il Comune si riserva la facoltà di non assegnare in concessione l'immobile per ragioni di semplice opportunità o pubblica utilità o per causa di forza maggiore, senza che ciò comporti l'obbligo di corresponsione di alcun indennizzo o risarcimento danni, né rimborso di qualsiasi natura.
- La durata della medesima è fissata in 9 anni, contati a partire dal giorno di stipula dell'atto, che comunque non potrà avvenire prima del 10/11/2024, senza bisogno di preventiva disdetta alla scadenza.
- La stipula dell'atto dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di intervenuta aggiudicazione da parte del Comune di Ravenna.
- Il pagamento del canone annuo dovrà essere effettuato anticipatamente, in due rate semestrali di pari importo, utilizzando l'avviso di pagamento che inoltrerà la Società Ravenna Entrate S.p.A., concessionaria

per il servizio di riscossione del canone per il Comune di Ravenna, presso un Prestatore di Servizi a Pagamento aderente a PagoPA.

- A garanzia degli obblighi assunti con la concessione, il concessionario dovrà costituire una cauzione pari ad una annualità 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'immobile come da progetto presentato in sede di bando pubblico e dovrà reperire tutte le autorizzazioni (o atti analoghi) necessarie alla realizzazione di quanto previsto dal progetto.
- Sono a carico del concessionario:
 - tutte le spese relative alla gestione dell'immobile ed alla conduzione dello stesso (es. energia elettrica, gas, acqua, pulizia, assicurazioni, telefono, personale, TARI, IMU o altre imposte se e in quanto dovute), nel rispetto delle vigenti normative; il concessionario è tenuto inoltre ad intestarsi i contatori per l'erogazione di energia elettrica, acqua e gas;
 - tutte le spese di manutenzione dell'immobile, sia **ordinaria** che **straordinaria conservativa**, senza diritto ad alcun indennizzo in quanto già considerato nell'entità del canone di concessione; eventuali interventi di miglioramento dovranno essere sempre preliminarmente assoggettati ad accordi con l'Amministrazione, con eventuale possibilità di scontare la somma sostenuta per lavori dal canone di concessione;
 - la custodia dell'immobile per tutto il periodo di validità della concessione rispondendo in caso di perdita o deterioramento dello stesso, anche se derivanti da incendio, qualora non dimostri di essere completamente estraneo alle cause del sinistro;
- Il concessionario deve garantire la piena efficienza del bene concesso e continuità dell'attività.
- il Concessionario sarà custode dell'immobile concesso e ne risponderà in caso di perdita, deterioramento (anche se derivanti da incendio, qualora non dimostri di essere completamente estraneo alle cause del sinistro), esonerando espressamente la Proprietà da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo di Terzi. Il concessionario dovrà munirsi di adeguata polizza assicurativa di copertura per la responsabilità civile verso Terzi e di polizza assicurativa di copertura per la responsabilità verso i prestatori d'opera, a garanzia dei rischi connessi all'espletamento delle attività che dovranno essere svolte nei locali utilizzati, estesa anche alla responsabilità civile derivante dalla conduzione dei locali/impianti e delle attività svolte. L'operatività o meno delle coperture assicurative non esonera la concessionaria dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti.
- La consegna dell'immobile avverrà mediante apposito verbale di consegna redatto nel luogo e sottoscritto dalle parti.
- Tutte le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere inerente e conseguente alla stipula della concessione, sono interamente a carico del concessionario.
- Ogni concorrente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che:
 - con atto a rogito del P. Toscano Rivalta in data 10/11/1994, rep. 57934 racc. 11849, registrato a Ravenna il 25/11/1994 al n. 2816 e trascritto il 17/11/1994 all'art. 9123, come modificato con atto in data 6/2/1997, rep. 60404/12845, registrato a Ravenna il 21/2/1997 al n. 498, annotato in data 02/05/1997 all'art. 756, il Comune di Ravenna ha concesso all'Associazione "AMARE RAVENNA – ASSOCIAZIONE PER LA CONOSCENZA DELLA TERZA ETA'" il diritto di superficie su un'area del Peep Lama Sud, distinta nel C.T. del Comune di Ravenna, Sez. Ravenna al foglio 126, mappale n. 166 (ora mapp. 211) di mq. 1.228, sita tra Via Falconieri, V.le Calcagnini e Via Copernico, al fine di costruire e mantenere gli impianti necessari per la realizzazione di un centro ricreativo per anziani, complessivi 30 anni (fino al 9/11/2024); oltre tale data, il Comune di Ravenna diviene proprietario di tutte le strutture, impianti ed opere realizzate, ottenendo la piena disponibilità dell'area;
 - ai sensi dell'art. 7 dell'atto notarile rep. 57934, al termine del diritto di superficie, in caso di procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione dell'immobile, il concessionario uscente dovrà essere comunque invitato alla procedura, salvo esplicito rifiuto da parte di quest'ultimo e al medesimo è attribuito il diritto di prelazione qualora, esperita procedura, abbia formulato a parità di condizioni con altri concorrenti l'offerta più vantaggiosa per il Comune di Ravenna.

D. SOGGETTI AMMESSI E CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE

Possano partecipare alla gara organi di volontariato, associazioni di promozione sociale, imprese sociali o cooperative sociali o altri soggetti con finalità ricreative, culturali o sociali comunque senza scopo di lucro, iscritti o non iscritti al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore.

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 enti/soggetti 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 L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO DELL'IMMOBILE SITO IN VIA FACONIERI N. 32"**.

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 11/09/2024**, 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 nonché delle esperienze pregresse; in particolare la Relazione dovrà essere impostata, utilizzando 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 individuati nella tabella di cui al successivo paragrafo F).

La relazione tecnico-descrittiva, con esclusione degli eventuali elaborati di cui al punto 2, deve essere redatta su fogli in formato A4, non deve superare le tre (3) pagine, corrispondenti a sei (6) facciate, per un massimo di trentacinque (35) righe scritte a facciata e ogni facciata deve essere numerata progressivamente.

Gli elaborati che non rispettino i requisiti sopra descritti di numero massimo di righe scritte per facciata, saranno valutati limitatamente alle prime duecentodieci (210) righe (35 righe * 6 facciate = 210 righe).

In presenza di un elaborato costituito da un numero di pagine superiore a quello prescritto, la commissione giudicatrice si limiterà a valutare le prime tre (3) pagine (pari a 6 facciate di formato A4), considerate come non date quelle successive. Formati più grandi rispetto all'A4 saranno considerati in base alla superficie maggiore rispetto allo stesso A4 per cui un formato A3 sarà considerato come 2 formati A4, un formato A2 corrisponderà a 4 formati A4 ecc. .

- 2. eventuali elaborati (in formato libero) esplicativi dell'offerta quali ad esempio schemi grafici a supporto del progetto di gestione oppure immagini, brochure, notizie di stampa a testimonianza delle pregresse esperienze, i quali non verranno computati nel numero massimo di pagine della relazione tecnico-descrittiva.**

Gli elaborati di cui ai precedenti punti 1 e 2 dovranno essere sottoscritti dall'offerente o suo procuratore, se trattasi di società/altro soggetto 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 L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO DELL'IMMOBILE SITO IN VIA FALCONIERI N. 32"**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 L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO DELL'IMMOBILE SITO IN VIA FALCONIERI N. 32"** 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 **€. 1.336,80 (euro: milletrecentotrentasei/80)**.

La garanzia può essere prestata in uno dei seguenti modi:

- deposito tramite bonifico a favore del Comune di Ravenna Iban: IT76H0627013199T20990000002, precisando la causale (indicare l'oggetto dell'asta pubblica);
- fideiussione bancaria.

La fideiussione bancaria deve avere validità di almeno 180 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 del 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 C) - con cui si attesti quanto di seguito indicato:

a) indicazione dei dati:

- del soggetto che sottoscrive l'istanza: 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;

- del soggetto (organo di volontariato, associazione di promozione sociale, impresa sociale o cooperativa sociale o altro soggetto con finalità ricreative, culturali o sociali comunque senza scopo di lucro) per il quale si presenta l'istanza: esatta e completa denominazione / ragione sociale, sede legale – con località, cap, provincia, via e numero civico -, codice fiscale, partita IVA se presente, numero di telefono, numero di fax, e-mail, pec, forma giuridica e propria carica in seno alla persona giuridica;-

b) per soggetti con finalità sociali e senza scopo di lucro iscritti o non iscritti al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore, qualora iscritti al Registro Imprese della Camera di Commercio:

- 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);
- se presente, dichiarazione inerente i dati di iscrizione nel **Registro Unico Nazionale del Terzo Settore**;
- dichiarazione contenente il nominativo, luogo e data di nascita e carica ricoperta delle persone che sono designate a rappresentare e a impegnare legalmente la persona giuridica ed inoltre, se presenti, procuratori speciali, institori;
- che gli amministratori e qualora presenti procuratori speciali e/o institori non abbia/abbiano riportato condanne definitive per nessuno dei reati elencati all'art 94 e di non trovarsi in una delle situazioni disciplinate dall'art. 95 del D. Lgs. 36/2023;
- che la 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 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;

c) per soggetti con finalità sociali e senza scopo di lucro iscritti o non iscritti al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore qualora NON siano iscritti al Registro Imprese della Camera di Commercio:

- se presente, dichiarazione inerente i dati di iscrizione nel **Registro Unico Nazionale del Terzo Settore**;
- dichiarazione contenente il nominativo, luogo e data di nascita e carica ricoperta delle persone che sono designate a rappresentare e a impegnare legalmente l'ente/soggetto ed inoltre, se presenti, procuratori speciali, institori;
- che il/i legale/i rappresentante/i e qualora presenti procuratori speciali e/o institori non abbia/abbiano riportato condanne definitive per nessuno dei reati elencati all'art 94 e di non trovarsi in una delle situazioni disciplinate dall'art. 95 del D. Lgs. 36/2023;
- che il/i legale/i rappresentante/i o ente/soggetto di cui sopra non è/sono sottoposto/i a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;

per tutti:

- c) 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. 94, comma 6 del D. Lgs. 50/2016;
- d) 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);
- e) 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;
- f) che nei confronti del soggetto che si rappresenta non sono presenti cause ostative o inibizioni a contrarre con la pubblica amministrazione;
- g) dichiarazione 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;
- h) 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;
- i) 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 ordinaria e straordinaria conservativa e gestione dell'immobile e di quelle relative all'eventuale richiesta di autorizzazioni, permessi ecc.;
- j) 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 dell'immobile ed alla conduzione dello stesso (energia elettrica, gas, acqua, pulizia, assicurazioni, telefono, personale, TARI, ecc), nel rispetto delle vigenti normative; il concessionario è tenuto inoltre ad intestarsi i contatori per l'erogazione di energia elettrica, acqua e gas;
 - tutte le spese di manutenzione dell'immobile, sia **ordinaria** che **straordinaria conservativa**, senza diritto ad alcun indennizzo in quanto già considerato nell'entità del canone di concessione; eventuali interventi di miglioramento dovranno essere sempre preliminarmente assoggettati ad accordi con l'Amministrazione, con eventuale possibilità di scontare la somma sostenuta per lavori dal canone di concessione;
 - la custodia dell'immobile per tutto il periodo di validità della concessione rispondendo in caso di perdita o deterioramento dello stesso, anche se derivanti da incendio, qualora non dimostri di essere completamente estraneo alle cause del sinistro;
- k) dichiarazione di essere a conoscenza che, in caso di aggiudicazione, il **Progetto di Gestione** presentato diviene parte integrante della concessione dell'immobile, con obbligo per il concessionario di realizzare quanto in esso previsto;
- l) 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;
- m) dichiarazione di essere a conoscenza che:
- con atto a rogito del P. Toscano Rivalta in data 10/11/1994, rep. 57934 racc. 11849, registrato a Ravenna il 25/11/1994 al n. 2816 e trascritto il 17/11/1994 all'art. 9123, come modificato con atto in data 6/2/1997, rep. 60404/12845, registrato a Ravenna il 21/2/1997 al n. 498, annotato in data 02/05/1997 all'art. 756, il Comune di Ravenna ha concesso all' "AMARE RAVENNA – ASSOCIAZIONE PER LA CONOSCENZA DELLA TERZA ETA'" il diritto di superficie su un'area del Peep Lama Sud, distinta nel C.T. del Comune di Ravenna, Sez. Ravenna al foglio 126, mappale n. 166 (ora mapp. 211) di mq. 1.228, sita tra Via Falconieri, V.le Calcagnini e Via Copernico, al fine di costruire e mantenere gli impianti necessari per la realizzazione di un centro ricreativo per anziani, complessivi 30 anni (fino al 9/11/2024); oltre tale data, il

Comune di Ravenna diviene proprietario di tutte le strutture, impianti ed opere realizzate, ottenendo la piena disponibilità dell'area;

- ai sensi dell'art. 7 dell'atto notarile rep. 57934, al termine del diritto di superficie, in caso procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione dell'immobile, il concessionario uscente dovrà essere comunque invitato alla procedura, salvo esplicito rifiuto da parte di quest'ultimo e al medesimo è attribuito il diritto di prelazione qualora, esperita procedura, abbia formulato a parità di condizioni con altri concorrenti l'offerta più vantaggiosa per il Comune di Ravenna.

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

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 D**), 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.

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

Sulla busta va indicato il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara " **ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO DELL'IMMOBILE SITO IN VIA FALCONIERI N. 32**" 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 e del Regolamento UE 679/2016 , i dati forniti dai concorrenti saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento d'asta e dell'eventuale stipula dell'atto di concessione ed in attuazione ad obblighi previsti dalla legge, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza ai sensi delle citate normative.

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, 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 tre 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

A) GESTIONE DELL'IMMOBILE	MAX 80 P.
<p>A1 – VALIDITÀ DEL PROGETTO DI GESTIONE SOCIALE, CULTURALE, RICREATIVA</p> <p>La Commissione valuterà l'offerta del soggetto candidato valutando positivamente i contenuti della stessa che saranno ritenuti più efficaci e aderenti alla finalità ricreativa, culturale, di solidarietà sociale e di beneficenza a favore degli anziani e delle persone che versano in situazioni svantaggiate in ragione delle condizioni fisiche e psichiche, economiche, sociali o familiari che il presente bando prevede per la futura gestione del bene immobile concesso</p>	60 P.
<p>A2 – CAPACITA' OPERATIVA</p> <p>La commissione valuterà le più rilevanti attività effettivamente e direttamente sviluppate dal soggetto candidato, con particolare riferimento all'ultimo decennio, più efficaci e aderenti alla finalità ricreativa, culturale, di solidarietà sociale e di beneficenza a favore degli anziani e delle persone che versano in situazioni svantaggiate in ragione delle condizioni fisiche e psichiche, economiche, sociali o familiari che il presente bando prevede per la futura gestione del bene immobile concesso. Maggiore apprezzamento sarà riservato dalla Commissione alle offerte che dimostreranno nel modo più oggettivo possibile la rilevanza, l'impatto e la partecipazione della cittadinanza interessata.</p>	20 P.

La proposta di gestione dell'immobile sarà valutata in riferimento al criterio di valutazione A1 secondo i seguente punteggi:

Nessuna proposta	0 punti
Proposta largamente insufficiente	15 punti
Proposta insufficiente	30 punti
Proposta sufficiente	45 punti
Proposta buona	60 punti

L'esperienza pregressa sarà valutata in riferimento al criterio di valutazione A2 secondo i seguente punteggi:

Nessuna esperienza	0 punti
Esperienza largamente insufficiente	5 punti
Esperienza insufficiente	10 punti
Esperienza sufficiente	15 punti
Esperienza buona	20 punti

NON POTRANNO ESSERE UTILIZZATI PUNTEGGI INTERMEDI RISPETTO A QUELLI PREVISTI NELLE SOPRA INDICATE TABELLE.

N.B.: Le condizioni specificate nella parte progettuale 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 e comporta la revoca del concessione.

F.1.1 MODALITÀ DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO:

Valutazione tecnica.

La Commissione deciderà i punteggi di valutazione delle offerte attraverso idonea valutazione da parte di ogni commissario e determinerà il punteggio in modo unitario scegliendo quello più appropriato tra quelli disponibili nelle tabelle di cui al punto precedente come sintesi tra le valutazioni dei commissari. In caso di disaccordo tra i commissari si effettuerà la media dei punteggi attribuiti dai singoli commissari e si assegnerà all'offerta il punteggio, tra quelli elencati in tabella, più vicino alla media.

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

Elementi di valutazione Offerta economica (Punteggio max 20)

L'offerta economica è data dalla percentuale di aumento che il concorrente offre sul canone mensile annuo a base d'asta definito in **€ 1.114,00 (Euro millecentoquattordici/00)**. Saranno ammesse unicamente offerte uguali o in aumento rispetto all'importo a base d'asta.

C – OFFERTA ECONOMICA	MAX 20 P.
-----------------------	-----------

L'offerta economica sarà valutata secondo i seguenti punteggi:

Aumento da 0 fino a 1%	0 punti
Aumento oltre 1% e fino a 5%	5 punti
Aumento oltre 5% e fino a 10%	10 punti
Aumento oltre 10%	20 punti

NON POTRANNO ESSERE UTILIZZATI PUNTEGGI INTERMEDI RISPETTO A QUELLI PREVISTI NELLA TABELLA DI CUI SOPRA.

G. MOTIVI DI ESCLUSIONE.

Costituiscono motivo di esclusione:

- le offerte pervenute oltre il termine di scadenza; l'onere del tempestivo recapito è ad esclusivo carico del mittente sul quale ricade il rischio del mancato ricevimento del plico in tempo utile;
- mancato rispetto delle modalità di consegna indicate al punto "E - MODALITÀ 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 "E.1) 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 D) priva di sottoscrizione, per esteso e con firma leggibile, dell'offerente o, se trattasi di società/altro soggetto, dal legale rappresentante o suo procuratore; in quest'ultimo 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.

H. 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.

I. AGGIUDICAZIONE E SUCCESSIVA FORMALIZZAZIONE ATTO DI CONCESSIONE

Si procederà all'aggiudicazione che sarà definitiva ad unico incanto a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta 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 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. Si precisa che la stipula avverrà per atto pubblico.

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 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.

J. INFORMAZIONI E VISIONE DOCUMENTI

Il bando, in versione integrale e i relativi allegati ("Allegato A - Planimetrie", "Allegato B – Schema di concessione", "Allegato C - Fac-simile di domanda di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva unica" ed "Allegato D - Fac-simile di offerta economica"), **potranno essere visionati e scaricati sul sito Internet del Comune di Ravenna al seguente indirizzo: www.comune.ra.it** (alla voce "Trasparenza" - alla sottovoce "Bandi, concorsi", quindi selezionare "Avvisi esplorativi, indagini di mercato e bandi nel settore immobiliari, patrimoniale e degli impianti sportivi", poi "Avvisi in corso").

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

- copia atto a rogito del P. Toscano Rivalta in data 10/11/1994, rep. 57934 racc. 11849, registrato a Ravenna il 25/11/1994 al n. 2816 e trascritto il 17/11/1994 all'art. 9123 e copia atto di modifica in data 6/2/1997, rep. 60404/12845, registrato a Ravenna il 21/2/1997 al n. 498, annotato in data 02/05/1997 all'art. 756.

Presso il Servizio Patrimonio, in Via B. Alighieri n. 14/A - Ravenna, Tel. 0544/482832– 482823, si possono avere notizie riguardanti la gara e ritirare l'avviso di asta pubblica.

K. 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.

L. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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

IL DIRIGENTE
Ing. Valentino Natali
(documento firmato digitalmente)