



COMUNE DI RAVENNA
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Patrimonio

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

In pubblicazione all'Albo Pretorio dal 28/09/2026 al 29/10/2026

Il Comune di Ravenna, in attuazione della Determinazione Dirigenziale n. 2436 del 22/09/2026, esecutiva in pari data, intende espletare un'**asta pubblica**, ai sensi dell'art. 3 della legge di contabilità generale dello Stato (R.D. n. 2440/1923), dell'art. 37 del relativo regolamento (R.D. n. 827/1924) e degli artt. 49 e 50 del Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Ravenna, per **affidare in concessione l'immobile, appartenente al patrimonio indisponibile comunale sito a Ravenna, in Piazza Ridracoli n. 6, adibito a impianto sportivo-ricreativo.**

La durata della concessione è fissata in **9 anni**, dal 30/03/2027 al 29/03/2036 salvo il caso previsto dalla lettera B.1), del presente avviso d'asta.

Con la suddetta Determinazione Dirigenziale n. 2436 del 22/09/2026, è stato altresì approvato il bando di gara completo dei relativi allegati.

L'asta pubblica si terrà il giorno 30/10/2026 alle ore 12:00, presso il Servizio Patrimonio del Comune di Ravenna, via Beatrice Alighieri n. 14/A – Ravenna.

Possono partecipare alla gara ditte individuali e persone giuridiche, in possesso dei requisiti speciali di cui al punto D.1) del presente Avviso di Asta Pubblica.

A. OGGETTO DELL'ASTA

Il presente bando ha ad oggetto l'affidamento in concessione dell'immobile, appartenente al patrimonio indisponibile comunale, sito a Ravenna in Piazza Ridracoli n. 6, piani terra e primo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna – Sez. Ravenna, al foglio 105, mappale 821, cat. D/6, come rappresentato nella planimetria allegata (Allegato D).

L'immobile ha una superficie commerciale di mq. 558,00 ed è adibito attualmente a impianto sportivo (palestra) con annessi locali di servizio, come meglio descritto nella planimetria allegata.

L'edificio sorge su un'area di mq. 1845, in parte occupata dal fabbricato oggetto del presente bando.

B. DESTINAZIONE URBANISTICA – VINCOLI

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) tutt'ora vigente nei limiti e secondo le norme di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. n° 24 del 21/12/2017, tra le altre cose, assegna all'immobile oggetto della concessione la seguente componente di zona:

"Sistema delle dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi pubblici, Verde pubblico, Verde di quartiere - (Art. IV.3.5 comma 7 della Normativa)"

E' inoltre vigente la seguente componente perimetrale: "Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Secondo Livello, Matrice secondaria di progetto - (Art. Normativa: Art. IV.1.2 c3)"

L'immobile dovrà essere adibito ad impianto sportivo – ricreativo, inquadrabile nell'uso Spr6 "Servizi per lo sport e il tempo libero" di cui all'art. II.2.3, lett. d delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE vigente.

Il PUG recentemente adottato dal Comune di Ravenna, vigente nei limiti e secondo le norme di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. n° 24 del 21/12/2017, tra le altre cose, inserisce l'immobile oggetto della concessione all'interno di:

- **DISPOSIZIONI GENERALI – Art. 1.10.1 ELABORATO: DT-02 – PARTE I - TITOLO III – TRASFORMABILITÀ:MACROSTRATEGIE E DISPOSIZIONI COMUNI – COMPONENTE: TU – PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO – ARTICOLO 1.10.1 della disciplina.**

- **DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 6.2.2 – ELABORATO: DT02 – PARTE: PARTE VI – CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA QUALIFICAZIONE E CRESCITA DELLA CITTÀ PUBBLICA – TITOLO: TITOLO I – COMPONENTE: ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI ARTICOLO: 6.2.2 della disciplina.**

- **IL TERRITORIO URBANO - Art. 3.4.2 – ELABORATO: DT02 – PARTE: PARTE III – LA CITTÀ DA RIQUALIFICARE – LA CITTÀ DA ABITARE, TESSUTI RESIDENZIALI – TITOLO: V - COMPONENTE: TESSUTO RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ – ARTICOLO: 3.4.2 della disciplina.**

L'immobile oggetto di concessione dovrà essere "sede di attività sportive e ricreative" funzioni ammissibili nei tessuti urbani a prevalente funzione abitativa (quale quello in esame) ed inquadrabili al punto d3 della tabella di cui all'art. 3.4 comma 3 della Disciplina del PUG: "d3 - Funzioni di servizio pubbliche e private, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, **ricreative, sportive**, fieristiche, sanitarie"

L'attività dovrà essere svolta nel rispetto delle normative di settore e a qualsiasi titolo vigenti.

B.1 CONSEGNA DELL'IMMOBILE ALL'AGGIUDICATARIO

La materiale consegna dell'immobile è subordinata alla formale e preventiva riconsegna dello stesso da parte del concessionario uscente, libero da persone, beni e cose.

In caso di ritardata, parziale o mancata riconsegna da parte del soggetto uscente, nessun addebito, responsabilità o richiesta di risarcimento danni, indennizzo o ristoro a qualsiasi titolo potrà essere avanzata nei confronti del Comune. Il concorrente aggiudicatario, con la presentazione dell'offerta, accetta espressamente tale condizione e rinuncia a ogni relativa azione giudiziale o stragiudiziale.

Qualora si verifichi il ritardo di cui al comma precedente, i termini di decorrenza della concessione e l'obbligo di pagamento del relativo canone rimarranno sospesi e congelati. Essi inizieranno a decorrere dall'effettiva immissione dell'aggiudicatario nel possesso materiale del bene, mediante apposito verbale di consegna.

Il Comune si impegna ad attivare tempestivamente tutte le procedure amministrative e le azioni legali necessarie per ottenere il rilascio forzoso dell'immobile e tutelare l'integrità del patrimonio pubblico.

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

Importo annuale a base d'asta del canone di concessione: € 36.000,00/anno (euro: trentaseimila/00 all'anno), oltre a imposte di legge. Il canone è soggetto ad offerte pari o in aumento.

L'affidamento in concessione dell'area dovrà avvenire alle condizioni di seguito elencate e alle condizioni indicate nello schema di concessione (Allegato C del presente bando).

- Trattandosi di concessione amministrativa è esclusa l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione. La presente concessione è regolata dalle norme del presente bando, nonché dagli articoli dell'allegato schema di concessione da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente bando.
- Il Comune si riserva la facoltà di non assegnare in concessione l'immobile per ragioni di pubblica utilità o per causa di forza maggiore, senza che ciò comporti l'obbligo di corresponsione di alcun indennizzo o risarcimento danni, né rimborso di qualsiasi natura.
- La durata della medesima è fissata in 9 anni, con decorrenza dal 30/3/2027 salvo quanto previsto dal punto B.1 del presente avviso. La stipula della concessione andrà fissata entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di intervenuta aggiudicazione da parte del Comune di Ravenna.
- La concessione sarà soggetta al regime IVA previsto dalla normativa vigente al momento del contratto.
- Il canone da porre a base d'asta - soggetto ad offerte in aumento da esprimersi esclusivamente per numero intero in migliaia di Euro - è determinato in € 36.000,00/anno, oltre a imposte dovute per legge. Per i dettagli in merito alla formulazione dell'offerta economica si rimanda al paragrafo E.1 del presente bando.
- Il pagamento del canone annuo dovrà essere effettuato in due rate semestrali anticipate presso un Prestatore di Servizi a Pagamento aderente a PagoPA, utilizzando l'avviso di pagamento che inoltrerà Ravenna Entrate S.p.A.
- Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto, a semplice richiesta del Comune di Ravenna.
- L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere l'adeguamento Istat al momento dell'indicizzazione o di addebitare la quota di aggiornamento del canone unitamente alla rata successiva, senza nessuna comunicazione al concessionario, che accetta con la sottoscrizione della concessione.
- A garanzia degli obblighi assunti con la concessione, dovrà essere costituita una cauzione di importo pari a tre mensilità del canone di concessione, che sarà restituita al termine della stessa, qualora siano state rispettate tutte le condizioni in essa contenute.
- Il Concessionario dovrà destinare il bene concesso ad impianto sportivo-ricreativo e non potrà destinarlo ad altri usi, se non precedentemente concordati con l'Amministrazione comunale e dovrà ottenere tutte le autorizzazioni e/o permessi, pena l'immediata revoca della concessione.
- Il Concessionario dovrà gestire l'immobile e l'impianto sportivo-ricreativo con la diligenza del buon padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1176 del C.C., e dovrà ottenere, pena l'immediata revoca della concessione, tutte le necessarie autorizzazioni e/o permessi necessari per l'esercizio dell'attività commerciale di prestazione di servizi per il benessere e l'attività motoria. In particolare si ricorda che i corsi e le attività motorie e sportive, tenuti a fronte del pagamento di corrispettivi a qualsiasi titolo, anche sotto forma di quote di adesione, devono essere svolti con il coordinamento di un istruttore qualificato o di un istruttore di specifica disciplina che sia in possesso dei requisiti stabiliti dall'art. 11 della L.R. Emilia 8/2017.
- Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative alla gestione dell'immobile ed alla conduzione delle attività (energia elettrica, gas, acqua, pulizia, assicurazioni, telefono, personale, TCP, ecc.), le quali dovranno essere sostenute nel rispetto delle vigenti normative. Il Concessionario è tenuto ad intestarsi i contatori per l'erogazione d'energia elettrica, acqua e gas.
- Tutte le spese relative alla manutenzione del fabbricato, sia ordinaria che straordinaria, sono a carico del Concessionario, il quale, al termine della concessione, non avrà diritto ad alcun indennizzo in quanto già considerato nell'entità del canone di concessione.

- Qualora, al termine della concessione, l'immobile venga riconsegnato in cattivo stato manutentivo o non più a norma, l'Amministrazione comunale si rivarrà legalmente nei confronti del Concessionario, al fine di recuperare la spesa occorrente per la sistemazione dell'immobile ed il mancato guadagno avuto a causa dell'inutilizzo del bene.
- Il Concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese all'acquisto ed all'istallazione di arredi, attrezzature, ecc. che dovranno essere congeniali ad una ottimale conduzione e gestione del bene; in ogni caso, l'istallazione di nuovi impianti ed attrezzature dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale; le attrezzature mobili installate dal concessionario restano di sua proprietà e pertanto potrà asportarle alla scadenza della concessione, a condizione che l'immobile sia rimesso in pristino stato; le attrezzature fisse o, in caso di attrezzature mobili, se il ripristino risulti particolarmente oneroso, potranno essere acquisite gratuitamente dall'Amministrazione comunale; per le migliorie e le addizioni apportate dal concessionario, il Comune di Ravenna non rimborserà alcuna spesa e non corrisponderà alcun indennizzo, nemmeno alla scadenza della concessione, o in caso di revoca o di rinuncia alla stessa
- Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, durante il periodo di validità della presente concessione venissero a mancare i presupposti che ne hanno legittimato il rilascio o fosse attuato un utilizzo del bene, o di parte di esso, non confacente alle finalità suesposte, lo stesso ritornerà nella piena disponibilità del Comune di Ravenna, senza che il Concessionario nulla abbia a pretendere e nulla sarà dovuto a titolo di rimborso o indennità per avviamento o buonuscita.
- Il Concessionario può rinunciare alla concessione, in qualsiasi momento, dandone preavviso al Comune di Ravenna, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avvenire. Al Concessionario non sarà riconosciuto alcun rimborso, eccetto la restituzione del maggior canone eventualmente versato.
- Il Concessionario è costituito custode dell'immobile concesso e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, anche se derivanti da incendio, qualora non dimostri di essere completamente estraneo alle cause del sinistro.
- Il Concessionario non può chiedere o vantare dal Comune di Ravenna indennizzi, rimborsi o spese per risarcimento danni in conseguenza di ammanchi di merci, sottrazione o deperimento degli impianti e delle attrezzature o mancati guadagni.
- Il Concessionario è tenuto a mantenere in ottimo stato di conservazione l'immobile e dovrà provvedere con tempestività a tutti i lavori ed opere di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, che si rendessero necessari.
- Il Concessionario non potrà cambiare l'uso dell'immobile concesso né alterarne lo stato e non può effettuare innovazioni o trasformazioni, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.
- il Comune di Ravenna viene completamente sollevato da ogni responsabilità civile o penale derivante dall'uso del bene; il concessionario esonera, in quanto direttamente responsabile, l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità, sia civile che penale, per eventuali danni arrecati a persone, animali o cose, procurati in qualsiasi modo in dipendenza all'utilizzo dell'immobile oggetto del presente atto Dovrà munirsi di apposita assicurazione a copertura dei rischi di danno a persone, animali, cose e all'immobile, secondo le modalità indicate nello schema di concessione (Allegato C) all'art. 12.
- Il Comune di Ravenna si riserva la facoltà di revocare, in qualsiasi momento, la presente concessione qualora ritenesse necessario rientrare in possesso del bene per cause di forza maggiore o per pubblica utilità; in tal caso il Concessionario non avrà comunque diritto ad alcun indennizzo o compenso, salvo la restituzione della quota di canone in relazione al periodo di mancato utilizzo.
- E' data facoltà al Concessionario, previa preventiva autorizzazione del Comune di Ravenna, di sub-concedere il bene, dandone preventiva comunicazione scritta, almeno tre mesi prima, per l'ottenimento del necessario nulla osta da parte del Comune.

- L'inadempienza da parte del Concessionario di uno dei patti contenuti nella concessione (Allegato C), produrrà, ipso jure, la sua revoca.
- Tutte le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere inerente e conseguente alla stipula della concessione, sono a carico del Concessionario.
- Qualora l'asta pubblica fosse dichiarata deserta, si procederà ai sensi dell'art. 49, let. f), comma 14 del Regolamento per la disciplina dei Contratti del Comune di Ravenna, nell'ordine ivi stabilito.

D. CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE

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.

D.1 REQUISITO SPECIALE DI CAPACITA' TECNICA E PROFESSIONALE

Ai fini dell'ammissione alla partecipazione della presente procedura d'asta, il soggetto l'offerente deve possedere, a pena di esclusione, una comprovata esperienza nel settore della gestione di impianti sportivi ed in particolare di palestre.

Nello specifico, in capo al soggetto offerente (impresa individuale o persona giuridica) è richiesto l'avvenuto svolgimento di attività di gestione di palestre o impianti sportivi analoghi, per un periodo minimo di **3 (tre) anni**, anche non consecutivi, maturato negli ultimi 10 anni antecedenti alla data di pubblicazione del presente avviso.

Il possesso del requisito, di cui ai punti precedenti, deve essere reso, in sede di offerta, attraverso dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ex D.P.R. 445/2000, da redigersi in conformità al **modulo Allegato B)** al presente bando, in cui il soggetto offerente dichiara lo svolgimento di attività di gestione di palestre o impianti sportivi analoghi per un periodo minimo di 3 (tre) anni, anche non consecutivi, maturato negli ultimi 10 anni, antecedenti alla data di pubblicazione del presente avviso, con indicazione delle date di inizio e fine dell'attività di gestione di palestre o impianti sportivi analoghi e la tipologia di impianto gestito;

Successivamente, l'aggiudicatario dovrà fornire, a semplice richiesta, al Comune di Ravenna, ai fini della stipula della concessione e pena la revoca dell'aggiudicazione, la documentazione a comprova delle dichiarazioni rese in sede di offerta quali, a puro titolo esemplificativo e non esaustivo:

- copia di contratti, se presenti, di concessione o locazione precedentemente stipulati con amministrazioni pubbliche o soggetti privati;
- copia di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) presentata allo sportello SUAP del Comune competente, per l'esercizio dell'attività di gestione di palestre o impianti sportivi analoghi;
- ecc.

Il mancato possesso del suddetto requisito comporterà l'immediata esclusione dalla procedura, trattandosi di elemento essenziale per garantire la corretta custodia, valorizzazione e destinazione d'uso del bene appartenente al patrimonio indisponibile dell'Ente.

E. OFFERTE E DOCUMENTAZIONE

I concorrenti dovranno **produrre** un plico, sigillato e *controfirmato sui lembi di chiusura*, riportante, all'esterno, la seguente dicitura: **"ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO PER L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE COMUNALE, APPARTENENTE AL PATRIMONIO**

INDISPONIBILE, SITO IN PIAZZA RIDRACOLI N. 6, A RAVENNA (RA), AD USO IMPIANTO SPORTIVO-RICREATIVO”.

Oltre all'oggetto dell'asta pubblica, sul plico dovrà essere indicato chiaramente la denominazione o ragione sociale e la sede legale del concorrente.

Il plico deve pervenire **improrogabilmente entro e non oltre le ore 12,30 del giorno 29/10/2026**, pena l'esclusione, e deve essere indirizzato a:

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

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

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

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

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

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

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

E.1 OFFERTA ECONOMICA - BUSTA A)

L'offerta, resa in bollo, da redigersi sulla base dell'allegato fac-simile (ALLEGATO A), deve riferirsi al prezzo base d'asta e deve indicare il prezzo in cifre e in lettere.

Si procederà all'aggiudicazione dell'immobile, anche se sarà presentata una sola offerta, giudicata valida.

Sono ammesse offerte di importo almeno pari alla base d'asta o in aumento. NON sono ammesse offerte in ribasso.

In sede di gara non sono ammesse offerte sostitutive.

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

Sulla busta va indicato il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara: **"ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO PER L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE COMUNALE, APPARTENENTE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE, SITO IN PIAZZA RIDRACOLI N. 6, A RAVENNA (RA), AD USO IMPIANTO SPORTIVO-RICREATIVO"** e l'indicazione **"CONTIENE OFFERTA ECONOMICA"**.

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 PER L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE COMUNALE, APPARTENENTE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE, SITO IN PIAZZA RIDRACOLI N. 6, A RAVENNA (RA), AD USO IMPIANTO SPORTIVO-RICREATIVO"** 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 **€. 3.600,00 (euro: tremilaseicento/00)**.

La garanzia può essere prestata in uno dei seguenti modi:

- deposito tramite bonifico a favore del Comune di Ravenna Iban: IT76H0627013199T209900000002, 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 B)** al presente bando - **con cui si attesti quanto di seguito indicato:**

a) indicazione dei dati:

- nominativo, luogo e data di nascita – con località e provincia-, residenza – con località, cap, provincia, via e numero civico-, codice fiscale, numero di telefono, numero di fax, e-mail; specificare se si partecipa per conto di ditta individuale / persona giuridica, indicando: esatta e completa denominazione / ragione sociale, sede legale – con località, cap, provincia, via e numero civico -, codice fiscale, partita IVA se presente, numero di telefono, numero di fax, e-mail, pec, forma giuridica e propria carica in seno alla persona giuridica.

b) per ditte individuali / persone giuridiche

- 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 abbiano riportato condanne definitive per i reati elencati all'art. 94 e di non trovarsi in una delle situazioni disciplinate dall'art. 95 del D. Lgs. n. 36/2023;
- che la ditta individuale / persona giuridica non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale; che nei confronti della stessa non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni e che non è sottoposta a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
- che nei propri confronti non sono stati avviati procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui al punto precedente;
- 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'allegato II.10 del D. Lgs. 36/2023;
- 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);

c) 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 dal combinato disposto dell'art. 67 del D. Lgs. n.159/2011 in materia antimafia e dell'art. 94 comma 2 del D.Lgs. 36/2023;

d) 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;

e) che nei confronti del soggetto che si rappresenta non sono presenti cause ostative o inibizioni a contrarre con la pubblica amministrazione;

f) 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;

g) 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 C) e di accettarlo integralmente in ogni sua parte;

h) dichiarazione di avere preso conoscenza e di avere tenuto conto, nella formulazione dell'offerta:

- delle condizioni della concessione, degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza e di assicurazione;
- degli oneri e spese connesse alla manutenzione ordinaria e straordinaria che sono a carico del Concessionario, il quale, al termine della concessione, non avrà diritto ad alcun indennizzo in quanto già considerato nell'entità del canone di concessione ;
- degli oneri e spese connesse alla gestione dell'immobile e di quelle relative alla eventuale richiesta di autorizzazioni, permessi ecc. ai vari Enti per l'attività e/o per la manutenzione dei locali;

i) dichiarazione di essere a conoscenza che qualora, al termine della concessione, l'immobile venga riconsegnato in cattivo stato manutentivo o non più a norma, l'Amministrazione comunale si rivarrà legalmente nei confronti del Concessionario, al fine di recuperare la spesa occorrente per la sistemazione dell'immobile ed il mancato guadagno avuto a causa dell'inutilizzo del bene;

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 delle attività (energia elettrica, gas, acqua, pulizia, assicurazioni, telefono, personale, TCP, ecc.), le quali dovranno essere sostenute nel rispetto delle vigenti normative. Il Concessionario è tenuto ad intestarsi i contatori per l'erogazione d'energia elettrica, acqua e gas.;
- tutte le spese relative alla manutenzione del fabbricato, sia **ordinaria** che **straordinaria** e dichiara inoltre di essere a conoscenza che al termine della concessione, non avrà diritto ad alcun indennizzo in quanto già considerato nell'entità del 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 il Concessionario dovrà gestire l'immobile e l'impianto sportivo-ricreativo con la diligenza del buon padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1176 del C.C., e dovrà ottenere, pena l'immediata revoca della concessione, tutte le necessarie autorizzazioni e/o permessi necessari per l'esercizio dell'attività commerciale di prestazione di servizi per il benessere e l'attività motoria. In particolare si ricorda che i corsi e le attività motorie e sportive, tenuti a fronte del pagamento di corrispettivi a qualsiasi titolo, anche sotto forma di quote di adesione, devono essere svolti con il coordinamento di un istruttore qualificato o di un istruttore di specifica disciplina che sia in possesso dei requisiti stabiliti dall'art. 11 della L.R. Emilia 8/2017;

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 aver svolto attività di gestione di palestre o impianti sportivi analoghi per un periodo minimo di 3 (tre) anni, anche non consecutivi, maturato negli ultimi 10 anni, antecedenti alla data di pubblicazione del presente avviso, con indicazione delle date di inizio e fine dell'attività di gestione di palestre o impianti sportivi analoghi e la tipologia di impianto gestito;

n) dichiarazione di essere a conoscenza che, a semplice richiesta, l'aggiudicatario dovrà fornire al Comune di Ravenna, ai fini della stipula della concessione e pena la revoca dell'aggiudicazione, la documentazione a comprova delle dichiarazioni di cui al punto E.2), punto 2., lettera h), a dimostrazione del possesso del requisito tecnico e professionale di cui al punto D.1) del presente avviso;

o) dichiarazione di essere a conoscenza che:

1. la materiale consegna dell'immobile è subordinata alla formale e preventiva riconsegna dello stesso da parte del concessionario uscente, libero da persone, beni e cose;

2. in caso di ritardata, parziale o mancata riconsegna da parte del soggetto uscente, nessun addebito, responsabilità o richiesta di risarcimento danni, indennizzo o ristoro a qualsiasi titolo potrà essere avanzata nei confronti del Comune. Il concorrente aggiudicatario, con la presentazione dell'offerta, accetta espressamente tale condizione e rinuncia a ogni relativa azione giudiziale o stragiudiziale.

3. qualora si verifichi il ritardo di cui al comma precedente, i termini di decorrenza della concessione e l'obbligo di pagamento del relativo canone rimarranno sospesi e congelati. Essi inizieranno a decorrere dall'effettiva immissione dell'aggiudicatario nel possesso materiale del bene, mediante apposito verbale di consegna.

4. il Comune si impegna ad attivare tempestivamente tutte le procedure amministrative e le azioni legali necessarie per ottenere il rilascio forzoso dell'immobile e tutelare l'integrità del patrimonio pubblico.

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

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

3. SCHEMA DI CONCESSIONE.

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

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 2 (due) buste, una contenente esclusivamente l'offerta economica e l'altra contenente la documentazione amministrativa richiesta ai sopra indicati punti 1, 2 e 3 del paragrafo E.2);**
- **in caso di sottoscrizione da parte di un procuratore, la busta contenente la documentazione amministrativa dovrà contenere altresì la relativa procura speciale;**
- **sulle due buste interne andrà riportato il nominativo del concorrente e la rispettiva dicitura come più sopra specificata.**

F) MOTIVI DI ESCLUSIONE:

Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di cui al presente Avviso di Asta Pubblica:

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

- il mancato rispetto delle modalità di consegna indicate al punto "E) OFFERTE E DOCUMENTAZIONE";
- l'offerta priva di sottoscrizione, per esteso e con firma leggibile, dell'offerente o, se trattasi di società, dal legale rappresentante;
- la 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 C) sottoscritto in tutte le pagine per accettazione, di cui al punto 3 del paragrafo "E.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)";
- l'offerta economica (busta A – Allegato A) priva di sottoscrizione, per esteso e con firma leggibile, dell'offerente o, se trattasi di società, dal legale rappresentante o suo procuratore; in questo caso dovrà essere prodotta la relativa procura speciale;
- mancato inserimento della procura speciale nella documentazione amministrativa in caso di offerta per procura;
- le offerte in ribasso rispetto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso.

La mancata apposizione della marca da bollo darà luogo a regolarizzazione.

La mancata presentazione della copia del documento d'identità, in corso di validità, del dichiarante o dei dichiaranti darà luogo a regolarizzazione.

Ai sensi dell'art. 72, comma 2 del R.D. 23/5/1924, n. 827, 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, pena l'esclusione dalla procedura di cui al presente avviso, la presentazione di due o più offerte riguardo al medesimo bene da parte dello stesso soggetto.

G) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E SUCCESSIVA FORMALIZZAZIONE ATTO DI CONCESSIONE

Si procederà all'aggiudicazione che sarà definitiva ad unico incanto a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta in aumento più vantaggiosa per il Comune di Ravenna.

Qualora due o più offerte ammesse alla gara risultassero uguali, si procederà nella medesima adunanza, come prevede l'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, a richiedere ai soli concorrenti che le hanno presentate, se presenti, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Sarà dichiarato aggiudicatario chi avrà fatto l'offerta migliorativa più elevata. Se nessuno di detti concorrenti fosse presente o se i presenti non volessero migliorare l'offerta, la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario.

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

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

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

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

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione della concessione, la cui stipula dovrà avvenire entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di intervenuta aggiudicazione da parte del Comune di Ravenna, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento, da parte del Comune, della cauzione presentata.

In tal caso il Comune di Ravenna si riserva la possibilità di aggiudicare al secondo miglior offerente, ovvero ai successivi, secondo l'ordine della graduatoria definitiva oppure, in alternativa, il Comune potrà indire una nuova procedura senza che il secondo o gli ulteriori classificati possano esercitare alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla gara.

Prima della sottoscrizione della concessione e su richiesta dell'Amministrazione, l'aggiudicatario dovrà esibire tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula della medesima. La mancata consegna di detta documentazione comporta la decadenza al diritto di formalizzare la concessione e l'incameramento della cauzione. La cauzione funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 Codice civile.

Per quanto non espressamente indicato, si rinvia al R.D. N. 2440/1923, al R.D. del 23 maggio 1924, n. 827 ed agli artt. 49 e 50 del Regolamento comunale per la disciplina dei Contratti del Comune di Ravenna e, in generale, alla normativa vigente.

H) INFORMAZIONI E VISIONE DOCUMENTI

Il bando in versione integrale ed i relativi allegati, *Allegato A – Fac-simile di offerta economica, Allegato B – Fac-simile di domanda di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva unica, Allegato C – Schema di concessione ed Allegato D – Planimetria dei locali*, **potranno essere visionati e scaricati sul sito Internet del Comune di Ravenna al seguente indirizzo: www.comune.ra.it** (alla voce "Amministrazione" - alla sottovoce "Documenti e Dati", quindi selezionare "Bandi e avvisi vari - indagini di mercato").

Presso il Servizio Patrimonio, Via B. Alighieri n. 14/A - Ravenna, Tel. 0544/482832 - 482823, si possono avere notizie riguardanti la gara e ritirare l'Avviso d'Asta Pubblica.

I) 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 e qualora riguardi il miglior offerente, l'escussione della cauzione e la segnalazione all'Autorità Giudiziaria.

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

J) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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

IL DIRIGENTE

Ing. Valentino Natali

(documento firmato digitalmente)