



PROVINCIA DI RAVENNA

AVVISO DI GARA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI ADIBITI AD USO COMMERCIALE DI PROPRIETA' PROVINCIALE UBICATI IN RAVENNA PIAZZA S. FRANCESCO, 3.

In esecuzione della deliberazione di Giunta provinciale n. 126 del 29/05/2013 e del provvedimento del Dirigente del Settore Bilancio, Programmazione Controllo Economico Finanziario e Risorse Umane n. 2269 del 2/07/2013.

AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Denominazione ufficiale: Provincia di Ravenna

Indirizzo: Piazza Caduti per la Libertà 2 – 48121 Ravenna

Punti di contatto: Servizio Provveditorato Tel. +39 0544/258111- 0544/258187 - 0544/258122
Fax +39 0544/258120

All'attenzione di Dott.ssa Rondoni Paola - Dott.ssa D'Apice Rosalia

Indirizzo elettronico (e-mail): urp@mail.provincia.ra.it

Indirizzo internet (URL): www.provincia.ra.it

Ulteriori informazioni sono disponibili presso i punti di contatto sopra indicati.

OGGETTO DELLA GARA

Locazione di immobile di proprietà provinciale ubicato in Ravenna Piazza S. Francesco, 3.

Dati catastali: L'immobile è censito al NCEU del Comune di Ravenna Fg RA/76 mapp. 270 sub. 17.

Descrizione: i locali sono situati al piano terreno ed ammezzato del palazzo della Provincia ed hanno una superficie complessiva di mq.116 di cui mq. 86 al P.T. ad uso negozio e mq. 30 all'ammezzato ad uso deposito così come individuati nella planimetria allegata.

Si evidenzia che il palazzo della Provincia è collocato nell'ambito degli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio).

Normativa di riferimento per la procedura di gara: R.D. n. 827/1924, codice dei contratti D. Lgs. n. 163/2006;

DURATA DELLA LOCAZIONE: Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6, rinnovabile per ulteriori 6 anni ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978, con decorrenza dalla data indicata nel contratto.

CANONE ANNUO A BASE DI GARA: € 20.000,00 esente iva pari a 12 mensilità di € 1.666,67 ciascuna.

USO DEI LOCALI: La cessione in locazione dei locali di cui trattasi è finalizzata sia ad una gestione economica dei beni dell'Ente che ad una valorizzazione dell'area prospiciente i locali. In considerazione dell'ubicazione dei predetti locali all'interno del Palazzo della Provincia e in un'area ad alta vocazione turistica, cuore della città bizantina, costituita dalla chiesa di San Francesco e dalla tomba di Dante, i locali potranno essere ceduti solo per l'espletamento di attività che, ad insindacabile giudizio della Provincia, siano coerenti con le finalità sociali, culturali, turistiche e di valorizzazione del territorio proprie dell'Ente o comunque ritenute adeguate in relazione alla particolare ubicazione dei locali e alla natura pubblicistica del locatore.

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono escluse le seguenti attività: sexy shop, sala giochi, centro estetico e di massaggi, agenzia di raccolta scommesse, laboratori di produzione alimentare, phone center, money transfer, compra vendita di oro, tatuaggi e body piercing, lavanderie pubbliche, attività che producano rumore e/o emanazioni fastidiose di qualsiasi genere e/o che siano ritenute dall'Ente contrarie al comune senso del pudore.

L'immobile ha destinazione catastale C1(negozi e botteghe). L'aggiudicatario, tuttavia, con oneri a proprio carico e previa autorizzazione della Provincia di Ravenna, potrà richiedere il cambio di destinazione dell'immobile medesimo.

Il concorrente dovrà indicare nella domanda di partecipazione, pena l'esclusione, l'attività che intende esercitare all'interno dei locali.

SUBLOCAZIONE: E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, in tutto o in parte, l'immobile locato.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: canone di locazione più alto rispetto a quello posto a base di gara;

E' fatta salva la facoltà della Provincia di Ravenna di non procedere all'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 81, comma 3, del D. Lgs. n. 163/2006, nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta conveniente o idonea in relazione all'oggetto della gara, agli obiettivi ed alle

esigenze che con la locazione si intendono raggiungere e soddisfare, senza che il soggetto partecipante possa reclamare indennità di sorta.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purchè giudicata conveniente o idonea in relazione all'oggetto della gara.

L'Ente concedente si riserva di valutare la congruità delle offerte che appaiono anomale ai sensi dell'art. 86 del D. Lgs. n. 163/2006.

E' altresì fatta salva la facoltà dell'Amministrazione motivatamente di sospendere o di annullare la gara o di non procedere all'affidamento della locazione.

Nessun rimborso è dovuto per la partecipazione alla gara, anche nel caso in cui non si dovesse procedere all'aggiudicazione.

Qualora due o più offerte ammesse risultassero uguali, ai concorrenti che le hanno presentate, se tali offerte sono le più alte, verrà richiesta un'offerta economica migliorativa in busta chiusa da presentare nel termine che verrà loro assegnato. Sarà dichiarato aggiudicatario chi avrà fatto l'offerta migliorativa più elevata. Se nessuno di detti concorrenti volesse migliorare l'offerta, si procederà al sorteggio.

TERMINE RICEZIONE OFFERTE: ore 12.00 del 30/07/2013.

LE OFFERTE VANNO INVIATE A: U.R.P. della Provincia di Ravenna–P.zza dei Caduti per la Libertà, 2 - 48121 Ravenna – RA

DATA E LUOGO DI APERTURA DELLE OFFERTE: 31/07/2013 ore 11,00 presso Palazzo della Provincia di Ravenna, Piazza Caduti per la Libertà 2 – 48121 Ravenna .

LINGUA DA UTILIZZARE: italiano.

CONTRATTO: Il rapporto contrattuale tra le parti si perfezionerà con la sottoscrizione dell'allegato schema di contratto.

SOPRALLUOGO: Per partecipare alla gara il soggetto interessato dovrà **obbligatoriamente** effettuare un sopralluogo dei locali, pena l'esclusione dalla gara. Il sopralluogo dovrà effettuarsi previo appuntamento da concordare con la Provincia di Ravenna-Servizio Provveditorato, indicativamente nelle giornate di martedì e giovedì.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dallo stesso soggetto che formulerà l'offerta o da un soggetto munito di procura speciale.

In sede di sopralluogo dovrà essere esibita idonea documentazione comprovante la titolarità del soggetto che effettua il sopralluogo; di detto sopralluogo la Provincia rilascerà apposita attestazione che dovrà essere conservata a cura del partecipante.

SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammessi alla gara tutti i soggetti singoli (persone fisiche purchè maggiorenni alla data di scadenza della presentazione dell'offerta) imprese individuali, società commerciali, società cooperative, consorzi, raggruppamenti temporanei di imprese, costituiti o costituendi.

Non è consentito ad un soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra.

Non possono partecipare alla gara i soggetti che si trovino, rispetto ad un altro partecipante, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA

Per partecipare alla gara i soggetti interessati:

- non devono trovarsi in alcuna delle situazioni di esclusione previste dall'art. 38, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.;
- non devono trovarsi in situazioni di morosità o di occupazione abusiva relative ad altri immobili.

RESPONSABILITÀ E COPERTURE ASSICURATIVE.

Il conduttore è responsabile per i danni nei confronti dei terzi derivanti dalla conduzione dei locali e dall'attività da lui eseguita e, pertanto, con effetto dalla data di decorrenza del contratto, dovrà stipulare con il proprio Assicuratore, e a mantenere in vigore per tutta la durata dello stesso, compresi eventuali rinnovi, una specifica polizza di responsabilità civile per danni arrecati a terzi (RCT) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta all'interno dei locali, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

La predetta polizza dovrà prevedere espressamente la **clausola di rinuncia** (salvo il caso di dolo) **al diritto di surroga** dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti della Provincia e dell'Istituto per quanto risarcito ai sensi delle polizze stesse.

Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore ad € 2.000.000,00 per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche la specifica estensione a: 1) conduzione dei locali; 2) danni a cose di terzi da incendio.

GARANZIE RICHIESTE:

Garanzia Provvisoria: ai sensi dell'art.75) del D.Lgs. 163/2006 il soggetto partecipante dovrà costituire una garanzia di **€ 2.400,00** pari al **2 per cento** dell'importo complessivo a base di gara. La garanzia potrà essere costituita:

- in contanti mediante **versamento o bonifico bancario** a favore del Servizio di Tesoreria della Provincia di Ravenna, c/o Unicredit Banca Spa filiale di Ravenna, P.zza del Popolo – Codice IBAN IT94N0200813120000001144026. In tal caso la ricevuta attestante il versamento dovrà essere inserita fra i documenti di gara. Il deposito cauzionale non produce interessi.
- sotto forma di fideiussione bancaria o assicurativa. In tal caso la fideiussione dovrà **prevedere espressamente:** **a)** la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; **b)** la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e **c)** l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta della stazione appaltante.

La validità della garanzia dovrà essere di almeno **180 giorni** dalla data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta.

Il deposito cauzionale e la fideiussione sono costituiti a garanzia:

- della conformità delle dichiarazioni rese in sede di gara (art. 48, D.Lgs. n. 163/2006);
- della costituzione della garanzia definitiva (art. 113, comma 4 D.Lgs. n. 163/2006);
- della sottoscrizione del contratto (art. 75, comma 6 D.Lgs. n. 163/2006).

La garanzia è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto stesso.

Garanzia definitiva: A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto, l'aggiudicatario dovrà produrre apposita fideiussione assicurativa o bancaria pari al 10% del valore contrattuale determinato moltiplicando il canone annuo offerto per 6 (anni di durata del contratto). Tale fideiussione dovrà prevedere espressamente:

- la clausola di espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, 2 c., del c.c.
- la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Provincia di Ravenna – inviata con raccomandata a.r..

La predetta fideiussione verrà escussa in tutti i casi di mancato/inesatto/ritardato/incompleto adempimento di ogni obbligazione dovuta in forza del presente contratto, anche se di carattere giudiziario o tributario.

PROCEDURA

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Il soggetto interessato alla gara **dovrà, a pena di esclusione, far pervenire, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 30/07/2013** al seguente indirizzo:**U.R.P. della Provincia di Ravenna– P.zza Caduti per la Libertà, 2 - 48121 Ravenna – RA** , un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, sul quale dovrà essere apposta la denominazione del mittente, del numero di fax al quale inviare comunicazioni relative alla gara e la seguente dicitura:

"Non aprire. Contiene offerta per la gara relativa alla locazione dell'immobile sito in P.zza S. Francesco, Ravenna".

Il predetto plico dovrà essere inoltrato a mezzo posta raccomandata, posta celere, corriere privato o agenzie di recapito autorizzate.

E' facoltà dei concorrenti la consegna a mano del plico entro il termine sopra indicato, dal lunedì al venerdì negli orari di apertura dell'Ufficio Relazioni con il pubblico sito in Piazza Caduti per la Libertà 2, Ravenna, che ne rilascerà apposita ricevuta.

Non si procederà all'apertura del plico che non risulti pervenuto all'URP della Provincia entro le ore 12,00 del giorno fissato anche se inviato per posta, a mezzo di corrieri privati o a mezzo

agenzie di recapito autorizzate. A tal fine farà fede esclusivamente quanto dichiarato in merito dall'U.R.P.

Resta quindi inteso che il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico non giunga a destinazione in tempo utile.

Scaduto il termine sopra indicato, non sarà consentita la presentazione di altre offerte, anche se sostitutive o aggiuntive di offerta precedente.

Non si darà corso parimenti al plico su cui non siano apposte le generalità del mittente e la scritta indicante la dicitura sopra indicata.

Il plico dovrà contenere n. 2 (**due**) buste distinte, ugualmente **sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura**, delle quali una contrassegnata con la lettera **A** e la dicitura "**Documentazione**" e l'altra contrassegnata con la lettera **B** e la dicitura "**Offerta economica**" come di seguito specificato:

LA BUSTA A riportante all'esterno la dicitura "**Documentazione**", dovrà contenere i seguenti documenti:

1. **ISTANZA di partecipazione** in bollo sottoscritta dal legale rappresentante o procuratore, conforme all'allegato **A1)** "Istanza-dichiarazione", comprendente dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 relative all'inesistenza delle cause di esclusione di cui all'articolo 38 del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii.

L'istanza dovrà essere datata e sottoscritta dal richiedente o, in caso di società, dal legale rappresentante dell'Impresa o da persona autorizzata ad impegnare la Società mediante procura (**in caso di procura occorre allegare copia fotostatica del relativo atto**). La **firma** dovrà essere **leggibile** e per **esteso** e **accompagnata** dalla **fotocopia** di un **valido documento di riconoscimento del sottoscrittore**.

L'istanza di partecipazione dovrà essere corredata altresì dal modello allegato **A1bis)** "Dichiarazione rappresentanti società" debitamente compilato e sottoscritto da ciascun rappresentante della società così come specificato nel modello stesso.

2. **Garanzia provvisoria a corredo dell'offerta**. l'offerente dovrà inserire nella busta A **l'originale** della garanzia provvisoria richiesta per la partecipazione alla gara costituita secondo le modalità indicate alla voce "Garanzia Provvisoria" del presente avviso di gara.
3. **Documentazione/dichiarazione** di un idoneo fideiussore che attesti l'impegno a rilasciare la garanzia fideiussoria definitiva per l'esecuzione del contratto qualora l'offerente risultasse affidatario. **Tale dichiarazione eventualmente potrà essere contenuta anche all'interno della garanzia provvisoria.**
4. **Attestazione di avvenuto sopralluogo.**
5. **Procura speciale** in originale o in copia autenticata o copia dichiarata conforme all'originale ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 qualora l'istanza non sia firmata dal legale rappresentante dell'impresa partecipante.

LA BUSTA B, riportante all'esterno la dicitura "**Offerta Economica**", dovrà contenere:

1. **l'offerta economica**, conforme all'allegato **A2)** "Offerta economica". L'offerta economica è rappresentata dal canone di locazione annuo. Tale canone dovrà essere indicato con due cifre decimali ed espresso sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione. Qualora l'offerta economica sia stata espressa con un numero di cifre decimali superiore a due si prenderanno in considerazione esclusivamente i primi due decimali senza operare alcun arrotondamento. Nell'ipotesi in cui l'offerta sia stata espressa con un numero di cifre decimali inferiore a due o con un numero intero, le cifre di decimali mancanti si presumeranno pari a 0.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta dal richiedente o dal legale rappresentate dell'impresa o da persona autorizzata ad impegnare la Società mediante procura (**in caso di procura occorre allegare copia del relativo atto**). La firma dovrà essere leggibile e per esteso e accompagnata dalla fotocopia di un documento di identità in corso di validità.

Sono nulle le offerte parziali, plurime, condizionate e quelle per persona da nominare.

Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo posto a base di gara.

Sono ammesse offerte uguali alla base di gara.

Non saranno altresì ammesse correzioni o abrasioni che non siano state specificatamente confermate in lettere e sottoscritte per esteso dal legale rappresentante.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA.

Il giorno 31/07/2013 alle ore 11.00 presso una sala della residenza provinciale in Ravenna P.zza Caduti per la Libertà n. 2, si procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi pervenuti. Potranno assistere alla seduta i legali rappresentanti delle imprese partecipanti o loro procuratori o rappresentanti muniti di procura o delega scritta e di documento di identità valido.

Nella stessa seduta si procederà quindi prima all'apertura della busta A e poi all'apertura della busta B dei soggetti ammessi.

La presente quindi vale anche come convocazione alla predetta seduta per i soggetti che intendono presenziare.

Nell'ipotesi di esclusione dalla gara di un concorrente il plico e le buste verranno custoditi dalla Provincia nello stato in cui si trovano al momento dell'esclusione.

Risulterà aggiudicatario il concorrente che avrà offerto il canone più alto rispetto a quello posto a base di gara.

L'aggiudicazione diviene efficace a seguito della verifica positiva del possesso dei prescritti requisiti di partecipazione.

Tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni potranno avvenire, a scelta dell'Ente concedente mediante: posta, fax, via elettronica, telefono o mediante una combinazione di tali mezzi.

DIRITTO DI PRELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 392/1978.

La Provincia di Ravenna dà atto che per i locali oggetto della presente procedura di gara è in corso un regolare contratto di locazione che scadrà in data 31/07/20013 e che pertanto l'attuale conduttore potrà esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'art. 40 della legge n. 392/1978.

ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi alla stipulazione del contratto nel termine che sarà assegnato dall'Amministrazione concedente munito, **a titolo di garanzia definitiva**, di una fideiussione bancaria o assicurativa secondo le modalità indicate nel presente avviso di gara.

La mancata stipulazione del contratto per fatto dell'aggiudicatario, comporta la decadenza dall'aggiudicazione, l'incameramento della cauzione provvisoria e l'aggiudicazione al concorrente che segue in graduatoria.

L'offerente resta vincolato con la propria offerta per **180** (centottanta) **giorni** decorrenti dal termine di presentazione delle offerte.

Mentre l'offerente resterà impegnato per effetto della presentazione stessa dell'offerta, l'Ente appaltante non assumerà verso di questi alcun obbligo se non con la stipulazione del contratto di locazione.

Il contratto è stipulato nella forma della scrittura privata non autenticata.

Tutte le spese contrattuali sono a carico dell'aggiudicatario fatta eccezione per l'imposta di registro, pari al 2% del canone annuo (se pagata annualmente), a carico delle parti in misura del 50%.

ATTI DI GARA - INFORMAZIONI COMPLEMENTARI E QUESITI.

Tutti gli atti di gara sono disponibili presso i punti di contatto indicati all'art. 1 del presente bando di gara.

La documentazione è resa disponibile anche a mezzo di pubblicazione presso il sito internet della Provincia di Ravenna all'indirizzo www.provincia.ra.it nella sezione a destra **Bandi di gara**.

Le risposte a eventuali richieste di chiarimenti concernenti la presente procedura di gara verranno pubblicate, con effetto di notifica a tutti i soggetti partecipanti, sul sito internet della Provincia di Ravenna di cui sopra.

La verifica della eventuale presenza di chiarimenti e comunicazioni sul sito resta quindi a totale carico dei soggetti partecipanti.

ALTRE INFORMAZIONI

INFORMATIVA D. LGS. 196/2003

Ai sensi dell'art. 11, 1° comma, lettere a) b) c) e d) del D.Lgs. 196 del 30/06/2003 in ordine al procedimento instaurato dalla presente gara, si informa che:

- a) il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;
- b) le finalità cui sono destinati i dati raccolti inferiscono strettamente e soltanto allo svolgimento della procedura di gara, fino alla stipulazione del contratto;
- c) inoltre ai sensi dell'art. 13, 1° comma lettera d) del D.Lgs. 196/2003 i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:
 - il personale interno dell'amministrazione della stazione appaltante ed eventualmente soggetti esterni, regolarmente nominati, che partecipano al procedimento;
 - i concorrenti che partecipano alla gara;
 - ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - ogni altro soggetto cui i dati debbano essere comunicati in adempimento a disposizioni di legge;
- d) i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 1° comma del D. Lgs. sopra citato;
- e) soggetto attivo della raccolta dati è l'Ente appaltante.

OBBLIGHI DI RISERVATEZZA E SEGRETEZZA

È fatto obbligo all'aggiudicatario di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui venga in possesso, di non divulgarli e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo se non dietro preventivo consenso da parte dell'Ente.

In particolare l'aggiudicatario dovrà :

- mantenere la più assoluta riservatezza sui documenti, le informazioni, ed altro materiale;
- non divulgare informazioni acquisite durante lo svolgimento dell'attività contrattuale.

Responsabile del procedimento: Dott.ssa Silva Bassani Dirigente del Settore Bilancio, Programmazione Controllo Economico Finanziario e Risorse Umane.

*Il Dirigente del Settore Bilancio,
Programmazione e Controllo Economico
Finanziario e Risorse Umane
(Dott.ssa Silva Bassani)*