



## PROVINCIA DI RAVENNA

Settore Edilizia scolastica e Patrimonio  
Servizio Amministrativo ed Appalti LL.PP.  
Medaglia d'Argento al Merito Civile  
(codice fiscale e partita I.V.A. n. 00356680397)  
Piazza dei Caduti per la Libertà n. 2 – 48121 Ravenna  
Internet: [www.provincia.ra.it](http://www.provincia.ra.it)

### AVVISO DI ASTA PUBBLICA

#### ALIENAZIONE DI PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “CHIESA DI SANTA MARIA DEGLI ANGELI E CONVENTO DEI FRATI CAPPUCINI” DI PROPRIETÀ DELLA PROVINCIA DI RAVENNA, SITUATO IN RAVENNA, VIA OBERDAN N. 6”

Prot. 28724

Ravenna, lì 11 ottobre 2023

La Provincia di Ravenna in attuazione della deliberazione del Consiglio provinciale n. 11 del 27 febbraio 2023 e della determinazione del Dirigente del Settore Edilizia scolastica e Patrimonio n. 1082 del 06/10/2023 procede all'alienazione per asta pubblica, ai sensi degli artt. 73, lettera c) e 76 del "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" (R.D. 23/05/1924, n. 827) e dell'art. 28 del Regolamento provinciale n. 59 per la "Disciplina dei contratti e per l'acquisizione di beni, servizi e lavori in economia" della porzione di immobile di proprietà, situato in Ravenna, Via Oberdan n. 6, nel seguito identificato e descritto e secondo le modalità esse pure nel seguito specificate.

**L'asta pubblica si terrà il giorno mercoledì 22 novembre 2023, alle ore 09:00 presso la sede della Provincia, Piazza dei Caduti per la Libertà n. 2 - Ravenna e ad essa potranno intervenire tutti coloro che ne hanno interesse.**

### DATI DESCRIPTTIVI DELL'IMMOBILE

#### Ubicazione ed individuazione catastale

L'immobile oggetto di alienazione è ubicato in Ravenna, Via Oberdan n. 6.

Esso rappresenta una ampia porzione di un complesso edilizio più vasto situato in Ravenna, Via G. Oberdan n. 6, delimitato su tre lati da vie pubbliche (la citata Via Oberdan, Via Ercolana, Via Port'Aurea e Via F. Rasponi) e confinante sul quarto lato con proprietà private, una delle quali è costituita dalla sede del Liceo Scientifico "A. Oriani".

Il complesso sopra individuato è censito al N.C.E.U. del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna al foglio 77, mapp. 730 (Ente Urbano) e mapp. 730 Sub. 1 e sub. 2.

Il complesso immobiliare in parola è costituito da fabbricati (edificio a quadrilatero con corte interna affiancato, sul lato est da un fabbricato ecclesiastico e fabbricato ad andamento lineare in fregio a Via Rasponi) e da ampie aree esterne sistemate (ed utilizzate) in parte a parcheggio ed in parte ad orto-giardino.

La porzione del complesso oggetto della presente alienazione è costituita dalle ali nord ed est del corpo quadrilatero e da una porzione di area esterna (per una migliore comprensione di quanto sopra esposto e più in generale della configurazione, estensione ed articolazione dell'immobile si rimanda, anche per la illustrazione seguente, agli elaborati grafici allegati).

### **Destinazione urbanistica e vincoli**

L'edificio è classificato nel RUE del Comune di Ravenna quale Ambito e componenti soggetti a POC art. III 1.2.

Gli edifici che fanno parte dell'immobile sono soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e pertanto ogni intervento su di essi dovrà essere compatibile con i criteri di salvaguardia dei beni di valore storico-monumentale nonché essere approvato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

La Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini con nota ns. PG 14662 del 23 maggio 2023 comunica di aver provveduto, constatata la realizzazione di opere in assenza della necessaria e preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004, all'applicazione di quanto previsto dal D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni, Parte Quarta, Sanzioni Penali, art. 169, comma 1, lettera a), avendo ritenuto che gli interventi eseguiti, in quanto coinvolgenti porzioni localizzate e consistenti per lo più in adeguamenti distributivi e funzionali non abbiano compromesso, anche per la loro modesta entità, la consistenza architettonica e tipologica dell'edificio e pertanto non hanno arrecato danni materici e di decoro all'architettura storica, né pregiudizio alla conservazione dei valori tutelati.

Si precisa che le opere di cui sopra non sono state eseguite dalla Provincia di Ravenna, ma erano già esistenti al momento dell'acquisizione dell'immobile da parte della stessa.

Di conseguenza la Provincia di Ravenna ha provveduto a presentare istanza di regolarizzazione PG. n. 208123 del 4 ottobre 2023 per le parti non conformi. L'importo delle sanzioni amministrative ammonterà presuntivamente ad Euro 60.000,00 (*diconsi euro sessantamila/00*) che dovrà essere liquidato dall'aggiudicatario e verrà detratto dall'importo offerto. L'istanza di cui sopra verrà pertanto conclusa dall'aggiudicatario al quale verrà comunicato anche l'ammontare definitivo della sanzione amministrativa.

La stessa Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini con nota ns. PG. n. 25271 del 7 settembre 2023 ha autorizzato ai sensi dell'art. 55, comma 3, del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, l'alienazione dell'immobile di cui trattasi, con le prescrizioni e condizioni contenute nel provvedimento della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale allegato al presente avviso d'asta.

### **Provenienza del bene e sua sommaria descrizione**

L'immobile è pervenuto nella proprietà della Provincia di Ravenna a seguito dell'atto notarile del notaio dott. Alberto Fazi Rep. n. 37432 del 3 agosto 2007, registrato a Ravenna l'8 agosto 2007 al n. 6414 Serie 1T.

L'edificio quadrilatero è stato realizzato agli inizi del XX secolo e ha certamente valore storico-ambientale pur non possedendo nessun particolare pregio architettonico (diverso è il discorso per quanto riguarda la chiesa ad esso annessa, la quale non rientra nella presente alienazione). L'edificio, su due piani, ha paramenti esterni in muratura di mattoni a vista, di semplice lavorazione (cioè senza modanature, risalti, fregi od altro tipo di caratterizzazione architettonica) e di configurazione tranquilla e severa, nella quale le aperture (senza alcuna riquadratura o sottolineatura formale) forano la preminente massa parietale con scansione niente di più che regolare ed ordinata.

Anche il coperto (in coppi) è semplicemente impostato sulle murature d'ambito, con sporti di gronda senza modanature o cornici.

Al fronte su Via Oberdan (arretrato rispetto al filo stradale, sul quale è impostato un alto muro perimetrale in mattoni con un'ampia apertura centrale) si agganciano due modesti corpi di fabbricato perpendicolari (probabilmente superfetazioni posteriori) che definiscono un piccolo cortile interno.

Da questo si accede al fabbricato (che presenta tuttavia altri ingressi), la cui articolazione distributiva – assai semplice e praticamente obbligata in ragione della limitata profondità dei corpi di fabbricato – è basata sullo schema corridoio laterale – spazio d'uso, salvo che al primo piano dell'ala est, la quale è organizzata su di un corridoio centrale con piccole camere su entrambi i lati.

All'incrocio tra le due ali nord ed est è collocata la scala che conduce al primo piano.

L'edificio ha strutture in muratura; solai di piano in travi di legno (rinforzate, nell'ala nord, con una doppia orditura di travi in ferro); copertura in manto di coppi su capriate in legno; pareti divisorie in mattoni forati, intonacate e tinteggiate; pavimenti in graniglia, gres e mattonelle viniliche; serramenti interni ed esterni in legno ed è dotato di impianto elettrico e termico completi e funzionanti anche se di dubbia conformità normativa.

Si sottolinea che la descrizione dettagliata delle caratteristiche edilizie dello edificio e la puntuale analisi del loro stato di conservazione e conformità ha scarso significato in quanto le esigenze della futura destinazione presuppongono una integrale riconfigurazione dell'organismo edilizio, nel corso della quale risulterà inevitabile, od opportuno, procedere al pressoché completo rifacimento delle componenti edilizie di finitura e degli impianti tecnologici. L'importante è, dunque, che l'edificio sia solido e ben conservato nella costituzione strutturale ed adeguato nella conformazione dimensionale.

L'immobile è così catastalmente identificato:

N.C.E.U. del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna – Foglio 77 – mappale 730:

- sub. 1 B/1 classe 2 Consistenza 3.178 mc Superficie catastale 864 mq  
Rendita Catastale € 1.411,51;
- sub. 2 B/1 classe 1 Consistenza 224 mc Superficie catastale 68 mq  
Rendita Catastale € 84,45;

La corte è accatastata come Ente Urbano di mq. 3.672 . Tale Ente Urbano è destinato in parte a parcheggio pubblico non oggetto della presente alienazione. Occorrerà quindi procedere al frazionamento dell'area destinata a parcheggio che rimarrà in proprietà alla Provincia di Ravenna, così come individuata nelle planimetrie indicate. Tale frazionamento dovrà comunque essere fatto prima della stipulazione del contratto di compravendita.

Si allegano le relative planimetrie catastali.

## Prezzo a base d'asta e condizioni di vendita

L'asta verrà aperta sul prezzo base di Euro 1.000.000,00 (*diconsi euro un milione/00*) a corpo.

La vendita ai sensi dell'art. 4, comma 4, del D.P.R. n. 633/1972 non è soggetta all'imposta sul valore aggiunto (IVA) ed avverrà alle seguenti condizioni e patti:

- il bene verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto attuale con ragione, azione, adiacenza, dipendenze compresi oneri ed obblighi condominiali;
- il bene deve intendersi trasferito a corpo, nella sua attuale e integrale consistenza, compreso ogni gravame, servitù attive e passive anche se non dichiarate tanto apparenti quanto non apparenti, risarcimenti, vincoli.

## **Criterio di aggiudicazione**

Si procederà all'asta adottando il metodo delle offerte segrete in busta chiusa di cui all'art. 73, lettera c) del R.D. n. 827/1924 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato".

Sono ammesse solo offerte in aumento rispetto al prezzo a base d'asta o almeno pari allo stesso, con esclusione di offerte in ribasso.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive, né si darà luogo a gara di miglioria del prezzo offerto al di fuori del caso di parità di migliori offerte valide. Così pure non vi sarà luogo ad azione per diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dell'immobile offerto in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, di particelle catastali e per qualunque altra difformità, dovendo espressamente intendersi che il concorrente -secondo la espressa dichiarazione rilasciata ai sensi di quanto esposto al successivo punto a.3)- ben conosce l'immobile nel suo complesso e nelle sue singole parti.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore; qualora due o più offerte ammesse all'asta risultassero uguali, si procederà, nella medesima seduta, ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924, a richiedere, ai soli concorrenti che le hanno presentate, se presenti, una offerta migliorativa in busta chiusa.

Sarà dichiarato aggiudicatario chi avrà fatto l'offerta migliorativa più elevata.

Se nessuno dei predetti concorrenti fosse presente o se i presenti non volessero migliorare l'offerta, si procederà a sorteggio.

Si procederà all'aggiudicazione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta, giudicata valida.

## **Cauzione**

Tutti i concorrenti per essere ammessi all'asta, dovranno presentare la documentazione attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo a base d'asta, precisamente di Euro 100.000,00 (*diconsi euro centomila/00*).

La garanzia può essere prestata in uno dei seguenti modi:

- deposito tramite bonifico a favore della Provincia di Ravenna - Codice IBAN del conto corrente di Tesoreria c/o Cassa di Risparmio di Ravenna:  
IT 44 M 06270 13199 T20990000007,  
precisando la causale (indicare l'oggetto dell'asta pubblica);
- assegno circolare non trasferibile intestato alla Provincia di Ravenna;
- fidejussione bancaria.

La fidejussione 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 della Provincia di Ravenna nel caso in cui al momento della sua scadenza per qualsiasi insindacabile motivo non sia ancora intervenuto il rogito d'acquisto. La fidejussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 Codice Civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della Provincia di Ravenna.

La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo, a seguito di rilascio della quietanza per il versamento del prezzo.

La Provincia di Ravenna provvederà a restituire, ai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, la cauzione entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione dell'asta.

Le cauzioni versate non sono fruttifere né i concorrenti potranno chiedere indennizzi di sorta.

## OFFERTA E DOCUMENTAZIONE

Le offerte dovranno pervenire, **pena l'esclusione, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno lunedì 20 novembre 2023** in plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato a:

**"Provincia di Ravenna - Ufficio Relazioni con il Pubblico - Piazza Caduti per la Libertà n. 2, 48121 Ravenna".**

Per la consegna sono ammesse le seguenti forme di recapito:

- tramite servizio postale;
- a mano o tramite agenzia di recapito autorizzata (corriere).

La consegna a mano o tramite agenzia di recapito autorizzata (corriere) dovrà essere effettuata esclusivamente, pena l'esclusione dall'asta, presso il predetto Ufficio Relazione con il Pubblico – URP, nei seguenti orari:

dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00;  
martedì e giovedì pomeriggio dalle ore 14:30 alle ore 17:00.

Si precisa che, quale che sia la modalità di consegna del plico scelta dai concorrenti, del giorno e ora di recapito del plico farà fede esclusivamente la ricevuta apposta sul plico stesso da parte dell'Ufficio Relazione con il Pubblico – URP. Il recapito del plico rimane comunque ad esclusivo rischio e pericolo del mittente. Non sono pertanto ammessi reclami per offerte non pervenute o pervenute in ritardo qualora, per qualsiasi motivo il plico non giungesse a destinazione in tempo utile.

Il plico deve recare all'esterno, in caratteri chiari e in buona evidenza, il nominativo e la residenza del concorrente, nonché l'oggetto dell'asta pubblica e cioè la seguente dicitura:

**"Non aprire. Contiene documenti ed offerta relativi all'asta pubblica per l'alienazione di parte del complesso immobiliare denominato "Chiesa di Santa Maria degli Angeli e Convento dei Frati Cappuccini" di proprietà della Provincia di Ravenna, situato in Ravenna, Via Oberdan n. 6".**

Il plico all'interno deve contenere n. 2 buste anch'esse chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura e contraddistinte con le lettere A) e B) contenenti i documenti di seguito specificati:

### **- BUSTA A) Documentazione Amministrativa**

Sull'esterno della Busta A) contenente la documentazione amministrativa vanno riportati l'oggetto della gara: **"Asta pubblica per l'alienazione di parte del complesso immobiliare denominato "Chiesa di Santa Maria degli Angeli e Convento dei Frati Cappuccini" di proprietà della Provincia di Ravenna, situato in Ravenna, Via Oberdan n. 6"** e l'indicazione **"Contiene Documentazione Amministrativa"**.

Possono partecipare alla presente asta le persone fisiche maggiorenni alla data di sottoscrizione della domanda di partecipazione e le persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Nell'interno la busta dovrà contenere:

- 1. la cauzione;**
- 2. la domanda di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445- da redigersi in conformità al modello Allegato 1) al presente avviso di asta pubblica, con cui si attesta quanto di seguito indicato:**

**a)** indicazione dei propri dati: nominativo, luogo e data di nascita – con località e provincia, residenza – con località, cap, provincia, via e numero civico-, codice fiscale, numero di telefono, numero di fax, e-mail; inoltre, nel caso di ditta individuale / persona giuridica: 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, forma giuridica) e propria carica in seno alla persona giuridica; inoltre, qualora ne ricorra l'ipotesi, andrà specificato:

- se si partecipa all'asta per conto di una terza persona con riserva di nominarla, ai sensi dell'art. 81 del R.D. 23/05/1924, n. 827;
- assieme a quali soggetti (indicandone i nominativi) si è presentata offerta cumulativa; nel caso sia stata conferita procura speciale, **andrà allegata la relativa procura.**

#### **a.1) per le offerte presentate da persone fisiche:**

- 1) per i coniugati dichiarazione sul regime patrimoniale della famiglia;
- 2) dichiarazione di non aver riportato condanne definitive per nessuno dei reati elencati agli articoli 94 e 95 del Decreto Legislativo n. 36/2023;
- 3) dichiarazione attestante la piena capacità giuridica del concorrente, ovvero di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso procedure per nessuno di tali stati e di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- 4) di non trovarsi in relazione con altro partecipante all'asta, anche di fatto, se questa determina l'imputazione delle offerte ad un unico centro decisionale.

Se coniugati ed in regime di comunione legale dei beni le dichiarazioni di cui sopra devono essere rese anche dal coniuge.

#### **a.2) per le offerte presentate da ditta individuale / persone giuridiche:**

- 1) dichiarazione inerente i dati di iscrizione nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura competente (denominazione, sede legale, C.F., e P. IVA della Società, numero, sede e data di iscrizione nel Registro dell'Imprese, numero di iscrizione nel Registro Ditta, forma giuridica);
- 2) 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 e institori;
- 3) dichiarazioni che gli amministratori legali rappresentanti e, qualora presenti i procuratori speciali e gli institori, non hanno riportato condanne definitive per nessuno dei reati elencati agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023;
- 4) dichiarazione 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, o che nei confronti della stessa non è in corso / o non è stato avviato 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;
- 5) dichiarazione di essere in regola con il pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali;
- 6) dichiarazione di non trovarsi in situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del Codice Civile 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;
- 7) dichiarazione che, nei confronti della ditta individuale / persona giuridica, non sono presenti cause ostative o inibizioni a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

#### **a.3) per tutti i concorrenti**

- 1) dichiarazione di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, di conoscerne la consistenza, di accettare tutte le servitù attive e passive esistenti apparenti e non apparenti, anche se non dichiarate, i conseguenti oneri, gravami e vincoli;

- 2) dichiarazione relativa alla presa visione, alla comprensione e all'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni, obblighi e prescrizioni contenute nell'avviso d'asta e nei suoi allegati, senza alcuna riserva;
- 3) dichiarazione di essere a conoscenza che il frazionamento dell'area destinata a parcheggio che rimarrà in proprietà alla Provincia, è a carico della Provincia di Ravenna e dovrà necessariamente avere luogo prima della stipulazione del contratto di compravendita;
- 4) dichiarazione di essere a conoscenza che l'immobile è oggetto di istanza di regolarizzazione per le parti non conformi e che l'importo delle sanzioni amministrative ammonta presuntivamente ad Euro 60.000,00 (*diconsi euro sessantamila/00*), importo che dovrà essere liquidato dall'aggiudicatario e che verrà detratto dall'importo offerto;
- 5) dichiarazione di assumere a proprio totale carico gli oneri notarili, le spese riguardanti le imposte e le tasse relative all'atto di compravendita e le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta;
- 6) dichiarazione di essere a conoscenza dell'avviso integrale di asta, delle condizioni e termini di pagamento e di stipula del contratto e di accettarli integralmente e incondizionatamente senza riserva alcuna;
- 7) dichiarazione di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 C.C..

Alla domanda di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del dichiarante in corso di validità.

L'aggiudicatario sarà sottoposto a verifica delle dichiarazioni rese mediante acquisizione della documentazione comprovante quanto dichiarato.

#### **- Busta B) OFFERTA ECONOMICA**

L'offerta economica, resa in bollo, da redigersi sulla base dell'**Allegato modello 2**) al presente avviso d'asta, dovrà essere inserita, **a pena di esclusione**, in apposita busta, non contenente altri documenti, sigillata e firmata sui lembi di chiusura e recante all'esterno l'oggetto della gara: **"Asta pubblica per l'alienazione di parte del complesso immobiliare denominato "Chiesa di Santa Maria degli Angeli e Convento dei Frati Cappuccini" di proprietà della Provincia di Ravenna, situato in Ravenna, Via Oberdan n. 6"** e l'indicazione **"Contiene offerta economica"**.

L'offerta economica dovrà riportare il prezzo offerto in cifre ed in lettere ed essere sottoscritta per esteso ed in forma leggibile. In caso di discordanza prevale l'offerta economica più vantaggiosa per la Provincia.

#### **Offerte per persona da nominare e offerte cumulative**

Sono ammesse offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile. Nel caso l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente dovrà dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione ovvero entro il termine di giorni 3 (*tre*) decorrenti dalla data dell'aggiudicazione stessa. La persona dichiarata dovrà accettare entro i 3 (*tre*) giorni successivi e firmare la dichiarazione, ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 81, comma 7, del R.D. n. 827/1924.

Qualora l'offerente non faccia la dichiarazione o la persona dichiarata non accetti o non abbia i requisiti voluti per concorrere all'asta, l'offerente è considerato per gli effetti legali come vero e unico aggiudicatario, ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 81, comma 9, del R.D. n. 827/1924.

Ai sensi dell'articolo 81, comma 3, del R.D. n. 827/1924, le procure generali non sono valide per l'ammissione all'asta. **La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.**

Sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più soggetti, i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi da allegarsi all'offerta (e più precisamente da inserirsi nella Busta A contenente la documentazione amministrativa) o altrimenti sottoscrivere tutti la medesima offerta e tutta la documentazione richiesta, nonché rendere le dichiarazioni per quanto di propria spettanza.

In caso di offerte cumulative, la sottoscrizione dell'offerta da parte di tutti gli offerenti o il conferimento di mandato ad offrire ad un unico procuratore speciale, comporta la responsabilità solidale per l'assolvimento dell'obbligo di pagamento dell'intero prezzo verso la Provincia di Ravenna.

In caso di offerte cumulative l'alienazione avverrà in comunione pro indiviso a favore di tutti gli aggiudicatari.

## **Motivi di esclusione**

Costituiscono motivo di esclusione oltre i casi già contemplati nel presente avviso d'asta:

- 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 "**OFFERTA E DOCUMENTAZIONE**";
- l'offerta priva di sottoscrizione, per esteso e con firma leggibile, dell'offerente o, se trattasi di società, del suo legale rappresentante o suo procuratore; in questo caso dovrà essere prodotta la relativa procura speciale;
- il mancato inserimento della procura speciale nella documentazione amministrativa in caso di offerta per procura;
- le offerte in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso;
- la mancata presentazione di cauzione oppure presentazione di cauzione inferiore rispetto quanto previsto al punto "Cauzione";
- la mancata presentazione delle dichiarazioni previste nel paragrafo "BUSTA A) Documentazione Amministrativa" punti a.1), a.2) e a.3).

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

Non è consentita, direttamente o indirettamente, la presentazione di due o più offerte da parte dello stesso soggetto.

## **Aggiudicazione - Formalizzazione atto di compravendita - Pagamento del prezzo**

Il verbale di aggiudicazione non ha gli effetti del contratto di compravendita ed è soggetto a successiva approvazione con determinazione dirigenziale.

La presentazione dell'offerta è immediatamente impegnativa per l'offerente mentre lo sarà per l'Amministrazione solo dopo l'approvazione dell'aggiudicazione.

Prima di emettere la determinazione di aggiudicazione la Provincia di Ravenna procederà ai controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese in sede di 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'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, l'aggiudicatario decadrà dal beneficio del provvedimento di aggiudicazione sulla base delle dichiarazioni non veritieri con conseguente perdita della cauzione che verrà, pertanto, incamerata dalla Provincia di Ravenna come penale oltre alla rifusione dei danni.

Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipulazione dell'atto di compravendita che dovrà avvenire entro e non oltre 180 (*centottanta*) giorni dalla notifica dell'approvazione del verbale di aggiudicazione e comunque dopo il frazionamento dell'area destinata a parcheggio che rimarrà in proprietà alla Provincia, in data da concordarsi tra le parti, presso uno studio

notarile scelto dall'acquirente ma di fiducia di entrambe le parti. Tutte le spese notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula saranno a totale carico dell'acquirente.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine comunicato, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento da parte della Provincia di Ravenna della cauzione presentata. In tal caso la Provincia di Ravenna si riserva la possibilità di aggiudicare al secondo miglior offerente o di attivare una nuova procedura.

Al momento della stipulazione del contratto di compravendita l'aggiudicatario dovrà corrispondere, in unica soluzione, mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato alla Provincia di Ravenna l'importo offerto al netto dell'importo delle sanzioni amministrative previste per la regolarizzazione delle parti non conformi come sopra riportato, e di quanto già depositato a titolo di cauzione, laddove il deposito cauzionale sia stato prestato mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile. Qualora invece la cauzione, richiesta in sede di presentazione dell'offerta, sia stata presentata tramite fidejussione bancaria, verrà restituita contestualmente alla stipula, previa verifica dell'avvenuto pagamento del corrispettivo di vendita.

Qualora il prezzo non venga versato entro il termine indicato, l'aggiudicazione verrà revocata e la cauzione verrà incamerata dalla Provincia di Ravenna. La cauzione funge da caparra confermatoria ai sensi dell'art. 1385 del C.C..

## Rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso di asta pubblica, si rinvia alle norme e alle condizioni previste dal "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché del Regolamento provinciale n. 59 per la "Disciplina dei contratti e per l'acquisizione di beni, servizi e lavori in economia".

## Informazioni

Le informazioni concernenti i vari aspetti tecnici della vendita, potranno essere richieste al Settore Edilizia scolastica e Patrimonio (Dott. Ing. Marco Conti tel. 0544/258040); le informazioni di natura amministrativa relative ai documenti da produrre per la partecipazione all'asta pubblica potranno essere richieste alla Servizio Amministrativo ed Appalti LL.PP. (Dott.ssa Livia Sassi tel. 0544/258022); i sopralluoghi all'immobile potranno essere effettuati fino a 5 (cinque) giorni prima della data fissata per la presentazione dell'offerta, previo appuntamento da concordarsi con l'Ing. Marco Conti.

**Il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore Edilizia scolastica e Patrimonio Dott. Ing. Marco Conti.**

## Informazione ex art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016

- Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016, si informa che i dati personali raccolti nell'ambito della presente procedura vengono trattati per i soli fini attinenti alla partecipazione alla presente asta e la conclusione/esecuzione del relativo contratto.

Il trattamento avviene attraverso mezzi cartacei ed informatici, nell'assoluto rispetto della normativa in materia di privacy e nei limiti di quanto strettamente necessario alle finalità perseguitate nella presente procedura.

Tutti i dati richiesti devono essere obbligatoriamente forniti dall'operatore economico concorrente; in difetto, si può determinare l'impossibilità per questa Amministrazione di dar corso alla valutazione dell'offerta presentata e/o alla conclusione del contratto e/o all'esecuzione del rapporto da esso nascente. I dati così raccolti sono comunicati esclusivamente ai responsabili ed agli incaricati al trattamento di questa Amministrazione, solo

per fini strettamente necessari al presente procedimento, salvo i casi di procedimenti giudiziari o amministrativi.

Identità e dati di contatto del titolare del trattamento

Il Titolare del trattamento dei dati personali è la Provincia di Ravenna, nella persona del Presidente pro tempore, con sede in Piazza Caduti per la Libertà n. 2 - 48121 Ravenna.

Il Responsabile della protezione dei dati personali

La Provincia di Ravenna ha designato quale Responsabile della Protezione dei Dati Lepida S.c.p.A., e-mail di riferimento [dpo@mail.provincia.ra.it](mailto:dpo@mail.provincia.ra.it) .

Responsabili del trattamento

L'Ente può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui l'Ente ha la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli di esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati.

Vengono formalizzate da parte dell'Ente istruzioni, compiti ed oneri in capo a tali soggetti terzi con la designazione degli stessi a "Responsabili del trattamento". Vengono sottoposti tali soggetti a verifiche periodiche al fine di constatare il mantenimento dei livelli di garanzia registrati in occasione dell'affidamento dell'incarico iniziale.

**Pubblicità dell'avviso d'asta**

Il presente avviso d'asta, con i relativi allegati, sarà reso disponibile sul sito web della Provincia di Ravenna al seguente indirizzo web: <https://www.provincia.ra.it/Documenti-e-dati/Avvisi-pubblici> .

Il presente avviso d'asta è pubblicato per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – Contratti Pubblici.

Il presente avviso d'asta è pubblicato per estratto all'Albo Pretorio del Comune di Ravenna.

Sul sito della Provincia di Ravenna all'indirizzo sopra riportato saranno inoltre pubblicate eventuali ulteriori informazioni o variazioni relative alla presente procedura. Gli interessati sono pertanto tenuti a consultare il sito fino alla data di scadenza fissata per la presentazione delle offerte.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
EDILIZIA SCOLASTICA E PATRIMONIO  
(Dott. Ing. Marco Conti)

***Elenco allegati tecnici:***

- Documentazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione urbanistica;
- Planimetria catastale;
- Valutazione tecnico-economica.

***Elenco modelli per presentazione dell'offerta:***

- Modello Allegato 1) - Domanda di partecipazione;
- Modello Allegato 2) - Offerta.