



**Comune di Riccione**  
Provincia di Rimini

GARA INFORMALE PER L'ASSEGNAZIONE A TRATTATIVA PRIVATA DEL DIRITTO DI GODIMENTO E  
CONTESTUALE DIRITTO DI SFRUTTAMENTO ECONOMICO DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO  
**"PALAZZO DEL TURISMO"**

**BANDO DI GARA INFORMALE**

**1 - AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE**

Comune di Riccione – Settore Patrimonio/Provveditorato  
Via Vittorio Emanuele II, n. 2 – 47838 Riccione  
Tel. 0541/608239-608346 - Fax 0541/692017  
e-mail: patrimonio@comune.riccione.rn.it

**2 - OGGETTO DELLA GARA**

Concessione in godimento con contestuale diritto di sfruttamento economico dell'immobile comunale denominato **"Palazzo del Turismo"**, ad esclusione dei seguenti spazi:

- a) uno spazio di complessivi mq. 100 (tenendo conto dei muri interni) al piano terra che l'amministrazione destinerà ad Ufficio IAT;
- b) locale al piano seminterrato ove sono collocate le apparecchiature e gli impianti per la diffusione sonora.

Tutti gli interventi che si renderanno necessari per l'uso convenuto, compresi quelli per l'utilizzo degli spazi al piano terra di cui al sub a) sono a carico del concessionario.

La scelta del potenziale contraente avrà luogo col sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa in favore della ditta che, in un rapporto qualità prezzo, avrà ottenuto il maggior punteggio. Il canone annuo per il diritto di utilizzo dello stesso non potrà essere comunque inferiore a € 200.000,00/annui (Euro Duecentomila).

**3 - LUOGO DELL'ESECUZIONE**

\* Palazzo del Turismo sito in Comune di Riccione - V.le Dante angolo Via Fogazzaro - distinto al N.C.E.U. del Comune di Riccione al Fg. 11/b particella 188 di complessivi mq. 2619 circa.

**4 - SOGGETTI AMMESSI**

Potranno partecipare alla gara:

- a) le imprese individuali, anche artigiane, le società commerciali;
- b) i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortile ex art. 2615 ter c.c., tra i soggetti sub a);
- c) associazioni, le Fondazioni nonché i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituite dai soggetti sub a) e sub b) che, prima della presentazione della domanda, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato capogruppo, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti.

#### **4 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

I soggetti che intendono partecipare alla gara dovranno far pervenire, con le modalità che riterranno più opportune, entro le ore 13 del giorno feriale precedente a quello fissato per l'apertura delle buste, un plico indirizzato a:

COMUNE DI RICCIONE  
SETTORE PATRIMONIO/PROVVEDITORATO  
Via Vittorio Emanuele II, n. 2 – 47838 RICCIONE

Lo stesso dovrà recare all'esterno l'indicazione della ragione sociale e l'indirizzo della ditta, nonché riportare la seguente dicitura:

**"Gara informale per l'assegnazione in godimento del PALAZZO DEL TURISMO".**

Il suddetto plico, contenente la documentazione di cui al successivo punto 5, deve essere chiuso e sigillato con ceralacca ovvero controfirmato sui lembi di chiusura.

Il recapito del plico rimane comunque ad esclusivo rischio del mittente qualora, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse giungere a destinazione nel tempo prescritto.

I plichi pervenuti oltre il termine ultimo previsto nel bando non saranno presi in considerazione e in proposito non saranno ammessi reclami di sorta. Il Comune di Riccione declina ogni responsabilità relativa a disguidi di spedizione o di trasporti, di qualunque natura che impediscano il recapito della documentazione suddetta entro il predetto termine ultimo.

Oltre al termine ultimo, indicato nel bando, non sarà ritenuta valida alcuna altra domanda anche se sostitutiva o aggiuntiva di domanda precedente.

#### **5 - DOCUMENTAZIONE**

Nel plico dovrà essere incluso quanto di seguito indicato:

##### **Busta n. 1 – Documentazione amministrativa**

**a) Dichiarazione** sottoscritta sotto la propria diretta responsabilità del titolare o legale rappresentante dell'impresa, corredata dalla fotocopia di un documento di identità dello stesso, nella quale si attesti:

- di aver preso visione dello stato dell'immobile;
- di accettare senza riserve tutte le condizioni e clausole contenute nel bando di gara e nel capitolato d'oneri";

**b) attestazione della capacità economica/finanziaria** desunta dai bilanci relativi agli ultimi tre esercizi e corredata da idonee referenze di almeno due istituti bancari a livello regionale;

**c) iscrizione alla Camera di Commercio** da cui risulti che l'impresa non si trova in stato di liquidazione fallimentare, concordato preventivo, amministrazione controllata e che nel quinquennio precedente non si sono verificate nei suoi confronti procedure analoghe;

**d) certificazione** atta a comprovare:

- 1) l'assenza di procedimento in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui alla Legge n.1423/56 o di una delle cause ostative di cui alla Legge n. 575/65;
- 2) l'inesistenza o meno di sentenze definitive di condanna, a carico del titolare, del legale rappresentante o degli amministratori;
- 3) l'inesistenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, in materia di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché in materia di contribuzione sociale;

La documentazione sub b), c) e d) potrà essere resa anche mediante dichiarazione sostitutiva, corredata da fotocopia di un valido documento di riconoscimento del dichiarante.

### **Busta n. 2 – Documentazione tecnica**

- 1) Dichiarazione sottoscritta dal titolare o legale rappresentante della società indicante:
  - a) Destinazione dell'immobile in relazione agli usi consentiti dagli strumenti urbanistici;
  - b) Durata del godimento dell'immobile;
- 2) Relazione analitica del progetto di utilizzo dell'immobile con particolare riferimento ad aspetti di compatibilità con il decoro ed il contesto urbano ove è collocato lo stesso;
- 3) Descrizione sommaria degli eventuali interventi necessari a rendere l'immobile funzionale all'uso prescelto accompagnata, anche, da idonea relazione redatta da tecnico abilitato libero professionista. Tali interventi sono subordinati alla preventiva autorizzazione da parte della competente Sovrintendenza ai sensi del comma 4°, art. 21, D.Lgs. 22.01.2004, n. 42;

### **Busta n. 3 - Dichiarazione di offerta,**

resa dal titolare (legale rappresentante o capogruppo mandatario), redatta in carta da bollo indicante in cifre e in lettere la percentuale di miglioramento del canone annuo a base d'asta nonché la cifra annua complessiva a seguito del precitato miglioramento. L'offerta dovrà essere chiusa in apposita busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e l'oggetto della gara.

\* \* \* \* \*

**Tutte le informazioni relative agli usi consentiti dal RUE (in corso di approvazione) potranno essere acquisite direttamente presso il competente ufficio urbanistica.**

## **6 - SVOLGIMENTO DELLA GARA**

La gara è indetta per il giorno **03.10.2008** presso la Civica Residenza - sala della Giunta Comunale - alla presenza di apposita Commissione presieduta dal Dirigente del Settore competente.

La gara avrà il seguente svolgimento:

- a) alle ore 10.00 del giorno 03.10.2008 la Commissione procederà in seduta pubblica, alla quale possono partecipare le ditte in gara, all'apertura delle buste per la verifica della regolarità della documentazione di cui al punto 5 (Busta n. 1 – Documentazione Amministrativa).
- b) in successive sedute riservate (del cui esito sarà data informazione nella seduta pubblica di cui al successivo punto c) la Commissione procederà alla valutazione delle proposte contenute nella busta n. 2 documentazione tecnica: durata e destinazione dell'immobile sulla base della relazione analitica del progetto e/ degli eventuali interventi previsti;
- c) in seduta pubblica, la cui data verrà definita dalla Commissione e portata a conoscenza delle ditte in gara, si procederà (previa informazione ai rappresentanti delle ditte interessate dell'esito della valutazione dell'offerta contenuta nella busta n. 2) alla valutazione dell'offerta economica e quindi alla stesura della relativa graduatoria finale provvisoria.

## 7 – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Il punteggio complessivo delle offerte verrà determinato secondo la seguente formula:

$$P = A + B + C$$

Dove:

A = PROGETTO DI UTILIZZO	Punti 55
B = DURATA DEL DIRITTO DI GODIMENTO	Punti 20
C = CANONE ANNUO	Punti 25

**Il coefficiente A** sarà rapportato alla maggiore o minore adattabilità della soluzione proposta al pregio dell'immobile ed al decoro dell'area. A tal riguardo ogni componente della commissione dovrà esprimere un punteggio compreso tra un minimo di punti 01 ed un massimo di punti 10. Il punteggio conseguito sarà, pertanto, desunto dalla seguente operazione:

$$A = \frac{a \times b}{c}$$

dove:

- a = valore complessivo attribuito al coefficiente A);
- b = somma dei punteggi espressi dai singoli componenti la Commissione;
- c = somma dei punteggi massimi disponibili per ogni singolo commissario;

**Il coefficiente B** avrà un valore compreso fra un massimo di punti 20 e un minimo di punti 0.00 e sarà desunto dalla seguente operazione:

$$B = a - \frac{b \times 10}{c}$$

dove:

- a = punteggio massimo riferito al coefficiente B;
- b = durata effettiva;
- c = durata massima prevista dal bando;

**Il coefficiente C** avrà un valore compreso fra un massimo di punti 25 ed un minimo di punti 0.00 e sarà desunto dalla seguente operazione:

$$C = \frac{a \times b}{c}$$

dove:

- a = punteggio massimo riferito al coefficiente C;
- b = percentuale di miglioramento;
- c = migliore percentuale di miglioramento;

## 8 – GRADUATORIA FINALE

La graduatoria finale, proposta dalla Commissione di gara, dovrà essere approvata dall'Amministrazione Comunale con atto di competenza del Dirigente.

L'Amministrazione procederà alla scelta del potenziale contraente anche in presenza di una sola offerta.

La concessione del bene sarà comunque condizionata all'esito dell'autorizzazione da parte della Sovrintendenza dei beni ambientali ed architettonici di Ravenna, prevista dall'art. 57/bis del D.Lgs. n. 42/2004 come modificato ed integrato dal D.Lgs. 26.03.2008, n. 62.



**Comune di Riccione**  
Provincia di Rimini

GARA INFORMALE PER L'ASSEGNAZIONE A TRATTATIVA PRIVATA DEL DIRITTO DI GODIMENTO E  
CONTESTUALE DIRITTO DI SFRUTTAMENTO ECONOMICO DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO  
"PALAZZO DEL TURISMO"

**CAPITOLATO DI ONERI**

**ART. 1 - DESTINAZIONI D'USO E INTERVENTI EDILIZI**

Le destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche dell'edificio previste dall'approvando strumento urbanistico (RUE) sono le seguenti:

- USI previsti:

è ammesso il mantenimento degli usi in atto e previa autorizzazione della competente Soprintendenza l'inserimento dei seguenti:

- b1, b2, c6, c7, c5, c4, b8;

- Parametri di attuazione:

UF = max 1,5 mq/mq.

Gli interventi edilizi consentiti sull'edificio - *purchè compatibili con le limitazioni derivanti dall'assoggettamento degli stessi ai vincoli di cui al D.LGV n. 42/2004 sulla tutela dei beni culturali* - sono anch'essi disciplinati dalla normativa soprarichiamata e possono così riassumersi:

(fermo restando quanto disposto al precedente punto "Usi previsti")

MO (Manutenzione Ordinaria)

MS (Manutenzione Straordinaria)

RRC (Restauro, Risanamento conservativo).

Ulteriori chiarimenti in ordine agli usi consentiti dall'approvando RUE dovranno essere acquisiti direttamente dagli interessati presso il competente ufficio comunale "Settore urbanistica".

A tal riguardo si precisa che nessun impegno formale verrà assunto dall'Amministrazione Comunale se non dopo l'approvazione definitiva del succitato strumento urbanistico che conferma gli usi su indicati.

**ART. 2 - SPAZI RISERVATI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

- a) Uno spazio di mq. 100 circa (tenendo conto dei muri interni) al piano terra che l'Amministrazione Comunale destinerà ad Ufficio Informazioni Turistiche.
- b) Locale posto al piano seminterrato ove attualmente sono collocati gli impianti per la diffusione sonora. A tal riguardo l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di accesso onde provvedere alla gestione e manutenzione dei predetti impianti.

**ART. 3 - DURATA DELL'ASSEGNAZIONE**

L'immobile sarà assegnato in godimento per un periodo massimo di 30 anni.

E' fatto divieto all'assegnatario di cedere il contratto a terzi se non contestualmente alla cessione o all'affitto d'azienda.

E' fatto obbligo all'assegnatario di riconsegnare l'immobile alla scadenza in perfetto stato di efficienza sotto il profilo strutturale ed impiantistico.

Il diritto di godimento è comunque subordinato alla preventiva autorizzazione da parte della Sovrintendenza ai beni culturali e storici, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia.

#### **ART. 4 - CLAUSOLE DI GARANZIA E PENALE**

A garanzia del corretto e puntuale adempimento degli obblighi contrattuali, l'assegnatario dovrà costituire deposito cauzionale o garanzia fideiussoria nei modi ammessi dalle vigenti disposizioni in materia, di complessivi € 25.000,00.

#### **ART. 5 - RISOLUZIONE**

Costituiscono grave inadempimento e comportano l'automatica risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.:

- a) la mancata costituzione della cauzione di cui al precedente art. 4 comma 1;
- b) mancato pagamento del canone alle scadenze prestabilite;
- c) la destinazione del bene a un uso diverso da quello pattuito in sede di stipulazione negoziale.

#### **ART. 6 - ARBITRATO**

Fatte salve le questioni rientranti nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, ogni controversia derivante dall'interpretazione e/o esecuzione del contratto sarà devoluta al giudizio di un collegio arbitrale composto di tre membri, di cui due scelti dalle parti autonomamente ed uno congiuntamente, ovvero, in mancanza di intesa, dal Presidente del Tribunale di Rimini.

Il collegio giudicherà con procedimento rituale e secondo diritto, formulando apposito lodo cui le parti dovranno conformarsi dandovi compiuta e puntuale esecuzione.

Per quanto non previsto si richiamano le norme di cui agli artt. 810 e segg. c.p.c.

#### **ART. 7 - RINVIO**

Per quanto non previsto nel presente disciplinare si richiamano, compatibilmente con la particolare natura e lo specifico oggetto della gara, le norme vigenti in materia.

\* \* \* \* \*

**Per ogni ulteriore informazione o chiarimento e per la visione dei documenti tecnici e/o delle fonti normative richiamate, contattare:**

SETTORE PATRIMONIO/PROVVEDITORATO

Indirizzo di posta elettronica: [patrimonio@comune.riccione.rn.it](mailto:patrimonio@comune.riccione.rn.it)

Responsabile del procedimento e Dirigente del Settore Patrimonio/Provveditorato:

Dott. Renzo Nicolini – Tel. 0541/608239

Funzionario Coordinatore:

Dott.ssa Gloria Jelenkovich – Tel. 0541/608308

Istr.Direttivo Ufficio Patrimonio:

Rag. Meletti Sabrina - tel. 0541/608346

\* \* \* \* \*



**Comune di Riccione**  
Provincia di Rimini

**IL DIRIGENTE**

In esecuzione della determinazione del dirigente n. .... del .....

**RENDE NOTO**

Che è stata indetta per il giorno **03.10.2008** alle ore 10,00 **gara informale per l'assegnazione a trattativa privata** del diritto di godimento e contestuale diritto di sfruttamento economico del seguente bene immobile di proprietà comunale:

**Fabbricato denominato "Palazzo del Turismo"**

sito in Riccione, P.zza Ceccarini  
N.C.E.U. Fg. 11/b part. 188

La durata della concessione, comunque, non può essere superiore ad anni 30 ed il canone annuo non può essere inferiore ad € 200.000,00.

Chiunque abbia interesse a partecipare può richiedere copia del bando integrale, capitolato d'oneri e delle condizioni generali di contratto all'Ufficio Patrimonio del Comune di Riccione (Rag. Meletti Sabrina, Tel. 0541/608346 – Fax. 0541/601962 – e-mail [patrimonio@comune.riccione.rn.it](mailto:patrimonio@comune.riccione.rn.it) – sito internet [www.comune.riccione.rn.it](http://www.comune.riccione.rn.it)).

**IL DIRIGENTE SETTORE PATRIMONIO**  
F.to Dott. Renzo Nicolini