



**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

ASTA PUBBLICA

PER LA CONCESSIONE DI LOCALI INTERNI A PORTA BARRIERA CAVOUR (FABBRICATO DI PONENTE), SITI A CESENA, PIAZZETTA PORTA CERVESE N. 1 – 5 E CORSO GASTONE SOZZI N. 81 – 85 – 89

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 173 del 30/06/2022, immediatamente esecutiva, e della determinazione dirigenziale n. 1489/2022 del 31/10/2022;

SI RENDE NOTO

che **il giorno 13/12/2022 alle ore 9.00**, presso la Sede Comunale, davanti al Dirigente del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio, si terrà un pubblico esperimento d'asta ad unico e definitivo incanto, per l'affidamento in concessione dei locali individuati come segue: e

LOCALI INTERNI ALLA PORTA BARRIERA CAVOUR (PONENTE) – Ubicazione: Cesena (FC), Piazzetta Porta Cervese n. 1 – 5 e Corso Gastone Sozzi n. 81 – 85 – 89. **Descrizione Catastale:** Cesena, Fg. 124, particella 255, sub. 2, 3, 4. **Attuale destinazione d'uso:** A/10 (Uffici, studi e lavoratori professionali) e C/1 (attività commerciali).

Si rimanda, per maggiori dettagli, alla scheda tecnico-descrittiva del locale, di cui all'*allegato A* al presente bando.

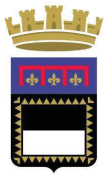
L'immobile è destinato dal vigente PRG (PRG 2020) a servizi di quartiere e dal PUG in adozione come dotazione territoriale di attrezzature di interesse comune.

Esistono vincoli di tutela e prescrizioni della Soprintendenza, in quanto l'immobile è dichiarato di interesse storico – artistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 1605 del 16 luglio 2008. Autorizzazione alla concessione in uso emessa ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. con D.C.R. n. 12 del 27.03.2020 (subb. 2 e 3) e D.C.R. 2524 del 06.07.2011 (sub. 4).

1. CANONE

Il canone annuo di concessione, posto a base d'asta, è stabilito in € **11.820,00 (Euro undicimilaottocentoventi/00)**.

COMUNE DI CESENA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0154074/2022 del 02/11/2022
Firmatario: ANDREA LUCCHI



2. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione dei locali, oggetto del presente bando, è pari ad anni 6 (sei) a decorrere dalla firma del contratto, con possibilità di rinnovo alla scadenza per egual periodo, da formalizzarsi con specifico e separato atto.

Per quanto non disposto dal presente bando, in termini di condizioni di contratto, si rinvia a quanto previsto dallo schema di contratto di cui all'*Allegato E*.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla presente asta possono partecipare esclusivamente le società o le imprese individuali in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti:

- non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione per la partecipazione elencate dall'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016, né in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dalla gara e/o l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione (art. 32-quater Codice Penale);
- non dovranno essere state sottoposte, negli ultimi cinque anni, a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo, ad amministrazione controllata né ad ogni altra analoga situazione e per le stesse non dovranno essere in corso procedure per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- non avere in corso contenziosi con il Comune di Cesena, pendenze economiche nei confronti di quest'ultimo ovvero dovranno aver provveduto al pagamento delle stesse prima della presentazione dell'offerta.

La presentazione dell'offerta comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione, senza riserva alcuna, di tutte le disposizioni e le condizioni previste nel presente bando e nei relativi documenti di gara.

Non è ammessa la partecipazione di raggruppamenti temporanei d'impresa.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

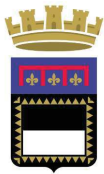
4. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO (a pena di esclusione)

Per essere ammessi, i concorrenti dovranno prendere visione dell'immobile oggetto del presente bando, richiedendo appuntamento telefonico ai nn. 0547/356597 - 0547/356805.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale rappresentante del partecipante o da altro incaricato munito di delega sottoscritta dal legale rappresentante.

Al termine del sopralluogo sarà rilasciata una "attestazione di avvenuto sopralluogo".

Non saranno ammessi all'asta i candidati che non abbiano effettuato il sopralluogo.



**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà far pervenire, a pena di esclusione, **entro le ore 13,00 del giorno 12/12/2022** un plico chiuso e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, recante il nominativo del mittente e la seguente dicitura "ASTA PER LA CONCESSIONE DI LOCALI, INTERNI A PORTA BARRIERA CAVOUR (FABBRICATO DI PONENTE)".

Il plico, completo della documentazione di seguito indicata ed indirizzato al COMUNE DI CESENA- UFFICIO PATRIMONIO – c/o UFFICIO PROTOCOLLO DEL COMUNE DI CESENA – PIAZZETTA CESENATI DEL 1377 – 47521 CESENA (FC), dovrà pervenire nel suindicato termine all'Ufficio Protocollo del Comune di Cesena, mediante consegna diretta a mano o a mezzo posta raccomandata.

Detto Ufficio Protocollo è situato in Piazzetta Cesenati del 1377 (Lato Rocca) ed osserva i seguenti orari di apertura: dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 13,30 – giovedì dalle 14,30 alle 17,00.

Trascorso il termine di cui sopra non sarà ammessa all'asta alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva rispetto ad una offerta precedente.

Il recapito del plico in tempo utile rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Nel plico di cui sopra dovranno essere contenute, a pena di esclusione:

Busta n. 1 - Documentazione amministrativa;

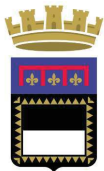
Busta n. 2 - Offerta tecnica;

Busta n. 3 - Offerta economica.

Busta n. 1 – Documentazione amministrativa

La documentazione amministrativa dovrà essere contenuta in busta chiusa, separata dalla restante documentazione di gara. Su tale busta dovrà essere riportata la scritta "Busta n. 1 – Documentazione amministrativa", il nome del partecipante e l'oggetto dell'asta. Nella busta dovrà essere inserita:

- a) DICHIARAZIONE DI PARTECIPAZIONE, da redigere utilizzando obbligatoriamente il "Modello Dichiarazione" (allegato B al presente bando), datata, sottoscritta dall'offerente e corredata da copia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità;
- b) CAUZIONE PROVVISORIA per la partecipazione all'asta, a garanzia della sottoscrizione della concessione, di un importo pari ad **Euro 1.000,00 (Euro mille/00)**, da effettuarsi in uno dei seguenti modi:



- i. fideiussione bancaria, prestata da primario istituto di credito, recante la seguente dicitura: “La presente fideiussione sarà valida e operante fino al momento della sottoscrizione del contratto o, nel caso di non aggiudicazione della gara, fino al momento della restituzione della stessa” (*in questo caso inserire nella Busta 1, l’originale della fideiussione*);
- ii. versamento sul c/c bancario intestato alla Tesoreria del Comune di Cesena, generando un avviso di pagamento online, attraverso la piattaforma PagoPA, osservando questi passaggi:
 - collegarsi al seguente link: <https://portale-cesena.entranext.it/pagamenti/pagamenti-spontanei/4017/nuovo-pagamento-spontaneo>;
 - inserire l’importo del deposito e, a seguire, la causale nel campo “note”: CAUZIONE PER ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI LOCALI INTERNI A PORTA BARRIERA CAVOUR (PONENTE);
 - compilare i “Dati Contribuente”;
 - scegliere l’opzione di pagamento “paga più tardi”, per generare il bollettino PagoPA;
 - stampare l’avviso e pagare con uno dei metodi previsti:
 - in banca, presso le filiali aderenti o gli sportelli ATM abilitati, oppure dall’Home Banking;
 - presso gli esercenti convenzionati che recano il logo PagoPA (bar, edicole, farmacie, ricevitorie, supermercati e tabaccherie convenzionati);
 - presso l’ufficio postale.

In questo caso inserire nella busta 1, unitamente alla domanda di partecipazione, anche il bollettino PagoPA, la ricevuta del pagamento ed il “Modello Comunicazione Dati” (allegato F), debitamente compilato, ai fini della restituzione del deposito in caso di mancata aggiudicazione.

La suddetta cauzione provvisoria verrà svincolata per i concorrenti non aggiudicatari, senza la corresponsione di alcun interesse.

Non sarà ritenuta valida la garanzia prestata in forma diversa da quelle sopra indicate.

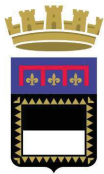
Busta n. 2 – Offerta tecnica

Dovrà essere contenuta in busta chiusa, separata dalla restante documentazione di gara.

Sulla busta dovrà essere riportata la scritta “Busta n. 2 – Offerta tecnica”, il nome del partecipante e l’oggetto della gara.

L’offerta tecnica consiste in una relazione descrittiva, che dovrà essere articolata in un “progetto di valorizzazione dell’immobile” e in una “proposta gestionale”.

La relazione del progetto di valorizzazione dell’immobile dovrà essere corredata dalle tavole di progetto, dal capitolato dei lavori e dal computo metrico.



**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

Tale offerta dovrà essere debitamente sottoscritta dall'offerente. La mancata sottoscrizione della stessa comporta l'esclusione dalla presente procedura.

La “proposta gestionale” ed il “progetto di valorizzazione dell'immobile” devono essere redatte, nel complesso, in un massimo di 10 pagine in formato A4, carattere Times 12, massimo 25 righe per pagina. Le eventuali pagine eccedenti non verranno lette né considerate ai fini della valutazione, escludendo i relativi allegati.

In caso di aggiudicazione, l'offerta tecnica in parola formerà parte integrante e sostanziale del contratto di concessione che si andrà a sottoscrivere, costituendo pertanto, a tutti gli effetti, vincolo contrattuale, ai fini del corretto adempimento dello stesso.

Busta n. 3 – Offerta Economica

L'offerta economica dovrà essere redatta utilizzando il “**Modello Offerta Canone**”, allegato “C” del presente bando, da presentare in carta bollata da Euro 16,00 con l'indicazione, in cifre e in lettere, del canone di concessione proposto. In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione. Tale documento dovrà essere sottoscritto con firma autografa leggibile e per esteso, a pena di esclusione, dallo stesso soggetto firmatario della dichiarazione di partecipazione e dovrà essere contenuto in busta chiusa, separata dalla restante documentazione, sulla quale dovrà essere riportata la scritta "Busta n. 3 – Offerta Canone", la denominazione dell'offerente e l'oggetto della gara.

Il canone annuo di concessione, posto a base d'asta, è stabilito in €/annui **11.820,00 (Euro undicimilaottocentoventi/00)**.

Sono ammesse solo offerte in **aumento** rispetto al canone posto a base d'asta. Non saranno accettate offerte né alla pari né al ribasso, rispetto al suddetto canone.

6. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'asta verrà aggiudicata all'offerta più vantaggiosa, da determinarsi sulla base dei seguenti punteggi:

- a) Offerta Tecnica: **max 70 punti**
- b) Offerta Economica: **max 30 punti**

Gli elementi di valutazione dell'offerta ed i punteggi attribuibili sono i seguenti:

A) Il punteggio dell'**offerta tecnica (OT)** viene così ripartito:



**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

PG - PROPOSTA GESTIONALE- max 20 punti	
Punteggio massimo Attribuito (W_{PG})	Criterio di valutazione
10	PG₁ – Tipologia del servizio volto a fornire un’offerta nei confronti di un’utenza ampia ed indistinta. Verranno privilegiate le proposte che per natura dell’attività siano in grado di servire il maggior numero di utenti generando così flussi attrattivi nella zona di riferimento.
10	PG₂ Integrazione del servizio nel contesto specifico, anche in relazione alle altre attività limitrofe presenti. Verranno privilegiate le proposte in grado di sviluppare azioni, anche innovative, tali da porre in essere efficaci connessioni collaborative con le attività ed i servizi presenti nella zona

PV - PROGETTO DI VALORIZZAZIONE – max 50 punti	
Punteggio massimo Attribuito (W_{PV})	Criterio di valutazione
40	PV₁ – Entità dell’intervento manutentivo proposto
10	PV₂ – Tempistiche di realizzazione dell’intervento manutentivo proposto

Per attribuire il punteggio di pertinenza dell’offerta inerente alla “proposta gestionale (PG)” e al “progetto di valorizzazione (PV)” sono applicate le seguenti formule:

per ciascun criterio : $PG_{na} = W_{PG} * V_a$ e $PV_{na} = W_{PV} * V_a$

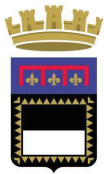
Dove:

PG_{na} = punteggio inerente ad ogni singolo criterio di valutazione PG (n = 1, 2) per l’offerta (a)

PV_{na} = punteggio inerente ad ogni singolo criterio di valutazione PV (n = 1, 2) per l’offerta (a)

W_{PG} = punteggio massimo di ogni singolo criterio di valutazione PG

W_{PV} = punteggio massimo di ogni singolo criterio di valutazione PV



V_a = coefficiente attribuito ad ogni singolo criterio di valutazione (PV-PG) da 0 a 1 per l'offerta (a)

Il punteggio complessivo da attribuire all'**offerta tecnica (OT)**, presentata da ogni partecipante, viene determinato dalla somma dei punteggi attribuiti ad ogni criterio di valutazione della suddetta offerta:

$$OT_a = \sum PG_{na} + \sum PV_{na}$$

Dove:

OT_a = punteggio complessivo dell'offerta tecnica OT per l'offerta (a)

$\sum PG_{na}$ = sommatoria dei criteri di valutazione PG per l'offerta (a)

$\sum PV_{na}$ = sommatoria dei criteri di valutazione PV per l'offerta (a)

B) Il punteggio dell'**offerta economica (OE)** è così determinato:

- Verrà assegnato il punteggio massimo all'offerta del concorrente che presenterà il migliore canone annuo, esclusivamente in aumento rispetto al canone posto a base di gara.
- Per le altre offerte economiche, il punteggio OE sarà determinato in misura direttamente proporzionale, definito nel modo seguente:

$$OE_a = \frac{C_a * 30}{C_{max}}$$

Dove:

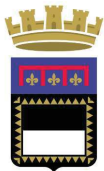
OE_a = punteggio attribuito all'offerta economica OE, per l'offerta (a)

C_a = canone annuo offerto in aumento al canone a base d'asta (a)

30 = punteggio massimo previsto nel bando

C_{max} = miglior canone annuo risultante dalle offerte presentate

Il **punteggio totale** (P_a) attribuito ad ogni singolo concorrente è dato dalla somma dei punteggi riferiti alla propria offerta in base a ciascun criterio di aggiudicazione:



$$P_a = OT_a + OE_a$$

L'asta sarà tenuta ad unico esperimento risultando l'aggiudicazione definitiva ad unico incanto.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Cesena consegue alla determina di aggiudicazione.

7. MODALITA' DI AFFIDAMENTO

Le offerte saranno esaminate da una Commissione all'uopo nominata, la quale, in seduta pubblica, procederà:

- all'apertura del plico presentato da ciascun offerente e all'accertamento della presenza, al suo interno, delle Buste n. 1 – 2 – 3,
- all'apertura della "Busta n. 1 – Documentazione amministrativa" di ciascuna offerta e al successivo accertamento della regolarità della documentazione amministrativa come richiesta nel presente bando d'asta;
- all'apertura della "Busta n. 2 - Offerta tecnica" per siglare la documentazione ivi contenuta;
- all'ammissione alla gara degli offerenti una volta verificato quanto sopra.

Successivamente, la commissione giudicatrice effettuerà, in una o più sedute riservate:

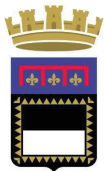
- l'esame del contenuto delle Buste n. 2, contenenti le offerte tecniche, attribuendo i punteggi sulla scorta del precedente punto 6 del presente bando.

Infine, la commissione giudicatrice, in seduta pubblica, procederà:

- all'apertura della "Busta n. 3 - Offerta Canone", all'esame delle offerte economiche e all'attribuzione del relativo punteggio, con la predisposizione della relativa graduatoria, dalla quale risulterà aggiudicataria l'offerta che avrà conseguito il punteggio complessivo più alto determinato dalla somma dei punteggi dell'offerta tecnica (OT) e dell'offerta economica (OE), sopra descritti.

8. SOCCORSO ISTRUTTORIO

La carenza di qualsiasi elemento formale della domanda e, in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio. L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta sia finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta.



**Comune
di Cesena**

**Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio**
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

Ai fini della sanatoria, il Comune di Cesena assegnerà al concorrente un congruo termine - non superiore a dieci giorni - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere. Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante potrà chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione. In caso di inutile decorrenza del termine, il Comune di Cesena procederà all'esclusione del concorrente dalla procedura.

9. STIPULA

La stipula del contratto di concessione dovrà avvenire entro 90 giorni dall'aggiudicazione al soggetto definitivamente individuato.

Il verbale d'asta non tiene luogo di contratto.

Ove l'aggiudicatario, per qualsivoglia motivo, venga a decadere dall'aggiudicazione o rinunci, il Comune di Cesena si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione in favore del secondo classificato, salvo ritenga più utile o conveniente esperire una nuova gara.

10. ADEMPIMENTI

L'aggiudicatario dovrà, a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali e prima della stipula contrattuale, prestare cauzione di un importo pari ad € 21.000,00 (Euro ventunomila), mediante fideiussione bancaria o versamento nel conto di Tesoreria Comunale tramite bollettino PagoPA, così come indicato dallo schema di contratto di concessione di cui all'**Allegato E** al presente bando. L'aggiudicatario sarà tenuto altresì a stipulare le polizze assicurative previste dal medesimo Allegato E.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del contratto di concessione (imposte di registro, bollo etc.). Il pagamento di tali spese, da parte dell'aggiudicatario, dovrà avvenire prima della stipula ed entro il termine che verrà indicato dal Comune.

Per tutto ciò non previsto dal presente avviso, si rimanda alle disposizioni di cui allo schema del contratto di concessione di cui all'**Allegato E** del presente bando.

Per eventuali informazioni o chiarimenti, rivolgersi al Comune di Cesena - Ufficio Patrimonio - telefono 0547 / 356285 – 0547 / 356597.

Per concordare il sopralluogo obbligatorio, telefonare all'Ufficio Patrimonio ai numeri 0547 / 356597 - 356285.

Il presente bando, comprensivo di allegati, è consultabile al sito internet del Comune all'indirizzo www.comune.cesena.fc.it



**Comune
di Cesena**

**Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio**
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

Responsabile del procedimento è la Rag. Claudia Poni, mentre referente per gli aspetti di carattere tecnico è l'Arch. Elena Genghini, entrambe facenti parte del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio del Comune di Cesena.

Per il trattamento dei dati personali si rinvia all'informativa ex art. 13 del Regolamento (U.E.) 2016/679, di cui all'Allegato D al presente bando.

Allegati:

Allegato A: Scheda tecnico descrittiva;

Allegato B: Dichiarazione di partecipazione;

Allegato C: Modello Offerta;

Allegato D: Informativa ex art. 13 del Regolamento (U.E.) 2016/679;

Allegato E: Schema contratto di concessione;

Allegato F: Modello comunicazione dati.

Cesena, lì 02/11/2022

Il Dirigente del Settore Servizi
Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio
(Dott. Andrea Lucchi)