



**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 IN USO A TERZI DI LOCALI IN CESENA, PIAZZA DEL POPOLO, SITI NEL LOGGIATO COMUNALE AI CIVICI N.14, 15 E 16.

In esecuzione della determinazione dirigenziale n.717/2023 del 06/06/2023;

SI RENDE NOTO

che **il giorno 15/09/2023 alle ore 09.00**, 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 dell'immobile individuato come segue e destinato alla somministrazione di alimenti e bevande, conformemente alle attività proprie del concessionario e nei limiti delle prescrizioni impartite dall'Autorità Sanitaria competente.

LOCALI IN CESENA, PIAZZA DEL POPOLO, SITI NEL LOGGIATO COMUNALE AI CIVICI 14, 15 E 16. - Descrizione Catastale: Cesena – Cat. Fabbricati Fg. 125 mappale 477 – sub 110 (vani) e sub 51/parte (porticato). Si rimanda, per maggiori dettagli, alla scheda tecnico-descrittiva del locale, di cui all'allegato A al presente bando.

Esistono vincoli di tutela e prescrizioni della Soprintendenza, in quanto l'immobile al cui interno è sito il locale, è dichiarato di interesse storico – artistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. 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. 109 del 23.12.2016.

1. CANONE

Il canone annuo di concessione, posto a base d'asta, è stabilito in € **Euro 19.000,00 (diciannovemila /00)**

2. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione del locale, oggetto del presente bando, è pari ad anni 6 (sei) a decorrere dalla firma del contratto, senza possibilità alcuna di rinnovo alla scadenza.

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 e le imprese individuali in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti:

- requisiti di cui all'art. 6 Legge Regionale n. 14 del 26.07.2003;



- il titolare o legale rappresentante o delegato all'attività commerciale e comunque i soggetti previsti dalla legge, devono possedere i requisiti morali e professionali richiesti dalla normativa vigente che disciplina l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. n. 59 del 26/03/2010 e non devono essere soggetti alle misure di prevenzione di cui al D.Lgs. 159/2011 (antimafia) e s.m.i.
- 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 del locale oggetto della concessione, 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.

5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Chiunque risulti in possesso dei requisiti sopra citati ed intenda partecipare all'asta dovrà far pervenire, pena l'esclusione, **entro le ore 13.00 del 14/09/2023**, un plico chiuso e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, recante il nominativo del mittente e la seguente



**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

dicitura “ASTA PER LA CONCESSIONE DI LOCALI IN CESENA, PIAZZA DEL POPOLO, SITI NEL LOGGIATO COMUNALE AI CIVICI N.14, 15 E 16.

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 o altra forma di recapito autorizzato.

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 d’identità del sottoscrittore in corso di validità, pena l’esclusione;
- 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 BAR INTERNO AL PALAZZO COMUNALE;
 - 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, redatta in complessive massimo n. 5 (cinque) pagine in formato A4, carattere Times New Roman 12, massimo 25 righe per pagina. Le eventuali pagine eccedenti non verranno lette né considerate ai fini della valutazione.

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

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, corredato da copia del documento d'identità del sottoscrittore, in corso di validità, 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 **€ 19.000,00 (Euro diciannovemila/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 40 punti**
- b) Offerta Economica: **max 60 punti**

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

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

OT – OFFERTA TECNICA - max 40 punti		
Punteggio massimo attribuito	Criterio di valutazione	
10	OT₁ - MODALITÀ DI ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO	La Commissione, sulla base della relazione tecnica descrittiva, valuterà le modalità di espletamento del servizio, nel rispetto delle prescrizioni indicate nello schema di contratto (allegato E al presente bando), nell'ottica di maggiore funzionalità ed efficacia del servizio, con particolare riferimento agli orari di apertura ed alla differenziazione dell'offerta.
7	OT₂ - ESPERIENZA E STRUTTURA ORGANIZZATIVA	Presentazione del soggetto proponente, con l'indicazione delle attività già svolte ed in corso di svolgimento, con particolare riferimento ad attività di gestione di pubblici esercizi (tipologia, anni di esperienza, fatturato degli ultimi 5 anni, ecc).



7	OT₃ PROGRAMMA DI EVENTI/ANIMAZIONE	Verranno valutati aspetti legati all'offerta qualitativa (da considerarsi esempi, quindi in via non esaustiva) quali: la varietà della tipologia delle iniziative (musicali, ricreative, culturali, ecc.), la varietà del target di riferimento (bambini/e, giovani/e, anziani/e, adulti/e, famiglie, ecc.), la disponibilità a collaborare con gli uffici comunali di riferimento, ecc.
6	OT₄ - CAPACITA' DI ATTIVARE FORME DI SINERGIA TRA LE REALTA' COMMERCIALI E ASSOCIATIVE LOCALI	La Commissione attribuirà un punteggio alle proposte che prevedano l'attivazione di forme di sinergia con altri operatori commerciali e/o con il mondo dell'associazionismo locale. (quali ad. esempio la promozione di eventi...)
5	OT₅ - GAMMA DEI PRODOTTI OFFERTI	Sulla base dell'elenco dei prodotti offerti, verrà attribuito un punteggio crescente in caso di inserimento di prodotti locali, del mercato equo-solidale e biologici, plastic free nonché prodotti dedicati a diete differenziate (ad esempio adatti a persone affette da celiachia, diabete ecc.).
5	OT₆ - PROPOSTE MIGLIORATIVE	La Commissione attribuirà un punteggio crescente ad eventuali proposte migliorative che prevedano attività e servizi aggiuntivi, rispetto a quanto previsto nel contratto.

Per attribuire il punteggio di pertinenza tecnica (OT), è applicata la seguente formula:

$$OT_a = \sum OT_{na}$$

Dove:

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

OT_{na} = punteggio inerente ad ogni singolo criterio di valutazione OT (n = 1, 2, 3, 4, 5) per l'offerta (a)

$\sum OT_{na}$ = sommatoria dei punteggi inerenti tutti i criteri di valutazione OT 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:

$$OE_a = \frac{C_a * 60}{C_{max}}$$



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)

60 = 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 tecnica ed all'offerta economica:

$$P_a = OT_a + OE_a$$

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 l'offerta tecnica, 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 Economica", 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.



**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

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.

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 60 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 al canone di concessione offerto, 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.



**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

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

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 beneficiario.

Cesena, 06/06/2023

**Il Dirigente del Settore
Servizi amministrativi, partecipazione e patrimonio
(Dott. Andrea Lucchi)**

*(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.P.R.
28/12/2000 n. 445 e D.Lgs. 07/03/2005 n. 82)*