



AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI SOGGETTI, SINGOLI O ASSOCIATI, CUI AFFIDARE GESTIONE, UTILIZZO E VALORIZZAZIONE CULTURALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VILLA SILVIA DI LIZZANO

Premesso che il Comune di Cesena è proprietario del complesso immobiliare denominato "Villa Silvia, fabbricati annessi e parco" sito in Lizzano di Cesena e identificato al catasto al Foglio 142, particella 645 sub. 1, 2 e 3, tutelato con D.D.R. del 30/01/2009;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 31/03/2022 con la quale è stato approvato il "Codice della Partecipazione" che prevede al Titolo IV la collaborazione tra Enti del Terzo Settore e Comune di Cesena per la valorizzazione di immobili comunali con finalità di interesse generale;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 25/03/2025 a mezzo della quale sono state approvate le linee di indirizzo per la procedura pubblica per la valorizzazione del complesso immobiliare di Villa Silvia;

Vista la determinazione dirigenziale n. 700 del 27/05/2025 con cui è stato approvato il presente Avviso;

Visti:

- il "Codice della Partecipazione" approvato con Deliberazione di C.C. n. 13 del 31/03/2022;
- il "Codice per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e per la disciplina dell'occupazione di suolo pubblico approvato con Deliberazione di C.C. n. 2 del 31/01/2019 e modificato con Deliberazione di C.C. n. 85 del 12/12/2019 (esecutiva dal 30/12/2019);
- il "Codice delle norme regolamentari in materia di contributi, altri benefici economici e patrocinio", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 03/04/2014 e modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 22/12/2022;

Richiamati, per le parti di solo interesse:

- il d.lgs n. 117/2017 e s.m.i, Codice del Terzo Settore;
- il "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D.Lgs. n. 42/2004 e ss.m.i.i.);
- la legge n. 241/1990 "Nuove norme sul procedimento amministrativo";

SI RENDE NOTO

Nel rispetto delle disposizioni dettate dalla Legge n. 241/1990 volte a garantire la trasparenza dei procedimenti e dei diritti di partecipazione, rendendo noti presupposti, criteri e modalità di funzionamento del presente Avviso, nel rispetto del "Codice della Partecipazione" e nello specifico di quanto disciplinato al Titolo IV rubricato "Forme speciali di partenariato con ETS per l'uso e la valorizzazione dei beni e degli immobili pubblici" e del "Codice delle norme regolamentari in materia di contributi, altri benefici economici e patrocinio", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 03/04/2014 e modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 22/12/2022, è dato avvio alla procedura di selezione per l'individuazione di soggetti cui affidare gestione, utilizzo e valorizzazione culturale del complesso di Villa Silvia di proprietà comunale per il tramite di concessione amministrativa pluriennale.

COMUNE DI CESENA	I
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0077014/2025 del 27/05/2025	
Firmatario: ELISABETTA BOVERO	



Art. 1 – Finalità dell’Avviso

Il Comune di Cesena intende selezionare soggetti, singoli o associati, cui affidare la valorizzazione culturale e la gestione del complesso immobiliare di Villa Silvia, con modalità e termini di seguito dettagliati, al fine di promuovere attività culturali rivolte alla cittadinanza, creando nuove opportunità di condivisione socio-culturale attraverso il contributo di privati e Terzo settore.

Tale obiettivo si pone in linea altresì con l’esigenza dell’Amministrazione di dare risposta all’emergente bisogno di spazi, aperti e accessibili, in cui sperimentare nuove forme gestionali e sviluppare attività di interesse generale.

Art. 2 – Immobile oggetto dell’Avviso

È oggetto del presente Avviso il complesso immobiliare denominato “Villa Silvia, fabbricati annessi e parco” sito in Lizzano di Cesena e identificato al catasto al Foglio 142, particella 645 sub. 1, 2 e 3, tutelato con D.D.R. del 30/01/2009.

Per tutte le informazioni di dettaglio si veda l’allegato “Scheda immobile – Allegato A”.

Art. 3 – Linee guida per la gestione dell’immobile

Al fine di una corretta gestione dell’immobile e per una esaustiva redazione della proposta progettuale si riportano le seguenti linee guida:

1. *Carattere della proposta progettuale*: la proposta dovrà perseguire interessi generali e di rilevanza per l’intera comunità di riferimento così come previsto all’art. 5, co. 1, del Codice del Terzo Settore.
2. *Ricaduta del progetto in termini di utilità sociale e valorizzazione culturale*: il progetto gestionale, oltre ad un soddisfacimento degli obiettivi interni al soggetto proponente, dovrà garantire un ritorno in termini di impatto ed utilità sociale e valorizzazione culturale dell’immobile al fine di migliorare la proposta culturale del territorio, con impatti positivi in termini di welfare culturale e ampliamento dei pubblici.
3. *Luoghi aperti ed inclusivi*: i progetti di gestione e valorizzazione culturale degli immobili messi a disposizione dall’amministrazione comunale dovranno caratterizzarsi in un’ottica di inclusività e apertura. Nello specifico, le attività e i servizi ospitati all’interno di detti spazi pubblici dovranno essere accessibili e rivolti a tutti.
4. *Partecipazione del pubblico e capacità di networking con gli operatori culturali del territorio e oltre*: i progetti di gestione e valorizzazione culturale dell’immobile dovranno prevedere forme di partecipazione attiva del pubblico e la collaborazione con gli operatori culturali della comunità di riferimento.
5. *Comunicazione*: i progetti gestionali dovranno garantire adeguate forme di comunicazione e diffusione delle informazioni relative alle attività svolte all’interno degli spazi al fine di permetterne una piena fruibilità.
6. *Rendicontazione*: la gestione sarà soggetta a monitoraggio da parte del Comune di Cesena, sia in termini gestionali che di cura dell’immobile. È utile che i progetti prevedano forme di controllo e monitoraggio interno al fine di rendicontare in modo puntuale e preciso i risultati della gestione. Rilevanza sarà data all’adozione di strumenti che aiutino a misurare e valutare l’impatto dei progetti sulle comunità di riferimento.



7. *Attività non lucrativa*: l'attività principale che potrà essere svolta dal soggetto gestore dovrà avere carattere non lucrativo e rispettare le destinazioni, le caratteristiche e le peculiarità dell'immobile.

Il soggetto gestore potrà svolgere attività commerciale, purché questa non sia prevalente rispetto all'attività di valorizzazione culturale per la quale l'immobile viene dato in concessione. A titolo esemplificativo, come attività commerciale il gestore potrà svolgere attività di somministrazione alimenti e bevande e attività di organizzazione di matrimoni di cui ai seguenti artt. 4.1 e 4.2.

Si specifica che è vietata la subconcessione dell'immobile e che, pertanto, sia l'attività principale di valorizzazione culturale che quella accessoria di tipo commerciale dovrà essere svolta dal soggetto gestore.

8. *Autonomia dei soggetti gestori*: per la scelta delle forme e dei modelli organizzativi e gestionali è riconosciuta piena autonomia ai soggetti gestori, nel rispetto di quanto indicato nei punti precedenti.

Art. 4 – Specifiche per l'utilizzo dell'immobile

Le proposte progettuali dovranno perseguire attività di interesse generale, così come previsto dall'art. 5, comma 1 del Codice del Terzo Settore.

Si precisa che l'immobile, previa verifica della disponibilità con il gestore, potrà essere utilizzato gratuitamente dal Comune di Cesena per lo svolgimento di attività, servizi e progettualità istituzionali dell'Ente, per un massimo di 20 giornate all'anno.

Trattandosi di immobile sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni impartite dalla Soprintendenza nell'autorizzazione di concessione in uso dell'immobile, allegata al presente avviso (Allegato F):

- a) *tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si prescrive la fruizione pubblica dell'immobile;*
- b) *l'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare giudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo.*

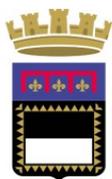
4.1 Attività di somministrazione alimenti e bevande

Come risulta dalla planimetria di cui alla scheda immobile (Allegato A), al piano terra sono situati un locale cucina ed un locale bar, utilizzabili per l'attività di somministrazione cibi e bevande.

Nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'autorizzazione della Soprintendenza (Allegato F), al fine di valorizzare la struttura e attivare percorsi volti allo sviluppo delle attività programmate, è consentita l'attività di somministrazione di alimenti e bevande in supporto alle attività culturali e a beneficio di chi usufruisce di tali attività. A tal fine il concessionario potrà organizzare specifiche e mirate iniziative con il conseguente utilizzo della cucina/bar e delle strutture annesse.

Il soggetto preposto all'attività di somministrazione dovrà essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa di settore.

L'esercizio dell'attività di somministrazione avviene nell'ambito delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 3 della Legge Regionale 26/07/2003 n.14 e s. m. i. e nel rispetto delle Linee Guida dell'Azienda USL Romagna allegata al presente avviso (Allegato H).



Ai fini del rilascio dei titoli atti a consentire l'esercizio delle attività o comunque abilitativi, si intendono integralmente richiamate le norme di legge e regolamentari vigenti in materia ed in particolare, per quanto concerne l'esercizio della attività di somministrazione, quelle della Legge Regionale n. 14/2003, testo coordinato con le modifiche apportate dalla L. R. n. 6/2007, L. R. n. 7/2014, L. R. n. 15/2015, nonché del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza approvato con Regio Decreto n. 773 del 18/06/1931 e ss. mm. e ii..

Tutti i pareri, visti, nulla osta, autorizzazioni comunque denominati, previsti dalla vigente normativa per l'avvio e l'esercizio delle attività, da qualsiasi autorità rilasciati, dovranno essere ottenuti dal concessionario a propria cura e spese.

Non sono messi a disposizione arredi, stoviglie e attrezzature per la cucina e per il bar.

L'eventuale installazione o semplice introduzione, a carico del concessionario, di strutture ed attrezzature per la somministrazione di cibi e bevande deve essere compatibile con la natura vincolata del complesso monumentale (dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi del d. lgs. 42/2004). La fattibilità dell'intervento è subordinata all'acquisizione di tutte le necessarie autorizzazioni (a carico del concessionario), compreso il parere obbligatorio della Soprintendenza.

L'esercizio dell'attività di somministrazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti limiti di capienza, calcolati sulla base delle Linee guida fornite dall'Asl:

- a) per la preparazione di cibi e bevande nella cucina in loco: 75 posti a sedere
- b) per la preparazione dei cibi eseguita al di fuori della cucina presente in loco (es. servizio catering):
 - Sala Nord sup.: 61 posti a sedere
 - Sala Polivalente sup.: 107 posti a sedere

4.2 Matrimoni

La Sala della Regina di Villa Silvia, incluse le zone pertinenziali di tale edificio (parco), ai sensi della deliberazione della Giunta comunale n. 378 del 30/11/2010, è destinata alla celebrazione di matrimoni civili con tariffe stabilite e incassate dal Comune per la sola funzione.

È facoltà del concessionario istituire tariffe per questo servizio (allestimento spazi, ristorazione etc.), che dovranno essere comunicate all'Amministrazione all'avvio del servizio e ogniqualvolta vengano modificate.

Il concessionario cura ogni aspetto organizzativo e logistico (compresa la predisposizione degli arredi), relativo alla preparazione e svolgimento della cerimonia e servizi successivi di pulizia e sistemazione, armonizzando la celebrazione dei matrimoni con l'ordinario utilizzo del percorso museale.

E' possibile, in occasione di matrimoni o altre cerimonie, accogliere un servizio di catering che non occupi tuttavia gli ambienti museali.

Art. 5 – Destinatari dell'Avviso

L'Avviso è destinato a soggetti, singoli o associati, costituiti in una delle seguenti forme giuridiche:

- Enti del Terzo Settore (ETS), così come indicati all'art. 4, comma 1, del D.Lgs. n.117/2017 "Codice del Terzo Settore";
- Associazioni o Società sportive costituite ai sensi del Titolo II, Capo I "Associazioni e società sportive dilettantistiche" del d.lgs. n. 36/2021, così come modificato dalla l. n. 191/2023, iscritte al Registro delle associazioni e società sportive dilettantistiche;



- Enti di diritto privato costituiti ai sensi dell'art. 14 e seguenti del Codice Civile, regolarmente costituiti e che svolgono attività dirette a soddisfare interessi morali, culturali, sportivi, sociali, ricreativi e ambientali, anche ai non iscritti;

In possesso dei seguenti requisiti di ordine generale:

- a) insussistenza di una delle cause di esclusione previste dall'art. 94 del d.lgs. n.36/2023, applicabile alla presente procedura per quanto compatibile;

I requisiti di cui ai punti precedenti dovranno essere posseduti al momento della presentazione della domanda di partecipazione ed autocertificati ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 mediante la modulistica allegata al presente Avviso.

Art. 6 – Modalità e termini per la presentazione delle candidature

I soggetti interessati potranno inviare una sola domanda di partecipazione, in forma singola o associata. L'invio di una domanda di partecipazione in modalità associata, preclude la possibilità allo stesso soggetto di partecipare in forma singola e viceversa.

I soggetti interessati dovranno presentare la propria candidatura **entro e non oltre il 16/06/2025 alle ore 13.00** inviando una PEC all'indirizzo protocollo@pec.comune.cesena.fc.it indicando nell'oggetto "AVVISO PUBBLICO VILLA SILVIA DI LIZZANO" e allegando, **a pena di esclusione**, la seguente documentazione:

Partecipazione in forma singola:

- 1) "Domanda di partecipazione in forma singola", allegato "B";
- 2) "Proposta progettuale", allegato "D";
- 3) "Piano finanziario", allegato "E";

Partecipazione in forma associata:

- 1) "Domanda di partecipazione in forma associata", allegato "C";
- 2) "Proposta progettuale", allegato "D";
- 3) "Piano finanziario", allegato "E";

Non saranno ammesse le domande di partecipazione incomplete, condizionate o subordinate, nonché le domande pervenute oltre il termine sopra indicato o prive di sottoscrizione.

Art. 7 – Sopralluogo

Il sopralluogo non è obbligatorio per partecipare alla procedura. Tuttavia, sarà possibile prendere visione dell'immobile interessato dal presente Avviso, prima della presentazione delle proposte progettuali, inoltrando specifica richiesta di sopralluogo all'indirizzo mail: cesenacultura@comune.cesena.fc.it.



A ricevimento della richiesta, gli uffici competenti provvederanno a concordare con il richiedente data e orario del sopralluogo.

Art. 8 – Valutazione delle proposte progettuali

La valutazione delle proposte progettuali relative ai singoli immobili sarà svolta da una Commissione nominata con atto del Settore Biblioteca Malatestiana e Cultura. La Commissione valuterà le proposte progettuali sulla base dei criteri e delle modalità descritte al successivo articolo 9.

Le graduatorie di merito saranno pubblicate sul sito del Comune di Cesena nella sezione dedicata al presente Avviso.

Art. 9 – Criteri e modalità di valutazione

La Commissione, per la valutazione delle proposte progettuali, avrà a disposizione il **punteggio totale di massimo di 100 punti** distribuiti come di seguito:

CRITERI	PUNTEGGI
CRITERIO 1. Qualità e contenuti della proposta progettuale	
Sarà valutata la coerenza del progetto gestionale proposto con le finalità di valorizzazione culturale e le caratteristiche dell'immobile, nonché la sua storia e il radicamento sul territorio e in un contesto più ampio. Inoltre saranno valutate la chiarezza nella presentazione del programma e la coerenza della strategia di attuazione rispetto alla soddisfazione di interessi generali; ai risultati attesi e alle prospettive e ricadute a medio e lungo termine. Nell'ambito del presente criterio sarà valutata anche la completezza e l'adeguatezza del Piano economico-finanziario . In particolare, sarà valutata la congruità delle voci di spesa e del costo complessivo della proposta, tra le quali deve emergere anche l'investimento per la promozione e comunicazione del progetto . Il progetto gestionale dovrà infatti garantire adeguate forme di comunicazione e diffusione delle informazioni relative alle attività svolte all'interno degli spazi al fine di permetterne una piena fruibilità.	40
CRITERIO 2. Modello di gestione	
Sarà valutata la capacità organizzativa e il modello di gestione dell'immobile e delle attività da realizzare, descrivendo i ruoli delle varie figure coinvolte, il sistema delle relazioni interne ed esterne.	10
CRITERIO 3. Coinvolgimento e valorizzazione delle comunità di riferimento	
Il progetto gestionale, oltre ad un soddisfacimento degli obiettivi interni al soggetto o ai soggetti proponenti, dovrà garantire un ritorno in termini di impatto ed utilità sociale e valorizzazione culturale dell'immobile al fine di migliorare la proposta culturale del territorio, con impatti positivi in termini di welfare culturale	30



e ampliamento dei pubblici, in un'ottica di inclusività e accessibilità delle proposte e prevedendo forme di partecipazione attiva del pubblico. Sarà valutata la capacità del progetto di coinvolgere e valorizzare la comunità di riferimento rispetto alla localizzazione dell'immobile e di collaborare in rete con organizzazioni e operatori culturali. In ragione della natura e della storia dell'immobile vincolato sarà valutata positivamente la capacità di coinvolgimento di pubblici più ampi oltre a quelli cittadini, con particolare riferimento ai turisti e ai giovani. Sarà valutata positivamente la capacità di creare collaborazioni e partnership con enti, associazioni e soggetti del territorio, comprovate dalla presentazione di lettere d'intenti dei soggetti coinvolti.	
CRITERIO 4. Impatto e monitoraggio	
Sarà valutata la capacità del progetto di impattare positivamente sulla vita della comunità e del pubblico di riferimento al fine di migliorarne la qualità. Sarà oggetto di valutazione, inoltre, il sistema di monitoraggio statistico e qualitativo della gestione e delle attività proposte, nonché l'adeguatezza dei relativi indicatori.	20

Per quanto riguarda la valutazione delle proposte progettuali, ciascun commissario assegnerà per ogni proposta progettuale e per ciascuno dei criteri di valutazione un coefficiente compreso tra 0 ed 1 come da tabella di seguito riportata:

PUNTEGGIO	GIUDIZIO
1	ottimo
0,8	buono
0,6	sufficiente
0,4	insufficiente
0,2	gravemente insufficiente
0	non valutabile

Verrà quindi calcolata la media dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari che sarà poi moltiplicata per il punteggio massimo attribuibile allo specifico criterio. Si procederà quindi alla sommatoria dei punteggi relativi ad ogni singolo criterio.

Sarà predisposta un'apposita graduatoria di merito che comprenderà tutti i progetti che avranno raggiunto il punteggio minimo di 60 punti.

La Commissione procederà alla valutazione anche in caso di un'unica offerta pervenuta.

Art. 10 - Modalità di assegnazione dell'immobile



L'immobile verrà assegnato al soggetto, singolo o associato, individuato come primo nella graduatoria di merito pubblicata sul sito internet del Comune al termine della procedura di valutazione descritta all'art. 9. In caso di rinuncia del soggetto collocato in prima posizione si procederà con scorrimento della graduatoria.

In caso di raggruppamento, prima della sottoscrizione della concessione, i soggetti dovranno formalmente costituirsi nella forma da loro indicata in sede di domanda di partecipazione alla procedura. La concessione sarà sottoscritta dal soggetto indicato quale referente/rappresentante del raggruppamento costituito come sopra.

Art. 11 - Contenuto del contratto

Verrà stipulata un'apposita concessione tra il Comune ed il soggetto affidatario. Il contratto di concessione disciplinerà modalità, termini, condizioni, obblighi e divieti di utilizzo dell'immobile, dei locali e delle eventuali aree di pertinenza. Nel contratto saranno declinate, inoltre, le modalità di monitoraggio e rendicontazione delle attività e della gestione dell'immobile stesso.

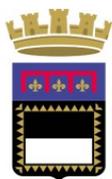
Art. 12 - Impegni ed oneri a carico del concessionario

Sono a carico del concessionario:

- tutte le spese inerenti il contratto di concessione, ad esclusione di quelle poste per legge in capo al Comune in qualità di proprietario dell'immobile;
- l'acquisizione di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di documentazione, comune denominata, necessari per lo svolgimento delle attività che intende realizzare;
- apertura, chiusura, custodia e vigilanza dell'immobile e di eventuali attrezzature e beni di proprietà comunale mobili ivi presenti.
- tutte le spese relative alla tariffa sui rifiuti corrispettiva puntuale (TCP);
- la manutenzione ordinaria¹ dell'immobile, comprensiva della manutenzione della fossa biologica. A tal proposito si specifica che tutti gli interventi dovranno essere sottoposti al parere dei Settori comunali competenti e ad autorizzazione del concedente, nel rispetto della natura vincolata dell'immobile;
- la pulizia del parco, lo svuotamento dei cestini e gli sfalci dell'erba ulteriori rispetto a quelli garantiti dal Comune al successivo art. 14. Si specifica che gli sfalci devono essere eseguiti nel rispetto delle linee guida allegate al presente avviso (Allegato G).

E' a carico del concessionario anche la manutenzione ordinaria del parco direttamente connessa agli eventi organizzati dallo stesso, nonché il ripristino dei luoghi successivamente a detti eventi.

1 Per manutenzione ordinaria si intendono le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso, gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso e il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti, nonché la custodia e la pulizia dell'immobile. Si veda per la definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria l'art. 3 del D.P.R. 380/2001.



Il concessionario, ai sensi dell'articolo 2051 C.C, assume in proprio il ruolo di custode dell'immobile concesso e si impegna nei confronti del concedente:

- a corrispondere il canone di concessione;
- al pagamento degli oneri accessori;
- a non tenere in deposito nei locali dell'impianto sostanze infiammabili e/o esplosive;
- a non cambiare le destinazioni d'uso dei locali, come specificatamente individuati nelle planimetrie contenute nella scheda immobile di cui all'Allegato A;
- a non sub concedere l'immobile, pena la decadenza della concessione. E' fatta salva la possibilità per il concessionario di consentire l'utilizzo temporaneo dei locali a soggetti terzi a fronte di un rimborso spese a copertura dei costi gestionali;
- a comunicare al concedente eventuali modifiche societarie e statutarie, che dovranno essere preventivamente autorizzate dal concedente;
- ad adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia dell'immobile concesso e gli eventuali danni a persone e cose che possano derivarne, tramite la sottoscrizione di adeguata polizza assicurativa inerente l'attività esercitata negli stessi;
- a non svolgere nell'immobile in concessione, attività contrarie alla leggi e ai regolamenti nazionali, regionali, provinciali e comunali, nonché alle discipline di settore;
- a mantenere l'immobile, le attrezzature e gli arredi concessi in buono stato manutentivo, ai sensi degli artt. 1587 e 1588 del C.C., sino a restituzione, oltre a farne un utilizzo conforme alla normativa vigente;
- a consegnare, alla scadenza della concessione, l'immobile, le attrezzature e gli eventuali arredi concessi in buono stato di manutenzione;
- ad assumere in proprio ogni responsabilità amministrativa, civile, penale, organizzativa, tecnica ed economica, inerente l'esecuzione e la gestione delle attività e delle funzioni oggetto della concessione;
- ad osservare la massima riservatezza nei confronti delle notizie e dei dati di qualsiasi natura comunque acquisite durante il rapporto concessorio.

Il concessionario si impegna inoltre:

- ad utilizzare l'immobile per l'esecuzione puntuale di quanto indicato nella proposta progettuale che andrà a far parte integrante e sostanziale del contratto sottoscritto con il Comune;
- al rispetto delle linee guida per la gestione degli immobili descritte nel presente Avviso;
- al rispetto delle specifiche di utilizzo degli immobili descritte nel presente Avviso;
- a presentare all'Amministrazione, entro e non oltre il 28/02 dell'anno successivo, una relazione di monitoraggio e rendicontazione delle attività gestionali svolte nell'anno precedente;



- a rendersi disponibile per le attività di monitoraggio della gestione e di cura dell'immobile programmate dall'amministrazione, nonché per le attività di vigilanza e controllo effettuate dagli organi territorialmente competenti;
- a dare adeguata evidenza, attraverso i propri strumenti comunicativi (sito internet, pubblicazioni, ecc.) delle attività svolte;
- a concedere in utilizzo gratuito al Comune l'intero complesso per 20 giornate, con responsabilità a carico del Comune;
- a rendersi disponibile ad accogliere presso il Centro accoglienza La Torretta di Villa Silvia (non oggetto di concessione) il soggetto beneficiario del progetto PIC (Progetto di Impegno Civico), da sottoscrivere in accordo con il Settore Servizi Sociali dell'Unione dei Comuni Valle del Savio.
Tale progetto avrà ad oggetto un accordo di collaborazione da definire con i Servizi Sociali.

Art. 13 - Responsabilità – Coperture assicurative

L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il concessionario sarà l'unico responsabile delle eventuali pretese di terzi e del concedente riferite agli obblighi da esso assunti, ivi compresi i danni a persone e a cose, interessi e diritti, per qualsivoglia fonte di responsabilità civile, amministrativa e penale.

Pertanto prima della stipula della concessione il concessionario, ai sensi dell'art. 14 del vigente "Codice per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e per la disciplina dell'occupazione di suolo pubblico", dovrà aver stipulato con primaria compagnia assicuratrice le seguenti polizze:

a) Assicurazione contro eventuali rischi e danni di responsabilità civile verso terzi o cose di terzi (RCT) derivanti dall'espletamento del servizio e dall'uso degli immobili e degli impianti, dalle attività ivi svolte, o causati da persone o cose o animali comunque ammessi negli ambienti, per un massimale unico non inferiore ad € 3.000.000,00.

b) Polizza incendio e rischi accessori:

- per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in concessione e/o a qualsiasi titolo dal Comune di Cesena, mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore pari a quello di ricostruzione, ammontante a complessivi € 2.518.515,32, e mediante garanzia RICORSO TERZI, per un massimale quest'ultimo non inferiore ad € 250.000,00 per sinistro;

- per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo in caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore ex art. 1916 c.c. nei confronti del Comune (e dei suoi collaboratori) per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa.

Art. 14 – Impegni del Comune di Cesena

Sono a carico del Comune di Cesena:

- gli interventi di manutenzione ordinaria degli impianti idrotermici, elettrici, antrintrusione, rilevazione fumi e verifiche semestrali degli estintori;



- gli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile e degli impianti sopra indicati;
- le spese relative ai consumi di acqua, gas, riscaldamento, energia elettrica e telefonia, nei limiti della somma di € 24.535,16 al netto di IVA (pari ad € 29.615,10 al lordo di IVA); qualora tale somma fosse superata, l'importo aggiuntivo sarà richiesto dal Comune al Concessionario a titolo di rimborso tramite l'emissione di un bollettino PagoPA;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria del parco e delle aree verdi attigue. In particolare, il Comune garantisce:
 - n. 4 sfalci all'anno;
 - la potatura degli alberi e dei cespugli;
 - la manutenzione dei giochi;
 - trattamenti disinfestanti.

L'Amministrazione, tramite il conferimento dei servizi turistici all'Unione dei Comuni Valle del Savio si impegna a:

- inserire nell'ambito del progetto di valorizzazione turistica della città di Cesena Villa Silvia nel circuito delle visite guidate;
- sostenere e promuovere tramite i propri canali di comunicazione le attività svolte a Villa Silvia.

Infine, l'Amministrazione si impegna a sostenere il concessionario nell'individuazione di bandi regionali e nazionali a sostegno delle attività culturali e museali che si svolgeranno a Villa Silvia.

Art. 15 - Monitoraggio

Al fine di monitorare l'andamento della gestione e valutare l'impatto delle azioni sul territorio, verrà effettuata un'attività di verifica/monitoraggio periodica da parte dei competenti uffici comunali sia sull'immobile che sul progetto gestionale.

Art. 16 - Canone di concessione dell'immobile

Nel rispetto di quanto disposto dall'art. 38 del vigente "Codice della Partecipazione", il canone annuo stimato dal Servizio Patrimonio-Espropri e Partecipazione è pari a € 95.506,18, con la possibilità di riduzione della somma fino al 90% nel rispetto delle caratteristiche e delle finalità dell'immobile e sulla base dei progetti gestionali presentati e valutati da specifica commissione, in relazione al valore sociale generato con le attività di interesse generale gestite da associazioni e Enti del Terzo Settore.

La riduzione del canone sarà effettuata in misura proporzionale rispetto al punteggio ottenuto ai sensi dell'art. 9. In particolare, la riduzione sarà effettuata secondo i seguenti criteri:

- punteggio superiore o uguale a 70 punti: riduzione massima del 90%;
- punteggio inferiore a 70 punti: per ogni punto in meno rispetto alla soglia dei 70 punti, un punto % in meno di riduzione rispetto al massimo consentito.



Art. 17 Compartecipazione economica

Qualora il progetto di gestione individuato come primo in graduatoria presenti un'alta valenza culturale e proponga la realizzazione di attività con un positivo impatto non solo sulla cittadinanza, ma anche sull'utenza turistica, il Comune per incentivare e promuovere tali attività erogherà annualmente un contributo pari all'80% delle spese effettivamente sostenute e rendicontate per un importo massimo di € 67.500,00.

Detto contributo verrà erogato con le seguenti modalità:

- acconto 60% entro un mese dall'approvazione del Bilancio di Previsione del Comune;
- saldo del 40% entro un mese dalla presentazione del rendiconto finanziario del soggetto Concessionario indicante altresì le spese di struttura e di attività, nonché le entrate, comprese le fonti di finanziamento pubbliche e private unitamente ad una relazione descrittiva delle attività svolte e il numero di partecipanti.

Qualora le attività svolte risultino difformi in maniera sostanziale rispetto a quanto concordato al momento di sottoscrizione del contratto di concessione, il Comune si riserva la possibilità di ridurre il contributo a saldo, dandone comunicazione scritta al Concessionario.

La somma in questione, la cui natura esula in toto dallo schema prestazionale, viene riconosciuta in un'ottica sussidiaria al Concessionario in termini di compartecipazione finanziaria allo svolgimento di attività di competenza dell'ente locale e volte alla valorizzazione culturale a beneficio della collettività, escludendo in ciò vantaggi diretti ed esclusivi dell'ente erogante.

Art. 18 - Durata della concessione e cause di cessazione anticipata

La durata della concessione è stabilita in 5 anni, con eventuale rinnovo di ulteriori 5 anni, previo accordo scritto tra le parti.

La concessione avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione della stessa.

Alla scadenza della concessione l'immobile concesso dovrà essere restituito libero da persone e cose di proprietà del concessionario. Gli eventuali arredi e attrezzature elettroniche e/o informatiche ivi presenti e di proprietà del comune dovranno essere restituiti in buono stato manutentivo, salvo normale deperimento d'uso.

Art. 19 – Inserimento di nuovi soggetti nella gestione

E' possibile per il Concessionario attivare collaborazioni con altri soggetti, e con essi costituire un eventuale raggruppamento, purché si rispettino i requisiti di cui all'art. 5 e a condizione che il Concessionario ne sia Capofila e che tale azione aggiunga valore alla proposta progettuale.

L'atto di costituzione del raggruppamento dovrà essere inoltrato al Concedente per gli adempimenti necessari.

Art. 20 – Rinuncia

Il concessionario potrà rinunciare alla concessione con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da comunicare al Comune a mezzo di raccomandata a/r o posta elettronica certificata (pec). La rinuncia non comporta il venir meno dell'obbligo di versamento del canone annuo non ancora versato e sino al completo sgombero e ripristino dei beni in concessione. La rinuncia, inoltre, non darà luogo alla restituzione del canone versato.



Art. 21 – Revoca

La concessione è revocabile senza indennizzo per esigenze di pubblico interesse in qualunque momento senza necessità di congruo preavviso. La revoca sarà preceduta da comunicazione ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n. 241/1990. In caso di revoca, per alcuna ragione e titolo, nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto dal concedente al concessionario.

Art. 22 – Decadenza

La concessione decade di diritto nei casi di inosservanza degli obblighi e dei divieti posti in capo al concessionario. Della decadenza sarà data comunicazione ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n. 241/1990.

Art. 23 – Registrazione del contratto di concessione

I costi della registrazione del contratto di concessione saranno a carico di entrambe le parti, nella misura del 50% ciascuno.

Il Comune di Cesena provvederà ad anticipare la somma e il concessionario rimborserà il 50% della stessa nel corso dei 5 anni della concessione, versando un importo annuale prestabilito tramite il pagamento di un bollettino PAGO PA emesso dal Comune. L'importo del rimborso annuale sarà stabilito al momento di sottoscrizione del contratto dopo la quantificazione dell'imposta di registro e di bollo da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Art. 24 - Responsabile del procedimento e chiarimenti

Il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Elisabetta Bovero, Dirigente del Settore Biblioteca Malatestiana e Cultura.

Gli interessati alla presente procedura potranno richiedere chiarimenti mediante invio di espresso quesito al Settore Biblioteca Malatestiana e Cultura entro e non oltre il 10° giorno antecedente la scadenza del termine previsto per la presentazione delle domande di partecipazione al seguente indirizzo email: cesenacultura@comune.cesena.fc.it.

I chiarimenti saranno pubblicati sul sito istituzionale dell'amministrazione procedente entro cinque (5) giorni dalle richieste di chiarimento.

Art. 25 – Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679

Titolare del trattamento dati è il Comune di Cesena (FC)

Per tutti i dettagli su questo servizio, inclusi i Tuoi diritti e i dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati (R.P.D.-D.P.O.), consulta le informazioni complete fornite dal Titolare sul sito istituzionale www.comune.cesena.fc.it al seguente link: <https://www.comune.cesena.fc.it/informativa-privacy/>.

Art. 26 – Controversie



Per la definizione di qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine alla interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, in corso o al termine dell'assegnazione, è competente il Foro di Forlì.

Art. 27 - Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente Avviso si applicano, in quanto compatibili, le norme al momento vigenti in materia.

Allegati:

- Scheda immobile - Allegato A;
- Domanda di partecipazione in forma singola - Allegato B
- Domanda di partecipazione in forma associata - Allegato C
- Proposta progettuale - Allegato D
- Piano finanziario - Allegato E
- Autorizzazione Soprintendenza – Allegato F
- Linee guida manutenzioni aree verdi – Allegato G
- Linee guida ristorante AUSL – Allegato H