



**AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI SOGGETTI CUI CONCEDERE L'USO DI  
IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE  
(approvato con determinazione dirigenziale n. 1233/2023 )**

**PREMESSE**

**Vista** la deliberazione di Giunta Comunale n. 235/2023 con la quale l'Amministrazione comunale ha approvato le linee di indirizzo per l'avvio della procedura ad evidenza pubblica per la concessione in uso degli immobili oggetto del presente avviso.

**Richiamato**

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"
- 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);
- la legge n. 241/1990 "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- per le parti di solo interesse, il Decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117, "Codice del Terzo Settore";

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI, PARTECIPAIZIONE E PATRIMONIO  
RENDE NOTO**

Nel rispetto delle norme e dei regolamenti di cui sopra è indetta procedura pubblica per l'assegnazione in concessione, per la durata di anni 9 (nove), degli immobili di proprietà comunale come individuati nei successivi articoli.

**ART. 1 – FINALITÀ DELL'AVVISO**

Il Comune di Cesena, in adesione agli indirizzi di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 235/2023, intende selezionare Enti del Terzo Settore, singoli o associati, a cui affidare in concessione l'uso di alcuni immobili comunali.

Le modalità e i termini della selezione sono dettagliati nei successivi articoli.

**ART. 2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'AVVISO**

<b>ELENCO IMMOBILI</b>	
<b>Immobile n.1</b>	Appartamento sito in Cesena al civico 433 di via Ficchio, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 62 - Particella 15 - Subalterno 12 (Piano T-1);

COMUNE DI CESENA  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0133122/2023 del 26/09/2023  
Firmatario: ANDREA LUCCHI



<b>Immobilie n.2</b>	Appartamento sito in Cesena al civico 51 di via Barducci, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 110 - Particella 939 - Subalterno 13 (Piano T-1);
----------------------	---

I beni sopra indicati sono meglio descritti nelle schede patrimoniali allegate al presente avviso (**allegato A.1 e allegato A.2**), gli stessi saranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna in favore del soggetto concessionario.

In sede di sottoscrizione della concessione gli uffici competenti consegneranno agli assegnatari copia della documentazione relativa agli immobili in possesso dell'amministrazione.

Sono a carico degli assegnatari spese ed oneri per eventuali interventi necessari per la funzionalizzazione degli immobili, così come l'acquisizione di qualsiasi autorizzazione, nulla osta, permesso, ecc., necessario per rendere l'immobile idoneo all'utilizzo.

### **ART. 3 – SPECIFICHE PER L'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili dovranno essere destinati per la gestione di attività socio-sanitarie a norma di quanto previsto dalla Legge regionale ER del 12 marzo 2003, n. 2.

### **ART. 4 – DESTINATARI**

Possono presentare istanza di partecipazione gli Enti del Terzo Settore così come indicati all'art. 4, comma 1, del D.Lgs. n.117/2017 "Codice del Terzo Settore". È possibile presentare istanza di partecipazione sia in forma singola che associata. In caso di partecipazione in forma associata, sono ammessi raggruppamenti sia costituiti che costituendi.

È esclusa, pena esclusione della procedura, la possibilità di partecipare alla procedura in più di un raggruppamento, ovvero partecipare sia in forma singola che in raggruppamento.

### **ART. 5 – MODALITÀ E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE**

A pena di esclusione i soggetti interessati:

- potranno presentare istanza per un unico immobile;
- presentare una sola domanda di partecipazione, in forma singola o associata;

A pena di inammissibilità, l'istanza di partecipazione dovrà pervenire all'amministrazione **entro e non oltre il termine perentorio del 27/10/2023** ed esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo [protocollo@pec.comune.cesena.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it) indicando nell'oggetto "AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI SOGGETTI CUI CONCEDERE L'USO DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE".

Ai fine dell'ammissione alla procedura, nel rispetto delle modalità e dei termini sopra descritti, dovrà pervenire all'amministrazione 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:

- 4) "Domanda di partecipazione in forma associata", **allegato "C"**;



- 5) "Proposta progettuale", **allegato "D"**;
- 6) "Piano finanziario", **allegato "E"**;

Non saranno ammesse le domande di partecipazione pervenute oltre il termine perentorio del **27/10/2023** o presentate con modalità difformi da quelle indicate al presente articolo.

#### **ART. 6 – AMMISSIONE E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PROGETTUALI**

L'ammissione alla valutazione sarà disposta dal responsabile del procedimento all'esito della verifica della documentazione presentata, il responsabile del procedimento, qualora lo ritenesse necessario, potrà attivarsi ai sensi dell'art. 6, comma 1, let. b) della Legge n. 241/1990.

La valutazione delle proposte progettuali sarà svolta da una commissione nominata dal Dirigente del Settore servizi amministrativi, partecipazione e patrimonio. La commissione valuterà le proposte progettuali sulla base dei criteri e delle modalità descritte al successivo art. 7.

Le graduatorie di merito, una per ogni immobile, saranno pubblicate sul sito del Comune di Cesena nella sezione dedicata al presente Avviso.

#### **ART. 7 – 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:

<b>CRITERI</b>	<b>PUNTEGGI</b>
<b>CRITERIO 1. QUALITÀ E CONTENUTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE</b>	
Sarà valutata la chiarezza progettuale in termini di obiettivi, azioni/iniziative, risultati attesi. Sarà altresì valutata la completezza della proposta progettuale e la coerenza della stessa rispetto alle finalità dell'Avviso.	<b>30</b>
<b>CRITERIO 2. MODELLO DI GESTIONE</b>	
Sarà valutata la capacità organizzativa del soggetto proponente e il modello gestionale proposto.	<b>20</b>
<b>CRITERIO 3. COINVOLGIMENTO E SENSIBILIZZAZIONE DELLA COMUNITA'</b>	
Sanno valutate le iniziative/eventi/attività proposte volte a sensibilizzare la comunità locale in merito alle finalità d'uso dell'immobile così come indicate all'art. 3 – "Specifiche per l'utilizzo degli immobili"	<b>15</b>
<b>CRITERIO 4. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO</b>	
Sarà valutata la rispondenza del piano economico finanziario rispetto alla proposta progettuale.	<b>8</b>
<b>CRITERIO 5. PIANO DI MANUTENZIONE IMMOBILE</b>	
Nell'ambito di tale criterio sarà valutato il piano di manutenzione dell'immobile relativo a tutto il periodo concessorio.	<b>7</b>
<b>CRITERIO 6. CRITERI PREMIALI</b>	



Esperienze del soggetto proponente in merito alla gestione di attività socio sanitarie	<i>0 anni – 0 punti da 1 a 2 anni – 3 punti da 3 a 5 anni – 6 punti da 6 anni in poi – 10 punti</i>
Lettera di intenti con ASL Romagna dalla quale emerge l'interesse di quest'ultima al progetto	<i>presente – 10 punti non presente – 0 punti</i>

Ai fini dell'attribuzione del punteggio relativo al CRITERIO 6 il proponente in sede di presentazione dell'istanza di partecipazione dovrà allegare idonea documentazione a dimostrazione del possesso dei requisiti premiali.

In fase di valutazione 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:

<b>PUNTEGGIO</b>	<b>GIUDIZIO</b>
1	ottimo
0,8	buono
0,6	sufficiente
0,4	appena sufficiente
0,2	insufficiente
0	non valutabile

Verrà quindi calcolata la media dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari che sarà poi moltiplicata per il punteggio massimo ottenibile per lo specifico elemento. Si procederà quindi alla sommatoria dei punteggi relativi ad ogni singolo criterio. Per ogni immobile sarà predisposta un'apposita graduatoria di merito che comprenderà tutti i progetti che avranno raggiunto il **punteggio minimo di 50 punti**.

#### **ART. 8 - MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Ogni immobile verrà assegnato al soggetto individuato come primo nella graduatoria di merito pubblicata sul sito internet del Comune al termine della procedura di valutazione descritta all'art.7. 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 giuridica da loro indicata in sede di istanza di partecipazione.

Nel rispetto del vigente Codice del patrimonio, gli immobili saranno concessi per il tramite di apposita concessione amministrativa pluriennale. La concessione disciplinerà modalità, termini e condizioni di utilizzo dell'immobile, dei locali e delle eventuali aree di pertinenza.



## **ART. 9 – SOPRALLUOGHI**

Sarà possibile prendere visione degli immobili prima della presentazione delle proposte progettuali inoltrando una mail all'indirizzo: [patrimonio@comune.cesena.fc.it](mailto:patrimonio@comune.cesena.fc.it), al fine di concordare data ed orario.

## **ART. 10 - CANONE DI CONCESSIONE ANNUO**

Alle concessioni amministrative sarà applicato il seguente canone concessorio annuo:

<b>Immobile</b>	<b>Canone concessorio annuo</b>
Appartamento via Ficchio n. 433 - Cesena	€ 6.930,60
Appartamento via Barducci n. 51 - Cesena	€ 4.010,63

## **ART. 11 - DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione è stabilita in anni 9 (nove) con decorrenza come da tabella rotto riportata:

<b>Immobile</b>	<b>Data decorrenza concessione</b>
Appartamento via Ficchio n. 433 - Cesena	11/01/2024
Appartamento via Barducci n. 51 - Cesena	01/01/2024

E' esclusa la possibilità di rinnovo.

Alla scadenza della concessione l'immobile dovrà essere restituito libero da persone e cose, gli arredi e le attrezzature dovranno essere restituiti in buono stato manutentivo, salvo normale deperimento d'uso.

## **ART. 12 – 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. 13 – REVOCA E DECADENZA**

La concessione è revocabile senza indennizzo per esigenze di pubblico interesse in qualunque momento senza necessità di congruo preavviso. La revoca sarà preceduta dalla comunicazione di cui all'art.8 della legge n. 241/1990.

La concessione decade di diritto nei seguenti casi di inosservanza degli obblighi concessori indicati a titolo esemplativo e non esaustivo al successivo art. 15.

Nei casi di revoca e di decadenza, l'immobile rientra nella disponibilità del concedente senza corresponsione d'indennizzo o rimborso per i lavori eventualmente eseguiti e per le opere realizzate da parte del concessionario.



#### **ART. 14 - MONITORAGGIO**

Al fine di monitorare l'andamento della gestione gli uffici competenti, previa comunicazione al concessionario, organizzeranno sopralluoghi e verifiche presso l'immobile oggetto di concessione. Entro il 31 dicembre di ogni anno il concessionario dovrà inoltrare al servizio Patrimonio – espropri e partecipazione un report sulla gestione.

#### **ART. 15 - IMPEGNI ED ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Sono a carico del concessionario:

- tutte le spese inerenti al contratto di concessione;
- l'acquisizione di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessari per lo svolgimento delle attività;
- apertura e chiusura dei locali dell'immobile;
- custodia dell'immobile e di eventuali attrezzature e beni mobili ivi presenti;
- spese relative alle utenze;
- spese relative alla TARI.

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 al concessionario il canone di concessione annuo;
- al pagamento degli oneri accessori;
- ad eseguire i lavori di manutenzione ordinaria;
- a non tenere in deposito nei locali dell'impianto sostanze infiammabili e/o esplosive;
- a non sub concedere l'immobile, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale;
- a comunicare al concedente eventuali modifiche societarie e statutarie, che saranno valutate ed autorizzate dal concedente ai fini della prosecuzione del rapporto concessorio;
- 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 illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti;
- 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'impianto, le attrezzature e gli arredi concessi in buono stato di manutenzione;
- ad assumere in proprio ogni responsabilità organizzativa, tecnica ed economica e di ogni altra natura, inerente l'esecuzione e la gestione delle attività e delle funzioni oggetto della concessione;

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 della concessione sottoscritta con il Comune;



- al rispetto delle specifiche di utilizzo degli immobili descritte nel presente Avviso;
- a presentare all'Amministrazione, entro e non oltre il 31 dicembre di ogni anno, una relazione sull'attività gestionale;
- a rendersi disponibile per le attività di monitoraggio programmate dall'amministrazione, di cui al precedente art. 14;

#### **ART. 16 - RESPONSABILITÀ – COPERTURE ASSICURATIVE – DEPOSITO CAUZIONALE**

Gli immobili saranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

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.

Prima di procedere con la stipula della concessione, nel rispetto delle disposizioni di cui al vigente "Codice del patrimonio, il concessionario dovrà aver stipulato con primaria compagnia assicuratrice:

- idonea polizza contro eventuali rischi e danni di responsabilità civile verso terzi o cose di terzi derivanti dall'espletamento del servizio e dall'uso dell'immobile e degli impianti, sia delle attività ivi svolte, o causati da persone o cose o animali comunque ammessi negli ambienti;
- polizza assicurativa per danni all'immobile connessi all'utilizzo degli stessi o altri rischi attinenti all'esercizio dell'attività svolta dal Concessionario, nonché per ricorso terzi;

#### **ART. 17 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Sono a carico del Comune di Cesena gli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile.

#### **ART. 18 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CHIARIMENTI**

Il Responsabile del procedimento è l'incaricata di Elevata Qualificazione – Responsabile del Servizio Patrimonio – Espropri e Partecipazione dott.ssa Silvia Canali.

Gli interessati potranno richiedere chiarimenti mediante invio di espresso quesito entro e non oltre il 10° giorno antecedente la scadenza del termine previsto per la presentazione delle domande di partecipazione al seguente indirizzo email: [patrimonio@comune.cesena.fc.it](mailto:patrimonio@comune.cesena.fc.it)

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

#### **ART. 19 – 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](http://www.comune.cesena.fc.it) al seguente link:

<http://www.comune.cesena.fc.it/uffici/serviziadministrativipatrimonio>

oppure presso il Settore Servizi amministrativi, partecipazione e patrimonio, sito in Cesena (FC), cap 47521, Piazza del Popolo, n. 10.



**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*

---

## **ART. 20 - NORME DI RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto nel presente Avviso si applicano la norme e le disposizioni di legge al momento vigenti.

### **Allegati:**

- Scheda patrimoniale immobile Via Ficchio\_Allegato A\_1
- Scheda patrimoniale immobile Via Barducci\_Allegato A\_2
- Domanda di partecipazione in forma singola - Allegato B
- Domanda di partecipazione in forma associata - Allegato C
- Proposta progettuale - Allegato D
- Piano finanziario - Allegato E

Il Dirigente del settore  
dott. Andrea Lucchi