



**COMUNE DI CESENA**  
**SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIO**

---

PGN. 82329/131

**COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO**  
**“IPPODROMO DEL SAVIO”:**  
**ASTA PUBBLICA**  
**PER L’ASSEGNAZIONE IN USO A TERZI**

Il Comune di Cesena, in qualità di proprietario del compendio immobiliare più sotto descritto ed oggetto del presente bando, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 17/09/2015, immediatamente esecutiva, e della determinazione dirigenziale n. 1080/2015 del 24 settembre 2015, ed ai sensi del Capo V del vigente Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare

**RENDE NOTO**

che il **giorno 23 OTTOBRE 2015 alle ore 9,00**, nella Sede Comunale, davanti al Dirigente competente, avrà luogo un’asta pubblica, ad unico e definitivo incanto, per affidare in concessione il compendio immobiliare di cui all’oggetto.

**1 - CARATTERISTICHE DELL’IMMOBILE**

Compendio immobiliare posto in Cesena di proprietà Comunale, sito in via Ambrosini Giuseppe n. 300, classificato nel patrimonio indisponibile dell’Ente in quanto bene finalizzato al soddisfacimento di finalità pubbliche di cui alle zonizzazioni del PRG vigente ed afferenti a

Tavole dei Sistemi : Piano dei Servizi :	Verde pubblico territoriale e di quartiere (art. 55) Attrezzature Sportive
Tavole dei Sistemi : Piano dei Servizi :	Attrezzature pubbliche di interesse comune (art. 56 attrezzature di quartiere) Attrezzature di Interesse Comune
Tavole dei Sistemi : Piano dei Servizi :	Uffici pubblici e Servizi di rilevanza comprensoriale (art. 55 Servizi di interesse sovracomunale) Uffici Pubblici e servizi di rilevanza comprensoriale

Ai fini della descrizione del compendio immobiliare si rimanda all’Allegato “1” al presente bando inerente alla scheda tecnico descrittiva dei beni oggetto di concessione.

L’immobile verrà consegnato al concessionario a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**2 - CANONE DI CONCESSIONE A BASE DI GARA**

**Il canone annuo di concessione posto a base d’asta viene stabilito in €/annui 147.050,00** (Euro centotrentasettemilacinquanta/00).

Sono ammesse - rispetto al canone annuo a base d’asta - offerte in aumento, offerte uguali o offerte in ribasso **entro il limite del 20% di riduzione** (quindi non inferiore a Euro/annui **117.640,00** (Euro centodiciasettemilaseicentoquaranta/00).

**3 - CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE**

La Concessione avrà durata di **anni 7** (sette), a partire dalla data di sottoscrizione dell’atto di concessione medesimo. Trascorso tale termine, il contratto si considera scaduto, senza tacito rinnovo.

E’ altresì consentita al concessionario la possibilità di richiedere, un anno prima della scadenza contrattuale, il rinnovo della concessione per ulteriori 7 (sette) anni, qualora abbia nel periodo precedente rispettato tutti gli obblighi contrattuali connessi al mantenimento delle condizioni manutentive del compendio. In tal caso, si procederà alla sottoscrizione di un nuovo atto di concessione, con l’attualizzazione del relativo canone .

Al Concessionario compete la manutenzione ordinaria e straordinaria del compendio oggetto di concessione.



# COMUNE DI CESENA

## SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIO

---

### 4 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti partecipanti dovranno, pena l'esclusione dalla gara, essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere iscritti, per le attività economiche inerenti la gestione di ippodromi, nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
- b) avere ottenuto il riconoscimento del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali o di analogo ente di livello europeo, al fine di certificare un'esperienza consolidata nel settore ippico;
- c) aver gestito direttamente con funzioni direttivo-organizzative e per almeno sette anni un ippodromo nel quale si siano svolte giornate di corse inserite nel circuito nazionale (calendari U.N.I.R.E. e/o A.S.S.I. e/o Ministero delle Politiche Agricole e Forestali) o nel calendario del paese di appartenenza;
- d) avere organizzato negli ultimi 7 anni almeno una media di 30 giornate di corse annue, secondo il calendario U.N.I.R.E. e/o A.S.S.I. e/o Ministero delle Politiche Agricole e Forestali o il calendario ufficiale del paese di appartenenza;
- e) avere un capitale sociale versato di almeno € 1.000.000,00 (euro un milione/00);
- f) di non trovarsi in condizioni o situazioni che, ai sensi della normativa vigente, comportino l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- g) non avere debiti nei confronti del Comune di Cesena ovvero aver provveduto al pagamento degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

Trattandosi di concessione di immobile, non è ammessa la partecipazione di raggruppamenti temporanei d'impresa.

### 5 - SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO (a pena d'esclusione).

Per essere ammessi, i concorrenti dovranno prendere visione del compendio oggetto della gara, prendendo appuntamento telefonico ai nn. 0547/356805 o 0547/356597, e-mail: [patrimonio@comune.cesena.fc.it](mailto:patrimonio@comune.cesena.fc.it)

Il sopralluogo dovrà essere effettuato:

- dal legale rappresentante del concorrente;
- in alternativa, da un altro incaricato munito di delega sottoscritta dal legale rappresentante.

Al termine del sopralluogo sarà rilasciato al concorrente una "attestazione di avvenuto sopralluogo". **Non potranno essere ammessi alla gara i candidati che non abbiano effettuato il sopralluogo.**

### 6 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Sono ammesse - rispetto al canone annuo a base d'asta - offerte in aumento, offerte uguali o offerte in ribasso **entro il limite del 20% di riduzione** (quindi non inferiore a Euro/annui **117.640,00** (Euro centodiciassettemilaseicentoquaranta/00).

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

L'offerta, in plico chiuso e sigillato, sul quale dovrà essere riportata la seguente dicitura "AVVISO PUBBLICO DI SELEZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN USO A TERZI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "IPPODROMO DEL SAVIO" – gara del 23 OTTOBRE 2015, ORE 9,00", oltre all'indicazione del mittente, dovrà essere indirizzata al COMUNE DI CESENA – UFFICIO CONTRATTI E GARE – e pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune, sito in Piazzetta Cesenati del 1377 (Lato Rocca), 47521 CESENA (FC), **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 22 OTTOBRE 2015**, secondo le seguenti modalità:

- con raccomandata A/R o altra forma di recapito autorizzato all'indirizzo sopra riportato;
- con consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, il quale osserva i seguenti orari di apertura: dal lunedì al venerdì dalle 8,00 alle 13,30 - giovedì dalle 14,30 alle 17,00.

Il Comune non assume alcuna responsabilità circa ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna. Il recapito intempestivo del plico, indipendentemente dalla modalità utilizzata, rimane ad esclusivo rischio dei concorrenti.



# COMUNE DI CESENA

## SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIO

---

I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi partecipanti non saranno ammessi alla selezione.

Non saranno ammesse richieste aggiuntive o sostitutive.

Il plico, chiuso, sigillato e firmato sui lembi di chiusura – a pena di esclusione – dovrà contenere:

- a) **Domanda in bollo (Euro 16,00)** redatta sul modello predisposto dall'Amministrazione (Allegato "2"), sottoscritta dal legale rappresentante dell'offerente e corredata da copia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, comprendente le dichiarazioni relative ai requisiti di partecipazione.
- b) **CAUZIONE PROVVISORIA** a garanzia della conformità delle dichiarazioni rese, della costituzione delle fidejussioni contrattuali e della sottoscrizione della concessione, per un importo di €. 20.000,00 (Euro ventimila/00) da effettuarsi in uno dei seguenti modi:
  - o Bonifico sul conto corrente bancario presso il Servizio Tesoreria del Comune c/o la Cassa di Risparmio di Cesena S.p.A., Agenzia n. 3, Sobborgo Comandini n. 102/104 – Cesena – IBAN IT 95 L 06120 23933 T20010021020, indicando come causale "Cauzione provvisoria Asta Pubblica per assegnazione Compendio Immobiliare Ippodromo", in tal caso allegare la ricevuta del bonifico;
  - o mediante fideiussione bancaria contenente le seguenti espresse previsioni:
    - rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, c.c. ;
    - validità della cauzione di almeno 180 gg. (centoottanta) dalla data di scadenza per la presentazione dell'offerta.in tal caso allegare l'originale della fideiussione;
- c) Una busta sigillata e firmata sui lembi di chiusura contrassegnata dalla dicitura "OFFERTA". **L'offerta in bollo (Euro 16,00)** deve essere redatta utilizzando **obbligatoriamente il "Modello Offerta"** allegato al presente bando (Allegato 3). Tutte le parti del modello vanno obbligatoriamente compilate o barrate a pena di esclusione. L'offerta inoltre dovrà essere completa dei dati identificativi dell'offerente, dell'importo offerto (in aumento rispetto al prezzo a base d'asta), espresso in cifre ed in lettere (in caso di discordanza varrà l'importo in lettere).

L'aggiudicatario resta vincolato alla sua offerta per 180 giorni dalla data di scadenza del presente bando.

### 7 - MODALITA' DI GARA

L'asta verrà aggiudicata all'offerta con l'importo maggiore rispetto alle offerte ammesse.

L'aggiudicazione definitiva verrà effettuata con apposita determinazione dirigenziale a completamento delle verifiche inerenti ai requisiti di partecipazione.

Nell'eventualità di offerta uguale si procederà tramite sorteggio.

Sono a carico del concessionario i costi:

- a) sostenuti da questo Ente per la valutazione del compendio, che ammontano a € **12.688,00** i quali dovranno essere corrisposti preliminarmente la stipula della concessione.
- b) conseguenti il presente atto, ivi comprese l'imposta di registro, e le spese inerenti alla sua sottoscrizione, quantificate queste ultime in circa € **3.000,00**

### 8 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Gli obblighi del concessionario sono definiti dallo schema del contratto di concessione allegato al n. 4 del presente bando, ed in particolare agli artt. 9, 10, 11, 16, e 19 che prevedono che il concessionario:

- dovrà provvedere, per tutta la durata della concessione, a propria cura e spese, alla gestione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e al mantenimento a norma degli immobili e degli impianti ivi presenti, inclusi all'interno del compendio oggetto della presente concessione, al fine di assicurare il buon funzionamento della struttura, ed in modo da consegnare alla scadenza della concessione i suddetti immobili a norma, agibili e in buone condizioni di conservazione e funzionamento.



# COMUNE DI CESENA

## SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIO

---

- dovrà mantenere gli immobili e gli spazi appartenenti al compendio immobiliare ed oggetto di concessione in buono stato di conservazione, in efficienza, agibili e funzionali all'uso convenuto.
- dovrà rispettare la capienza degli impianti sportivi, indicata dalle norme e nei verbali della C.P.P.V.L.P.S.
- dovrà assumere ogni responsabilità inerente e conseguente l'utilizzo degli immobili concessi, il quale deve provvedere:
  - a) a mantenere negli immobili del compendio il personale qualitativamente e quantitativamente necessario all'adempimento degli obblighi inerenti la gestione e le prescrizioni di sicurezza. In particolare il concessionario deve provvedere, con proprio personale, al controllo, vigilanza e custodia del compendio immobiliare ed far rispettare le norme igieniche e di comportamento in vigore;
  - b) a munirsi, a sua cura e spese, all'occorrenza per le singole attività esercitate, delle prescritte licenze ed autorizzazioni, anche di polizia amministrativa;
  - c) a condurre la gestione del compendio immobiliare nel più assoluto rispetto della moralità pubblica, correttezza e riservatezza nei confronti degli utenti.
- dovrà mantenere i livelli occupazionali del personale della divisione corse e gestione ippodromi della precedente società concessionaria, che operano nell'Ippodromo del Savio, attraverso la loro riasunzione.
- non potrà tenere in deposito nei locali sostanze infiammabili e/o esplosive;
- non potrà cambiare le destinazioni d'uso degli immobili costituenti il compendio, se non preventivamente autorizzate dalla proprietà.
- sarà l'unico responsabile delle eventuali pretese di terzi riferite agli obblighi da esso assunti, ivi compresi i danni a persone ed a cose, interessi e diritti, per qualsivoglia fonte di responsabilità civile, amministrativa e penale. Con la consegna del compendio immobiliare dovrà aver stipulato con primaria compagnia assicuratrice, le seguenti polizze assicurative aventi una durata pari a quella della presente concessione:
  - a) assicurazione contro eventuali rischi e danni di responsabilità civile verso terzi o cose di terzi derivanti dall'espletamento del servizio e dall'uso degli immobili e degli impianti, sia delle attività ivi svolte, o causati da persone o cose o animali comunque ammessi negli ambienti, per un massimale unico per sinistro di €. 5.000.000,00;
  - b) assicurazione incendi, calamità naturali, eventi atmosferici (vento e neve inclusi) ed atti vandalici riferiti all'intero immobile, per un massimale di €. 14.705.000,00.
- assumerà tutte le utenze, le spese per consumi di energia elettrica, per il combustibile da riscaldamento, per l'acqua in genere, oltre alle spese di gestione e di pulizia dell'intero compendio, la TARI, l'IMU e quanto afferente agli immobili compresi nel compendio secondo la normativa vigente;
- dovrà prestare idonee fidejussioni bancarie, escutibili a prima richiesta e rilasciate da primario Istituto di Credito, entrambe della durata di anni 7 (sette) con validità fino al 180° giorno successivo la scadenza della concessione, inerenti agli adempimenti connessi agli:
  - a) obblighi contrattuali derivanti dalla concessione, attraverso la presentazione di una fideiussione di € 740.000,00;
  - b) agli interventi di manutenzione straordinaria, attraverso la presentazione di una fideiussione di € 870.000,00;
- dovrà consentire l'utilizzo del compendio a favore del Comune di Cesena per lo svolgimento di eventi di interesse cittadino (max 6 eventi annui).

Per ulteriori informazioni e per ritirare la copia del bando, gli interessati potranno rivolgersi presso il Comune di Cesena all'Ufficio Patrimonio Tel. 0547/356285 – 356474 - 356597 e all'Ufficio Contratti e Gare Tel. 0547/356233 – 356234.

Il presente bando, comprensivo degli allegati, è consultabile anche sul sito INTERNET: [www.comune.cesena.fc.it](http://www.comune.cesena.fc.it)

Responsabile del procedimento è il Dott. Gabriele Gualdi, Dirigente del Settore Servizi Amministrativi e Patrimonio.



# COMUNE DI CESENA

## SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIO

---

### **Informazione ex art. 13 D.Lgs. 196/2003**

*I dati personali richiesti dal presente bando sono necessari e utilizzati esclusivamente ai fini del procedimento di gara e della eventuale successiva stipula del contratto. Tali dati saranno utilizzati secondo le disposizioni di legge e potranno essere comunicati:*

- *al personale interno all'amministrazione interessato dal procedimento di gara e suoi consulenti;*
- *ai concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara, ad ogni altro soggetto che abbia interesse, ai sensi della L. 241/1990 e ai sensi del Regolamento Comunale sull'accesso;*
- *altri soggetti della Pubblica Amministrazione.*

*L'interessato potrà esercitare in ogni momento i diritti riconosciuti dall'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003.*

*Titolare del trattamento è il Comune di Cesena. Il Responsabile è il dott. Gabriele Gualdi, Dirigente Settore Servizi Amministrativi e Patrimonio.*

*L'incaricato del trattamento è il personale del Servizio Contratti e Gare competente per il procedimento amministrativo.*

### **ALLEGATI:**

- |            |  |
|------------|--|
| Allegato 1 | Scheda Tecnico descrittiva dell'Immobile |
| Allegato 2 | Modello Domanda                          |
| Allegato 3 | Modello Offerta                          |
| Allegato 4 | Schema contratto di concessione          |

Cesena, 28 settembre 2015

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
SERVIZI AMMINISTRATIVE PATRIMONIO  
(Gualdi Dr. Gabriele)