



COMUNE DI CESENA
SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIO

PGN. 91245/131

**IMMOBILE DENOMINATO “BAR DEL PALAZZO DEL RIDOTTO”
CONOSCIUTO ANCHE COME “BAR DEL CAPITANO”
SITO A CESENA IN CORSO MAZZINI N. 2**

ASTA PUBBLICA

PER L’ASSEGNAZIONE IN USO A TERZI

Il Comune di Cesena, in qualità di proprietario dell’unità immobiliare più sotto descritta ed oggetto del presente bando, in esecuzione delle deliberazioni di Giunta Comunale n. 42 del 09.02.2016, n. 142 del 10.05.2016 e n. 237 del 06.09.2016, nonché della determinazione dirigenziale n. 1029 del 12.09.2016, ed ai sensi del Capo V del vigente Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare

RENDE NOTO

che il **giorno 18 ottobre 2016 alle ore 9,00**, nella Sede Comunale, davanti alla Commissione all’uopo nominata, avrà luogo un’asta pubblica, ad unico e definitivo incanto, per affidare in concessione l’immobile di cui all’oggetto con destinazione a pubblico esercizio.

1 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Unità Immobiliare Urbana, di proprietà Comunale, posta in Cesena all'interno del Palazzo del Ridotto sito in Corso G. Mazzini n. 2, classificato come bene demaniale, in quanto oggetto di vincolo di interesse storico-culturale.

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

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

2 - CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE

La Concessione avrà durata di **anni 15** (quindici), a partire dalla data di sottoscrizione del relativo contratto. Trascorso tale termine, il contratto si considera scaduto, senza tacito rinnovo.

Il Concedente potrà recedere anticipatamente dal suddetto contratto esclusivamente per ragioni di pubblico interesse, con un preavviso di 1 (uno) anno.

Al Concessionario compete la manutenzione ordinaria e straordinaria dell’unità immobiliare oggetto di concessione.

3 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla presente gara possono partecipare esclusivamente le società e le imprese individuali in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di cui all’art. 6 Legge Regionale n. 14 del 26.07.2003.

In caso di società, il possesso dei requisiti professionali è richiesto al legale rappresentante o altra persona delegata all’attività di somministrazione.



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIO

In caso di impresa individuale, il possesso dei requisiti professionali è richiesto al titolare o all'eventuale altra persona preposta all'attività di somministrazione.

Il possesso dei requisiti morali deve riguardare tutti i soggetti sopra indicati.

Inoltre, ciascuno dei soggetti precitati non dovrà avere pendenze economiche nei confronti del Comune di Cesena ovvero aver provveduto al pagamento delle stesse prima della presentazione dell'offerta.

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

4 – SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO (a pena di esclusione)

Per essere ammessi, i concorrenti dovranno prendere visione dell'unità immobiliare oggetto della gara, prendendo appuntamento:

- telefonico ai nn. 0547/356597 - 0547/356805;
- tramite e-mail: 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.

5 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta scritta in lingua italiana, in plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente tutta la documentazione di gara, dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune a mezzo servizio postale raccomandato o altra forma di recapito autorizzato, o direttamente a mano, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 14 ottobre 2016.**

Si precisa, ai fini della consegna a mano o tramite corriere, che detto Ufficio Protocollo è situato in Piazzetta Cesenati del 1377 (Lato Rocca) ed osserva i seguenti orari di apertura:

dal lunedì al venerdì dalle 8,00 alle 13,30 . Giovedì dalle 14,30 alle 17,00.

Tale piego, indirizzato al COMUNE DI CESENA – UFFICIO CONTRATTI E GARE – dovrà riportare oltre al nome del partecipante, la seguente dicitura "AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN USO A TERZI DELL'IMMOBILE DENOMINATO "BAR DEL PALAZZO DEL RIDOTTO" – GARA DEL 18 OTTOBRE 2016".

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.

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 dopo la scadenza del presente bando.

Nel plico, contenente tutta la documentazione di gara, vanno inseriti, 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 della gara. Nella busta dovrà essere inserita:

- A) DICHIARAZIONE DI PARTECIPAZIONE**, da redigere utilizzando **obbligatoriamente il "Modello Dichiarazione"** (allegato n. 2 al presente bando), in bollo, datata, sottoscritta



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIO

dall'offerente e corredata da copia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità;

- B) CAUZIONE PROVVISORIA** a garanzia della costituzione della fideiussione contrattuale e della sottoscrizione della concessione, per un importo di €. 9.000,00(Euro novemila/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 dell’immobile denominato “Bar del Palazzo del Ridotto””. In tal caso allegare la ricevuta del bonifico;
 - o fideiussione bancaria a prima richiesta, 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.

Busta n. 2 – Offerta tecnica

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

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

L’offerta tecnica consiste in una relazione descrittiva, che dovrà essere articolata in una “proposta gestionale”, in un “progetto di valorizzazione del territorio e delle sue eccellenze” e nell’indicazione dell’esperienza maturata nella gestione di pubblici esercizi, così come più avanti descritto.

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

La “proposta gestionale” ed il “progetto di valorizzazione” devono essere redatte in complessive massimo 10 pagine in formato A4, carattere Times 12, massimo 25 righe per pagina. Le eventuali pagine eccedenti non verranno lette né considerate ai fini della valutazione.

L’offerente deve illustrare il proprio curriculum professionale, che evidenzi, in maniera chiara ed esauriente, l’esperienza maturata nel corso degli anni nella gestione diretta di pubblici esercizi.

L’offerente, qualora si avvalga della figura del delegato (in caso di società) o del preposto (in caso di impresa individuale), deve illustrare il curriculum professionale, che evidenzi, in maniera chiara ed esauriente, l’esperienza maturata, nel corso degli anni, nella gestione di pubblici esercizi delle suddette figure.

Busta n. 3 – Offerta economica

L’offerta economica, da redigere utilizzando il **“Modello Offerta Economica”**, allegato al n. 3 del presente bando, in bollo, dovrà essere contenuta in busta chiusa, separata dalla restante documentazione di gara, sulla quale dovrà essere riportata la scritta "Busta n. 3 – Offerta economica", la denominazione dell’offerente e l’oggetto della gara.

Il canone annuo di concessione, posto a base d’asta, è stabilito in €/annui 30.000,00 (Euro trentamila/00), non soggetto ad IVA.

Sono ammesse anche offerte al ribasso nel limite del prezzo minimo di €. 24.000,00.

Non sono ammesse offerte alla pari o in ribasso rispetto al suddetto prezzo minimo.

La mancata sottoscrizione dell’offerta comporta l’automatica esclusione dalla gara.

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



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIO

6 – CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'asta verrà aggiudicata all'offerta economicamente 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:

PG - PROPOSTA GESTIONALE- max 18 punti	
Punteggio massimo Attribuito (W_{PG})	Criterio di valutazione
8	PG₁ -Tipologia di servizio offerto, differenziato per orari e proposte
5	PG₂ -Proposta di eventi dedicati, iniziative di socializzazione
5	PG₃ -Modello di gestione prevista e identità del locale

PV - PROGETTO DI VALORIZZAZIONE – max 17 punti	
Punteggio massimo Attribuito (W_{PV})	Criterio di valutazione
6	PV₁ - Tipologia di servizio di informazioni turistiche (IAT diffuso)
5	PV₂ - Proposta di valorizzazione delle eccellenze del territorio
6	PV₃ - Iniziative proprie di valorizzazione territoriale, in collegamento con gli indirizzi ¹ dell'Amministrazione Comunale

EC - ESPERIENZE MATURATE – max 5 punti	
Punteggio attribuito	Criterio di valutazione
- punti 0,50 per ogni anno di gestione di un pubblico esercizio sino ad un massimo di 5 punti	EC – Esperienza maturata nella gestione di un pubblico esercizio

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

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

Dove:

¹ Gli indirizzi del Comune di Cesena, in materia di turismo, sono contenuti nel Documento Unico di Programmazione 2016/2019:
- Linea di mandato 2 “La città giusta”, Missione 14 “Sviluppo economico e competitività”, Obiettivo strategico 2.2. “Promozione, in sinergia con le Associazioni di categoria, di attività e iniziative rivolte allo sviluppo dell’attrattività, alla sostenibilità e all’innovazione del centro storico, attraverso l’azione del Comitato Zona A, di cui fanno parte in qualità di membri promotori il Comune di Cesena, Confcommercio Imprese per l’Italia, Confesercenti, Confartigianato Federimpresa, C.N.A.,
- Linea di mandato 4 “La città sapiente”, Missione 07 “Turismo”, Obiettivo strategico 4.5 “Azioni a supporto della promozione del patrimonio artistico, culturale, storico e archeologico della città con l’intento di realizzare una progettazione e valorizzazione territoriale più efficace, grazie anche al ricorso a nuove forme di collaborazione tra il pubblico e il privato”.



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIO

PG_{na} = punteggio inerente ad ogni singolo criterio di valutazione PG (n = 1, 2, 3) per l'offerta (a)
 PV_{na} = punteggio inerente ad ogni singolo criterio di valutazione PV (n = 1, 2, 3) per l'offerta (a)
 W_{PG} = punteggio massimo di ogni singolo criterio di valutazione PG
 W_{PV} = punteggio massimo di ogni singolo criterio di valutazione PV
 V_a = coefficiente attribuito ad ogni singolo criterio di valutazione (PV-PG) da 0 a 1 per l'offerta (a)

Per attribuire il punteggio di pertinenza dell'offerta inerente alle "esperienze maturate (EC)" è applicata la seguente formula:

$$EC_a = 0,5 * A$$

Dove:

EC_a = punteggio inerente al criterio di valutazione EC per l'offerta (a)
0,5 = punteggio attribuito ad ogni singolo anno di gestione di un pubblico esercizio
A = numero di anni di gestione di un pubblico esercizio inerente all'offerta (a)
 EC_n = non può essere superiore a punti 5 (max punteggio attribuibile)

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

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

Dove:

OT_a = punteggio complessivo dell'offerta tecnica OT per l'offerta (a)
 $\sum PG_{na}$ = sommatoria dei criteri di valutazione PG per l'offerta (a)
 $\sum PV_{na}$ = sommatoria dei criteri di valutazione PV per l'offerta (a)
 EC_a = punteggio attribuito al criterio di valutazione EC 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 minimo di €. 24.000,00.
- 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 per l'offerta (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 in base a ciascun criterio di aggiudicazione:



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIO

$$P_a = OT_a + OE_a$$

7 - MODALITA' DI AFFIDAMENTO

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

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

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

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

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

- all'apertura della "Busta n. 3 - Offerta 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.

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

A seguito della predisposizione della graduatoria, la commissione giudicatrice comunicherà a mezzo PEC, alla ditta 1° classificata, l'obbligo di presentare, entro 10 giorni dal ricevimento di tale comunicazione, la SCIA per l'apertura dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande presso il Servizio Sviluppo dei Servizi al Cittadino e alle Imprese - Attività Economiche, dell'Unione dei Comuni Valle del Savio, che a sua volta procederà alla verifica dei requisiti di cui all'art. 6 Legge Regionale n. 14 del 26.07.2003, entro 30 giorni dal ricevimento della SCIA.

Se la ditta 1° classificata non presenterà la SCIA nei termini indicati, si procederà con la 2° classificata.

L'aggiudicazione verrà effettuata con apposita determinazione dirigenziale a completamento delle verifiche svolte.

8 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dovrà procedere alla stipula del contratto di concessione entro 30 gg dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione.

Il concessionario dovrà successivamente procedere all'apertura al pubblico del locale, oggetto del presente bando.

L'immobile di cui sopra è attualmente occupato dall'attuale concessionario fino al 30.09.2016.

Il concessionario non potrà posizionare all'interno del suddetto immobile apparecchi e congegni per il gioco lecito di cui all'art. 110, commi 6 e 7, del Regio Decreto n. 773 del 18.06.1931 (TULPS), quali ad esempio slot machine, videolottery (VLT) e apparecchi elettromeccanici.

Gli obblighi del concessionario sono definiti dallo schema del contratto di concessione allegato al n. 4 del presente bando.



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIO

Sono altresì a Suo carico i costi conseguenti il presente atto, ivi comprese l'imposta di registro e le spese inerenti alla sua sottoscrizione, nonché il rimborso delle spese d'asta quantificate in € 1.500,00.

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

Il presente bando, comprensivo degli allegati, è consultabile anche sul sito INTERNET:

www.comune.cesena.fc.it

Responsabile del procedimento è il Dott. Gabriele Gualdi, Dirigente del 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 Patrimonio Espropri e quello del Servizio Contratti e Gare.

ALLEGATI:

- Allegato 1 Scheda Tecnico descrittiva dell'Immobile;
- Allegato 2 Modello Dichiarazione ;
- Allegato 3 Modello Offerta Economica;
- Allegato 4 Schema contratto di concessione.

Cesena, lì 13 settembre 2016

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
SERVIZI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIO
(Dott. Gabriele Gualdi)