



P.G.N. 65361/131

“EX SERBATOIO ACQUEDOTTO - PONTE ABBADESSE” VIA FALCONARA

AVVISO PUBBLICO DI SELEZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN USO A TERZI AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI UN PROGETTO AVENTE FINALITÀ PROMOZIONALI TURISTICHE – VALORIZZAZIONI KM 0 E SOMMINISTRAZIONI

1. FINALITÀ

Il Comune di Cesena è interessato a promuovere il riuso del patrimonio edilizio esistente pubblico non utilizzato, capace di attivare processi virtuosi di sviluppo culturale, sociale ed economico della città. L'Amministrazione ha individuato gli immobili da recuperare e inutilizzati, al fine di realizzare “progetti orientati a sviluppare l'interazione tra la creatività, l'innovazione, la formazione e la produzione culturale in tutte le sue forme”, con la delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 27/06/2013, di Giunta Comunale n. 385 del 10/12/2013 e con la Determinazione Dirigenziale n. 548/2015 del 5 maggio 2015.

2. OGGETTO

In esecuzione delle deliberazioni sopra richiamate, l'Amministrazione assegna in uso, a titolo oneroso o gratuito, l'immobile di via Comunale Falconara, a Enti profit e no profit, a fronte della presentazione di una proposta progettuale di utilizzo per la realizzazione di un progetto culturale, sociale e/o educativo, secondo le indicazioni riportate nel presente avviso.

Tale assegnazione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto contrattuale (concessione amministrativa di immobile) che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dal relativo contratto/convenzione e dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

3. DURATA

L'assegnazione dell'immobile in oggetto avrà una durata rapportata alla valutazione degli oneri riferiti alla realizzazione della proposta progettuale e comunque per non più di anni 30 (trenta) e non meno di 5 (cinque) anni.

Al termine del contratto non sarà riconosciuto alcun valore residuo per gli investimenti realizzati dall'assegnatario.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile di via Falconara, oggetto del presente Avviso, è costituito da un edificio composto su due livelli della superficie di mq. 52 circa, costruito precedentemente al 1900 ed in passato destinato quale impianto tecnologico connesso alla rete di distribuzione dell'acqua.

L'immobile attualmente è inutilizzato.

Ulteriori informazioni di dettaglio, fotografiche e gli elaborati grafici disponibili relativi all'immobile oggetto del presente avviso vengono forniti con la “Scheda tecnico-descrittiva” allegata come parte integrante e sostanziale (Allegato “A”) al presente Avviso.



L'immobile non presenta i requisiti di interesse storico – artistico e archeologico ai sensi degli art. 10-12 del Dlgs 42/2004 (Nota Ministero per i Beni e le Attività Culturali 14860 del 07/09/2007). Per la partecipazione al bando è obbligatorio prendere visione dell'immobile che potrà essere visitato dai soggetti direttamente interessati a presentare le proposte progettuali, previo appuntamento telefonico al telefono n. 0547 356805 o tramite mail, alla casella istituzionale: patrimonio@comune.cesena.fc.it Del sopralluogo verrà rilasciata apposita attestazione da parte del Comune.

5. SOGGETTI AMMESSI ALL'ASSEGNAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla procedura di selezione:

- Enti senza scopo di lucro, quali soggetti giuridici che devono possedere lo status soggettivo di Associazione (riconosciuta o non riconosciuta), fondazione, cooperativa sociale, organizzazione di volontariato, Onlus, ecc.
- Enti e Aziende pubbliche e/o private.

Tali soggetti non devono ricadere nelle casistiche per le quali è prevista l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 32 ter e quater del Codice penale.

È consentita la presentazione di proposte da parte dei soggetti di cui sopra anche in forma di Associazione Temporanea di Scopo (ATS)¹, Associazione Temporanea di Impresa (ATI)².

6. LA PROPOSTA PROGETTUALE

Coerentemente con gli indirizzi indicati dalle delibere di Consiglio Comunale n. 46 del 27/06/2013 e di Giunta Comunale n. 385 del 10/12/2013, i richiedenti dovranno presentare una proposta progettuale avente ad oggetto la realizzazione di uno spazio polifunzionale da destinare alla realizzazione di progetti con finalità: Promozionali turistiche – valorizzazioni Km 0 e somministrazioni.

Il progetto da presentare dovrà perseguire le seguenti finalità generali:

- ampliare e qualificare l'offerta delle attività di interesse pubblico sul territorio;
- generare futuro e rendere la città attrattiva per le nuove generazioni;
- promuovere e favorire le attività culturali;
- recuperare e riqualificare l'immobile nelle parti che lo richiedono;

La proposta progettuale di utilizzo dovrà contenere un "**progetto funzionale/gestionale**", un "**progetto di massima dei lavori di adeguamento dell'immobile**" e uno "**studio di fattibilità e sostenibilità economica della proposta**".

Più precisamente la proposta progettuale di utilizzo dovrà contenere:

- 1) Il progetto funzionale/gestionale suddiviso nei seguenti punti:
 - Descrizione del progetto, contenente gli obiettivi le finalità e i bisogni che si intendono soddisfare;
 - Descrizione della propria struttura organizzativa in funzione del progetto che si intende attuare;
 - Descrizione delle funzioni, delle attività e delle iniziative che si intendono realizzare nell'immobile oggetto di assegnazione;
 - Il modello di gestione degli spazi in relazione alle attività previste, con indicazione delle modalità di apertura e di distribuzione delle differenti attività nelle diverse fasce orarie giornaliere;

¹ L'associazione temporanea di scopo, ATS, è, comunque, tipica dei coordinamenti di natura contrattuale tra enti senza scopo di lucro per la realizzazione di progetti specifici

² L'associazione temporanea di imprese, ATI, è propriamente figura contrattuale di raggruppamenti di imprese profit e enti profit e non profit



- Il piano di comunicazione e pubblicizzazione del progetto e delle attività previste;
- L'indicazione delle modalità di coinvolgimento del territorio di riferimento;
- Risultati e ricadute attese sul quartiere e la città:

2) Il progetto di massima di riutilizzo dell'immobile, il relativo cronoprogramma realizzativo, che dovranno contenere:

- Breve analisi descrittiva del contesto cittadino, idonea a motivare il progetto di cui al precedente punto 1) e, di conseguenza, gli interventi di adeguamento degli spazi;
- Relazione tecnico-descrittiva riguardante gli interventi ed i lavori di adeguamento dell'immobile in relazione alle funzioni che si intendono realizzare e insediare;
- Cronoprogramma delle singole fasi realizzative e di utilizzo dell'immobile (dalla redazione dei progetti per l'acquisizione delle autorizzazioni e dei permessi necessari, all'effettivo utilizzo della struttura);
- Tavole: piante, sezioni, prospetti, rendering ed eventuali altre rappresentazioni che si ritengano necessarie per descrivere il progetto di adeguamento dell'immobile in scala idonea.

L'attività di progettazione degli interventi di adeguamento dell'immobile dovrà basarsi su un'attenta valutazione dello stato manutentivo e gli interventi edilizi ed impiantistici dovranno essere individuati a seguito di un apposito sopralluogo di verifica della struttura in tutte le sue componenti.

Il Concessionario, sino dalla progettazione di massima, è tenuto ad osservare tutte le disposizioni di legge e di regolamenti che disciplinano la costruzione di opere ed impianti pubblici del tipo di quelli oggetto della presente convenzione.

3) Lo studio di fattibilità economica/finanziaria, redatto da un Dottore Commercialista, dovrà consistere in una relazione atta a dimostrare la fattibilità e la sostenibilità economica del progetto proposto, che dovrà contenere:

- Una relazione sulle principali voci di costo e ricavo di gestione, comprensivo dei lavori di adeguamento iniziali e delle spese di conduzione dell'immobile;
- L'indicazione delle risorse umane che saranno impiegate per la realizzazione del progetto e dei relativi ruoli e responsabilità.
- In particolare dovranno essere indicati:
 - a) i finanziamenti propri, provenienti da terzi o da sponsor, per la gestione del progetto e per i lavori di adeguamento dell'immobile;
 - b) i costi di investimento iniziali e i costi per le manutenzioni ordinarie e straordinarie che si renderanno necessarie per il periodo dell'assegnazione;
 - c) i ricavi ed i costi di gestione.
 - d) la durata della concessione

7. CRITERI DI SELEZIONE DELLE PROPOSTE PROGETTUALI

Le domande saranno valutate da una Commissione appositamente costituita, verificando preliminarmente la sostenibilità e fattibilità economico-finanziaria della proposta progettuale.

Nel caso in cui la sostenibilità e fattibilità economico-finanziaria della proposta progettuale non risultasse idonea la stessa non sarà ritenuta ammissibile.

Le proposte progettuali ritenute ammissibili verranno a loro volta valutate, sulla base dei seguenti criteri e relativi punteggi, per un numero complessivo di max 100 punti:

a)	Qualità della proposta progettuale relativa al progetto funzionale/gestionale, di cui complessivi: Suddivisi in:	max 60 punti
	- caratteristiche e qualificazione del soggetto proponente,	



	con particolare riguardo alla struttura organizzativa e gestionale idonea a realizzare la proposta progettuale in tutte le sue parti;	
	- capacità di coordinare interventi integrati ad impatto sociale;	max 10 punti
	- qualità, originalità e caratteristiche sperimentali del progetto funzionale/gestionale in termini di rispondenza alle finalità dell'Amministrazione	max 20 punti
	- coinvolgimento del territorio di riferimento, risultati e ricadute attese sul quartiere e la città	max 10 punti
b)	Qualità del progetto di adeguamento dell'immobile, di cui: Suddivisi in:	max 20 punti
	- qualità degli interventi dei lavori di recupero e riqualificazione dell'immobile in relazione alle funzioni che si intendono insediare e alle attività che si intendono realizzare	max 15 punti
	- congruenza del cronoprogramma	max 5 punti
c)	Eventuale previsione del canone di concessione Definito come segue: Prendendo in esame solo le offerte che proporranno un canone ed il punteggio verrà attribuito proporzionalmente con la seguente formula: $C = 10 \times \frac{C_i}{C_{max}}$ dove: C = punteggio da attribuire al concorrente <i>iesimo</i> C_{max} = Canone maggiore proposto (espresso in euro) 10 = punteggio massimo attribuibile C_i = Canone proposto dal concorrente <i>iesimo</i> (espresso in euro)	max 10 punti
d)	Minor durata della concessione rispetto a quella massima prevista Definito come segue: Prendendo in esame solo le offerte che avranno una durata della concessione inferiore a quella massima (30 anni) e comunque superiore alla minima (5 anni). Il punteggio verrà attribuito per interpolazione lineare da 0 a 1 con la seguente formula: $D = 10 \times \left(1 - \frac{D_i - D_{min}}{D_{max} - D_{min}} \right)$ dove: D = punteggio da attribuire al concorrente <i>iesimo</i> D_{max} = 30 anni durata massima prevista per la concessione D_{min} = 5 anni durata minima prevista per la concessione	max 10 punti



10	=	punteggio massimo attribuibile	
D_i	=	durata proposta del concorrente iesimo (espressa in anni)	

La selezione per l'assegnazione dell'immobile oggetto del presente avviso, sarà espletata sulla base di una graduatoria conseguente alla valutazione della proposta progettuale presentata. Qualora la proposta progettuale presentata non totalizzi almeno 51 punti su 100, sarà ritenuta insufficiente e, quindi, esclusa dalla graduatoria.

8. AGGIUDICAZIONE

L'Amministrazione Comunale procederà con apposito atto all'approvazione dei verbali della Commissione e alla formulazione della graduatoria finale. In caso di rinuncia, si valuterà se interpellare il soggetto seguente in ordine di classificazione nella graduatoria.

L'aggiudicatario, se titolare di altre posizioni con l'Amministrazione Comunale, deve risultare in regola con gli eventuali obblighi di pagamento relativi e non avere in corso alcuna procedura esecutiva di recupero del credito da parte del Comune di Cesena, pena la esclusione dalla assegnazione.

9. REVOCA DELLA CONCESSIONE E PENALI

Il mancato rispetto degli obblighi da parte dell'assegnatario comporterà l'applicazione di penali e, in casi riguardanti la mancata o parziale attuazione del progetto, la revoca dell'assegnazione come previsto all' art. 15 e 16 dello schema di contratto.

10. MODALITÀ E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

- 1) I proponenti dovranno presentare domanda redatta sul modello predisposto dall'Amministrazione (Allegato "B") e corredata da idonea documentazione inserita in plico , come da indicazioni al punto 2).

Il plico chiuso e sigillato, sul quale dovrà essere riportata la seguente dicitura "AVVISO PUBBLICO PER ASSEGNAZIONE IN USO DELL'IMMOBILE DENOMINATO - EX SERBATOIO ACQUEDOTTO - PONTE ABBADESSE - VIA FALCONARA E IL NOME DEL MITTENTE", dovrà essere trasmesso al COMUNE DI CESENA – UFFICIO CONTRATTI E GARE – c/o Ufficio Protocollo, ubicato in Piazzetta Cesenati del 1377, 47521 CESENA (FC), entro le ore 13,00 del **30 OTTOBRE 2015** secondo le seguenti modalità:

- con raccomandata A/R o altra forma di recapito autorizzato all'indirizzo sopra riportato;
- consegnata a mano all'Ufficio Protocollo del Comune situato in Piazzetta Cesenati del 1377 (Lato Rocca) 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;

In ogni caso il limite massimo ai fini della presentazione, sia per la consegna a mano sia per l'invio tramite posta del plico, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto del ricevimento.

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.



L'Amministrazione non valuterà le domande pervenute oltre detto termine e non assume alcuna responsabilità per la dispersione, lo smarrimento o il mancato recapito o disguidi o altro dovuto, a fatto di terzi, a caso fortuito o a forza maggiore.

- 2) Il plico, chiuso e sigillato, – a pena di esclusione – dovrà contenere:
- a) **Domanda in bollo** (Euro 16,00) redatta sul modello predisposto dall'Amministrazione (Allegato "B")
 - **comprendente dichiarazioni relative all'inesistenza delle cause di esclusione, dichiarazioni ai fini dell'adeguamento alla normativa anticorruzione, nonché alla sussistenza delle condizioni per la partecipazione alla gara.**
 - e sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto richiedente **con unita fotocopia di documento di identità personale del sottoscrittore.**
 - b) Atto costitutivo e/o Statuto per i soggetti non iscritti in Camera di Commercio, da cui risultino i poteri del legale rappresentante del soggetto richiedente.
 - c) Fotocopia del provvedimento di riconoscimento della personalità giuridica nell' ipotesi di cui all'autodichiarazione
 - d) Una busta sigillata e firmata sui lembi di chiusura contenente la documentazione costituente l'offerta inerente a:
 - Proposta progettuale che dovrà essere predisposta secondo le indicazioni del paragrafo n.6 e dovrà essere composta da:
 - 1) Il progetto funzionale/gestionale.
 - 2) Il progetto di riutilizzo dell'immobile il relativo cronoprogramma realizzativo.
 - 3) Lo studio di fattibilità e sostenibilità economica del progetto .La proposta progettuale in tutti i suoi elaborati dovrà essere firmata dal legale rappresentante del concorrente, avente i poteri in base a quanto risulta in Camera di Commercio o dal proprio Statuto/Atto costitutivo.

Non verranno prese in considerazione le domande che prevedano un utilizzo dell'immobile richiesto per finalità diverse da quelle esplicitate nel presente Avviso.

La pubblicazione del presente Avviso non costituirà per l'Amministrazione Comunale alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti partecipanti, né, per questi ultimi, ad aver alcun diritto a qualsivoglia controprestazione.

Nel caso in cui il soggetto proponente sia una ATS Associazione temporanea di scopo o un ATI associazione temporaneo di imprese, i soggetti mandatari e il soggetto mandante saranno solidalmente responsabili nei confronti del Comune e si specifica quanto segue:

- la domanda (Allegato "B") deve essere redatta e sottoscritta **distintamente sia** dal rappresentante legale dell'Ente Capofila dell'associazione temporanea di scopo **che da ciascuna delle mandanti producendo la stessa documentazione richiesta per il concorrente che si presenta singolarmente;**
- se l'ATS/ATI è costituita, devono essere prodotti l'atto costitutivo del mandato con rappresentanza in forma notarile



- se l'ATS/ATI è costituenda, deve essere prodotta la lettera di intenti (modello allegato "C"), redatta e sottoscritta dai legali rappresentanti dell'Ente capofila e degli Enti partners sul modello predisposto dall'Amministrazione
- In caso di ATI o ATS costituenda la sottoscrizione della proposta progettuale, in tutti i suoi elaborati, dovrà essere effettuata dai legali rappresentanti di ogni soggetto partecipante.

11. ADEMPIMENTI AI QUALI IL CONCESSIONARIO DOVRÀ ATTENERSI

Relativamente agli adempimenti ai quali il concessionario dovrà attenersi ai fini ed in sede di attuazione del progetto occorre fare riferimento allo schema del "contratto di concessione in uso dell'immobile" allegato al presente avviso all'allegato D, nel quale sono indicati gli elementi propri relativamente a:

- oggetto della concessione
- finalità
- consegna immobile
- durata della concessione
- gestione dell'immobile concesso
- canone di concessione
- proprietà dell'immobile
- lavori di adeguamento dell'immobile
- termini avvio proposta progettuale
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- vincoli di interesse storico
- obblighi e responsabilità del concessionario
- oneri di gestione
- divieto di sub-concessione e di cessione
- estinzione della convenzione
- penali
- fideiussione
- definizione delle vertenze
- elezione di domicilio
- rinvio

Il periodo del contratto della concessione, avente ad oggetto l'uso dell'immobile, inizia a far data dalla firma del contratto/convenzione con contestuale consegna dell'immobile. L'immobile viene assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il concessionario, all'atto della stipula della concessione dovrà presentare, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti ed a copertura dei danni comunque arrecati alla struttura in conseguenza della gestione, idonea cauzione mediante atto di fideiussione bancaria per un importo pari al 10% del valore dell'investimento previsto dallo studio di fattibilità e sostenibilità economica della proposta. Tale fideiussione non potrà essere di importo inferiore a € 10.000,00.

La progettazione definitiva dovrà essere redatta dal Concessionario in osservanza delle norme di legge e regolamentari applicabili alla fattispecie, dovrà costituire sviluppo del progetto di massima allegato alla proposta progettuale e dovrà essere predisposta in modo da consentire l'esecuzione dei lavori secondo le regole dell'arte ed essere corredata di tutta la documentazione richiesta dalla normativa in materia

Tutte le procedure necessarie per acquisire i permessi di realizzazione degli interventi di adeguamento previsti dalla proposta progettuale nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti in materia, urbanistica ed edilizia, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie, norme di tutela ambientale e



paesaggistica, storico culturale, nonché le pratiche catastali e quanto altro necessario, dovranno essere acquisiti da parte del Concessionario, presentando, ai sensi di legge ed agli Uffici competenti, la documentazione pertinente anche nel caso di Enti diversi da questa Amministrazione Comunale.

Per i titoli di competenza dell'Amministrazione Comunale ed inerenti ad interventi da eseguire da parte di privato, su l'immobile dato in concessione, la procedura tipo è la seguente:

- a) il contratto di concessione dell'immobile regola gli interventi ammessi dal Comune, quale proprietario del bene e non costituisce titolo abilitativo;
- b) il concessionario presenta richiesta del titolo idoneo in base alla tipologia di intervento da eseguire;

Ai fini dell'avvio della proposta progettuale è definito, dalla data di sottoscrizione della presente concessione, un termine massimo di mesi 6 (sei) al fine di ottenere l'efficacia dei titoli abilitativi eventualmente necessari.

Fin dalle fasi attuative della proposta progettuale, il Concessionario è tenuto a promuovere idonee forme di comunicazione e promozione dell'iniziativa e ad indicare nei propri materiali di comunicazione, il sostegno che l'Amministrazione Comunale fornisce al progetto con l'assegnazione d'uso dell'immobile.

Per ulteriori informazioni e per ritirare la copia del bando, gli interessati potranno rivolgersi presso il Comune di Cesena all'Ufficio Patrimonio Tel. 0547 / 356805 – 356474; per adempimenti amministrativi all'Ufficio Contratti Tel. 0547 / 356233 - 356234

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 Contratti e Gare, incaricato dal Dirigente.



COMUNE DI CESENA

SETTORE **Servizi Amministrativi e Patrimonio**
SERVIZIO **Patrimonio-Espropr**
UFFICIO **Patrimonio**

Piazza del Popolo 10 - 47521 Cesena
Tel: 0547.356.805-285 Fax 0547.356587
E-mail: patrimonio@comune.cesena.fc.it

ALLEGATI:

- Allegato "A" Scheda Tecnico descrittiva dell'Immobile
- Allegato "B" Domanda di partecipazione
- Allegato "C" Modello lettera d'intenti
- Allegato "D" Schema contratto di concessione

Cesena, 28 luglio 2015

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