



**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

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

PER LA CONCESSIONE IN USO A TERZI DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE DENOMINATO PORTA BARRIERA CAVOUR DI LEVANTE SITA A CESENA, CORSO G. SOZZI N. 82

In esecuzione della determinazione dirigenziale n. 1475/2025 ed ai sensi del Titolo I, Capo II del vigente Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare

SI RENDE NOTO

che **il giorno 26/11/2025, alle ore 9.00**, presso la Sede Comunale, davanti al Dirigente del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio e a 2 testimoni, si terrà un pubblico esperimento d'asta ad unico e definitivo incanto per l'affidamento in concessione dei locali individuati come segue:

LOCALI INTERNI ALLA PORTA BARRIERA CAVOUR (LEVANTE) – Ubicazione: Cesena (FC), Corso Gastone Sozzi n.82. **Descrizione Catastale:** Cesena, Fg.124, particella 256 e 1654, sub 3. **Attuale destinazione d'uso:** Categoria C/1 (attività commerciali) – classe 1 - 226 mq.

L'attuale destinazione, a Pubblico esercizio con somministrazione di alimenti e bevande aperto al pubblico L.R. 14/2003, dovrà essere mantenuta.

L'immobile è destinato dal vigente PUG, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 16/02/2023, a dotazione territoriale di attrezzature di interesse comune.

Esistono vincoli di tutela e prescrizioni della Soprintendenza, in quanto l'immobile è dichiarato di interesse storico – artistico, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 1605 del 16 luglio 2008. Autorizzazione alla concessione in uso emessa, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., con D.C.R. n. 189 del 10.11.2017.

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da cose o persone. Gli arredi attualmente presenti all'interno dei locali sono di proprietà del concessionario uscente ed il loro utilizzo da parte del concessionario entrante potrà avvenire, privatamente, mediante accordo fra i soggetti sopra richiamati.

Si rimanda, per maggiori dettagli sull'immobile, all'**allegato A** "Scheda tecnico-descrittiva" e per le condizioni contrattuali ai punti 1 e 2 del Bando nonché all'**allegato E** "Schema di contratto".

COMUNE DI CESENA	I
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0148224/2025 del 15/10/2025	
Firmatario: ANDREA LUCCHI	



**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

1. CANONE

Il canone annuo di concessione, posto a base d'asta, determinato mediante valutazione tecnico estimativa redatta dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Cesena (documentazione in atti, PGN n.134267/2025 del 18.09.2025), è stabilito in **€ 36.700,00** (Euro trentaseimilasettecento/00) **annui** e non è soggetto ad IVA.

2. DURATA DELLA CONCESSIONE

La Concessione avrà durata di **anni 9 (nove)** a far data dalla sottoscrizione del relativo contratto. Al termine della concessione, la stessa non sarà ulteriormente rinnovabile.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla presente asta possono partecipare le società e le imprese individuali in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti:

- i requisiti di cui all'art.47 della L.R. n.7 del 27/06/2014;;
- non essere soggetti alle misure di prevenzione di cui al D.Lgs. 159/2011 (antimafia) e s.m.i.;
- requisiti di cui agli artt. 32, 32-ter e 32-quater del Codice Penale;
- non dovranno essere state sottoposte, negli ultimi cinque anni, a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo, ad amministrazione controllata né ad ogni altra analoga situazione e per le stesse non dovranno essere in corso procedure per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- non avere in corso contenziosi con il Comune di Cesena, pendenze economiche nei confronti di quest'ultimo ovvero dovranno aver provveduto al pagamento delle stesse prima della presentazione dell'offerta.

Non è ammessa la partecipazione di raggruppamenti temporanei d'impresa.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

I requisiti di cui al presente avviso devono sussistere, a pena di inammissibilità della domanda di partecipazione, al momento della presentazione della stessa e permanere per tutta la durata della concessione. L'eventuale sopravvenuta perdita di requisiti determina la risoluzione di diritto del contratto di concessione.

La presentazione dell'offerta comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione, senza riserva alcuna, di tutte le disposizioni e le condizioni previste nel presente bando e nei relativi documenti di gara.

4. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO (a pena di esclusione)



**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

Per essere ammessi, i concorrenti dovranno prendere visione dell'immobile oggetto del presente bando, richiedendo appuntamento telefonico ai nn. 0547/356302 - 0547/356285 o tramite la seguente e-mail: patrimonio@comune.cesena.fc.it.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale rappresentante del partecipante o da altro incaricato munito di delega sottoscritta dal legale rappresentante.

Al termine del sopralluogo sarà rilasciata una "attestazione di avvenuto sopralluogo".

Non saranno ammessi all'asta i candidati che non abbiano effettuato il sopralluogo.

5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Chiunque risulti in possesso dei requisiti di cui al punto 3 ed intenda partecipare all'asta dovrà far pervenire, pena l'esclusione, **entro le ore 13.00 del giorno 25 novembre 2025**, un plico chiuso e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, recante il nominativo del mittente e la seguente dicitura "ASTA PER LA CONCESSIONE DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE BARRIERA CAVOUR DI LEVANTE, SITA A CESENA, CORSO G. SOZZI N. 82"

Il plico, completo della documentazione di seguito indicata ed indirizzato al COMUNE DI CESENA – UFFICIO PATRIMONIO – c/o UFFICIO PROTOCOLLO DEL COMUNE DI CESENA – VIA PESCHERIA 14 (PRESSO FORO ANNONARIO) – 47521 CESENA (FC), dovrà pervenire nel suindicato termine all'Ufficio Protocollo del Comune di Cesena, mediante consegna diretta a mano o a mezzo posta raccomandata o altra forma di recapito autorizzato.

Detto Ufficio Protocollo, situato in Via Pescheria 14 (presso Foro Annonario), osserva i seguenti orari di apertura: dal lunedì al venerdì dalle 8,30 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.

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 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 dell'asta. Nella busta dovrà essere inserita:



**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

A) DICHIARAZIONE DI PARTECIPAZIONE, da redigere utilizzando obbligatoriamente il "Modello Dichiarazione di partecipazione" (Allegato B al presente bando), datata, sottoscritta dall'offerente e corredata da copia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità;

B) CAUZIONE PROVVISORIA per la partecipazione all'asta, a garanzia della sottoscrizione della concessione, di un importo pari ad **Euro 1.835,00** (Euro milleottocentotrentacinque/00), da effettuarsi in uno dei seguenti modi:

i. fideiussione bancaria, prestata da primario istituto di credito, recante la seguente dicitura: "La presente fideiussione sarà valida e operante fino al momento della sottoscrizione del contratto o, nel caso di non aggiudicazione della gara, fino al momento della restituzione della stessa" (*in questo caso inserire nella Busta 1, l'originale della fideiussione*);

ii. versamento sul c/c bancario intestato alla Tesoreria del Comune di Cesena, generando un avviso di pagamento online, attraverso la piattaforma PagoPA, osservando questi passaggi:

- collegarsi al seguente link: <https://portale-cesena.entranext.it/pagamenti/pagamenti-spontanei/4017/nuovo-pagamento-spontaneo>;
- inserire l'importo del deposito e, a seguire, la causale nel campo "note": CAUZIONE PER ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE BARRIERA CAVOUR DI LEVANTE, SITA A CESENA, CORSO G. SOZZI N.82;
- compilare i "Dati Contribuente";
- scegliere l'opzione di pagamento "paga più tardi", per generare il bollettino PagoPA;
- stampare l'avviso e pagare con uno dei metodi previsti:
 - in banca, presso le filiali aderenti o gli sportelli ATM abilitati, oppure dall'Home Banking;
 - presso gli esercenti convenzionati che recano il logo PagoPA (bar, edicole, farmacie, ricevitorie, supermercati e tabaccherie convenzionati);
 - presso l'ufficio postale.

In questo caso inserire nella busta 1, unitamente alla domanda di partecipazione, anche il bollettino PagoPA, la ricevuta del pagamento ed il "Modello Comunicazione Dati" (allegato F), debitamente compilato, ai fini della restituzione del deposito in caso di mancata aggiudicazione.

La suddetta cauzione provvisoria verrà svincolata per i concorrenti non aggiudicatari, senza la corresponsione di alcun interesse.

La cauzione prestata dal concorrente aggiudicatario verrà trattenuta in caso di rinuncia alla sottoscrizione della concessione.

Non sarà ritenuta valida la garanzia prestata in forma diversa da quelle sopra indicate.



**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

C) COPIA SEMPLICE DI PROCURA O DELEGA nel caso la domanda di partecipazione sia inoltrata da un procuratore/delegato, e fotocopia di documento d'identità del delegante e del delegato.

Busta n.2 - Offerta economica

L'offerta economica dovrà essere redatta utilizzando il "**Modello Offerta Canone**", allegato "C" del presente bando, da presentare in **carta bollata da Euro 16,00** con l'indicazione, in cifre e in lettere, del canone di concessione proposto. In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione. Tale documento dovrà essere sottoscritto con firma autografa leggibile e per esteso, a pena di esclusione, dallo stesso soggetto firmatario della dichiarazione di partecipazione, corredato da copia del documento d'identità del sottoscrittore, in corso di validità, e dovrà essere contenuto in busta chiusa, separata dalla restante documentazione, sulla quale dovrà essere riportata la scritta "Busta n. 2 – Offerta Canone", la denominazione dell'offerente e l'oggetto della gara.

Il canone annuo di concessione, posto a base d'asta, è stabilito in **€ 36.700,00 (Euro tremilanovecentosessanta/00) e non è soggetto ad IVA.**

Sono ammesse solo offerte in **aumento** rispetto al canone posto a base d'asta. Non saranno accettate offerte né alla pari né al ribasso, rispetto al suddetto canone.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

La mancata sottoscrizione dell'offerta comporta l'automatica esclusione dell'operatore economico.

6. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio.

L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata.

La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta.

Ai fini della sanatoria il Comune di Cesena assegna al concorrente un congruo termine – non superiore a dieci giorni – perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere. Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione



**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

appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione. In caso di inutile decorso del termine, il Comune di Cesena procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

7. CHIARIMENTI

Gli interessati alla presente procedura potranno richiedere chiarimenti mediante invio di espresso quesito entro e non oltre il 5° giorno antecedente la scadenza del termine previsto per la presentazione delle domande di partecipazione al seguente indirizzo email: patrimonio@comune.cesena.fc.it.

Le risposte saranno pubblicate sul sito istituzionale del Comune di Cesena alla pagina dedicata all'Avviso.

8. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Il giorno fissato per l'asta, 26/11/2025 alle ore 9.00, in seduta pubblica, nella sede Comunale, davanti al Dirigente del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio e a 2 testimoni, si procederà all'apertura dei plichi e alla valutazione delle offerte economiche ivi contenute.

Saranno oggetto di valutazione tutte le domande pervenute nei termini e nelle modalità di cui al precedente punto 5.

Non saranno ammesse le domande risultanti incomplete o irregolari rispetto a quanto richiesto nel presente avviso.

Non si procederà all'apertura dei plichi che dovessero pervenire senza l'indicazione dell'oggetto dell'asta o non siano perfettamente integri o controfirmati sui lembi di chiusura.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il canone annuo più elevato nell'ammontare rispetto alla base d'asta; in caso di parità di valore del canone offerto, l'aggiudicatario sarà scelto tramite sorteggio da effettuarsi nella medesima seduta pubblica.

Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta.

Terminate le operazioni di gara l'Amministrazione Comunale prenderà atto delle risultanze redigendo apposito verbale.

L'aggiudicazione avverrà anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, sempre che sia conforme al presente avviso.

L'aggiudicazione verrà effettuata con successiva determinazione a completamento delle verifiche svolte dandone formale comunicazione all'assegnatario.

9. STIPULA

La stipula del contratto di concessione dovrà avvenire entro 90 giorni dall'aggiudicazione al



**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

soggetto definitivamente individuato.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del contratto di concessione (imposte di registro, bollo etc.). Il pagamento di tali spese, da parte dell'aggiudicatario, dovrà avvenire prima della stipula ed entro il termine che verrà indicato dal Comune.

10. INFORMAZIONI E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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

www.comune.cesena.fc.it

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno rivolgersi presso il Comune di Cesena all'Ufficio Patrimonio Tel. 0547/356285, 0547/356302.

Il Responsabile del Procedimento è la Rag. Claudia Poni, mentre referente per gli aspetti tecnici è la Geom. Annalisa Persano, entrambe facenti parte del Servizio Patrimonio-Espropri, Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio.

Per il trattamento dei dati personali si rinvia all'informativa ex art.13 del Regolamento (U.E.) 2016/679, di cui all'allegato D al presente bando.

ALLEGATI:

1. Allegato **A** Scheda tecnico descrittiva dell'immobile;
2. Allegato **B** Modello Dichiarazione di partecipazione;
3. Allegato **C** Modello Offerta Economica;
4. Allegato **D** Informativa ex art. 13 del Regolamento (U.E.) 2016/679;
5. Allegato **E** Allegato Schema contratto di concessione;
6. Allegato **F** Modello comunicazione dati beneficiario.

Il Dirigente del Settore
Servizi amministrativi, partecipazione e patrimonio
(Dott. Andrea Lucchi)
(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.P.R.
28/12/2000 n. 445 e D.Lgs. 07/03/2005 n. 82)