



**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

ASTA PUBBLICA

PER LA VENDITA IN LOTTI DISTINTI, DI QUATTRO IMMOBILI SITI A CESENA E CESENATICO

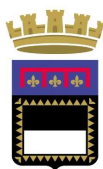
In esecuzione della deliberazione di C.C. n. 67 del 30/07/2025 che ha approvato la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2029, contenente come allegato il Piano delle Alienazioni 2025 del Comune di Cesena, e della determinazione dirigenziale n.1761/2025 del 21/11/2025 2025;

SI RENDE NOTO

che il giorno **13 gennaio 2026, alle ore 09.00**, nella Sede Comunale, davanti al Dirigente del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio, si terrà un pubblico esperimento d'asta, ad unico e definitivo incanto per la vendita, in lotti distinti, dei seguenti immobili siti a Cesena:

- **Lotto 1: Fabbricato denominato "Ex Circolo Ruffio"**, sito a Cesena Strada Prov.le 123 Sala n. 1041, censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Fg. 116 Pc. 67 e al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Fg. 116 Pc. 67, sub 1, 2 e 3.
L'immobile è libero da assegnatari;
- **Lotto 2: Podere "Villalta 1"**, terreno agricolo sito a Cesenatico in Via Carlona, censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico, al Fg. 25, particelle 13, 95 e, in comproprietà con altro lotto limitrofo per l'accesso al fondo, le particelle 203 e 839, gravate da servitù in favore dei lotti limitrofi non oggetto della presente procedura. La superficie complessiva è di Ha. 03.38.31, a cui si aggiungono circa mq. 662 in comproprietà al 50%.
Allo stato attuale il podere risulta occupato da assegnatario in virtù di contratto di affitto ex art. 45 L. 203/1982, Rep. n. 41571 del 14.02.2008, da ultimo prorogato con contratto PGN. N.0165705/2025 del 17/11/2025, con scadenza 10/11/2026;
- **Lotto 3: Podere "Villa Silvia"**, terreno agricolo sito a Cesena in Via Lizzano – Via Casalecchio di Lizzano, censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Fg. 141, particelle 61, 76, 77, 78, 80, 81, 92, 94, 112, 209, 210, 247, 249, 254, 256 e al Fg 142, particelle 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 664 (55 aaa), 669 (57 aba), 64, 65, 84, 96, 97, 108, 115, 154, 171, 667 (213 aca), per una superficie complessiva di Ha 23.89.05.
Allo stato attuale il podere risulta occupato da assegnatario in virtù di contratto di affitto ex art. 45 L. 203/1982 con scadenza al 10/11/2029;

COMUNE DI CESENA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0168970/2025 del 21/11/2025
Firmatario: ANDREA LUCCHI



- **Lotto 4: Area in località Formignano**, terreno agricolo sito a Cesena in Via Vicinale della Croce – loc. Formignano, censito al catasto terreni del Comune di Cesena al fg. 231, particelle 63, 65, 140, 141, per una superficie complessiva di ha 02.58.98. Allo stato attuale il podere risulta occupato da assegnatario in virtù di contratto di affitto ex art. 45 L. 203/1982 con scadenza al 10/11/2026;

Si rimanda per maggiori dettagli alle schede tecnico - descrittive di cui all'allegato A al bando.

Per ogni approfondimento in merito ad interventi edilizi, si rimanda al competente Servizio Tecnico dello Sportello Unico Edilizia.

Il valore dei sopra citati beni immobili, suddivisi in singoli lotti, posto a base d'asta, è il seguente:

1. PREZZO A BASE D'ASTA

Lotti	Prezzo a base d'asta	Cauzione (5%)
1	Euro 128.000,00 (centoventottomila/00)	Euro 6.400,00 (seimilaquattrocento/00)
2	Euro 93.600,00 (novantatremilaseicento/00)	Euro 4.680,00 (quattromilaseicentottanta/00)
3	Euro 362.700,00 (trecentosessantaduemilasettecento/00)	Euro 18.135,00 (diciottomilacentotrentacinque/00)
4	Euro 8.622,00 (ottomilaseicentoventidue/00)	Euro 431,10 (quattrocentotrentuno/10)

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

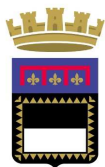
I singoli lotti oggetto di compravendita saranno venduti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive se e come esistenti, liberi da pesi, ipoteche valide, trascrizioni comunque pregiudizievoli e rinuncia all'ipoteca legale ed altre clausole d'uso.

Il Comune di Cesena garantisce la piena proprietà e la legittima provenienza dei suddetti immobili, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione.

2. DIRITTO DI PRELAZIONE

Al momento dell'indizione del presente bando:

- il podere **"VILLALTA 1", TERRENO AGRICOLO SITO A CESENATICO IN VIA**



CARLONA (lotto 2), allo stato attuale il podere risulta occupato da assegnatario in virtù di contratto di affitto ex art. 45 L. 203/1982, Rep. n. 41571 del 14.02.2008, da ultimo prorogato con contratto PGN N.0165705/2025 del 17/11/2025, con scadenza 10/11/2026;

- il podere **PODERE "VILLA SILVIA", TERRENO AGRICOLO SITO A CESENA IN VIA LIZZANO – VIA CASELECCHIO DI LIZZANO** (lotto 3) allo stato attuale risulta occupato da assegnatario in virtù di contratto di affitto ex art. 45 L. 203/1982 con scadenza al 10/11/2029;
- l'area **IN LOCALITÀ FORMIGNANO, TERRENO AGRICOLO SITO A CESENA IN VIA VICINALE DELLA CROCE – LOC. FORMIGNANO** (lotto 4), allo stato attuale il podere risulta occupato da assegnatario in virtù di contratto di affitto ex art. 45 L. 203/1982 con scadenza al 10/11/2026;

L'aggiudicazione di questi lotti è subordinata al mancato esercizio, nei termini di legge, del diritto di prelazione spettante ai soggetti individuati dall'art. 8 della Legge 590 del 26.05.1965 e ss.mm.ii. con specifico riferimento alla modifica apportata dall'art. 7 della Legge 817/1971.

3. MODALITA' D'ASTA

Per ciascun lotto, l'asta si svolgerà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta di cui sopra, ai sensi dell'art. 30 del Codice per la valorizzazione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale di Cesena n. 2 del 31.01.2019 e ss.mm.ii..

L'asta verrà aggiudicata, per ogni singolo lotto, all'offerta economicamente più elevata, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta previsto.

Non sono invece ammesse:

- offerte né alla pari, né al ribasso rispetto al prezzo a base d'asta;
- offerte condizionate.

In caso di parità di offerta, si procederà mediante sorteggio pubblico nella stessa seduta.

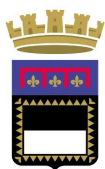
L'asta, per ogni singolo lotto, sarà tenuta ad unico esperimento risultando l'aggiudicazione definitiva ad unico incanto.

L'aggiudicazione di ogni singolo lotto avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.

Le offerte, per ogni singolo lotto, hanno natura di proposta irrevocabile e sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Cesena consegue alla determina di aggiudicazione.

4. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà far pervenire, per ogni singolo lotto, a pena di esclusione, **entro le ore 13.00 del giorno 12 gennaio 2026**, un plico chiuso e



**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

controfirmato su tutti i lembi di chiusura, recante il nominativo del mittente e la seguente dicitura: ASTA PER LA VENDITA DI 4 IMMOBILI A CESENA E CESENATICO, LOTTO N. "____".

Il plico, completo della documentazione di seguito indicata, ed indirizzato al COMUNE DI CESENA – UFFICIO PATRIMONIO – c/o UFFICIO PROTOCOLLO - 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 è **situato in Via Pescheria 14 (presso Foro Annonario) ed osserva i seguenti orari di apertura: dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 13,30 – giovedì dalle 14,30 alle 17,00.**

Trascorso il termine di cui sopra non sarà ammessa all'asta alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva rispetto ad una offerta precedente.

Il recapito del plico in tempo utile rimane ad esclusivo rischio del mittente.

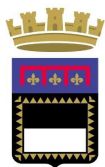
Nel plico di cui sopra dovranno essere contenute, separatamente, a pena di esclusione, n. 2 buste, debitamente chiuse, controfirmate su tutti i lembi di chiusura e recanti rispettivamente, sulla prima busta la dicitura "Busta A - Documentazione amministrativa" e sulla seconda busta la dicitura "Busta B - Offerta economica".

La **Busta A - Documentazione amministrativa** - dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- **dichiarazione di partecipazione**, da redigersi utilizzando il modello di cui all'allegato B al presente bando. Tale dichiarazione deve essere sottoscritta, con firma estesa e leggibile, a pena di esclusione, dal soggetto offerente, ovvero, nel caso di offerta presentata da persona giuridica, dal suo legale rappresentante, ovvero, nel caso di offerta per procura speciale, dal soggetto nominato procuratore speciale. Alla dichiarazione di partecipazione dovrà essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori della stessa;
- **deposito cauzionale** d'importo pari a quello indicato nella tabella di cui al precedente paragrafo 1 per il lotto per il quale si presenta l'offerta, pari al 5% del prezzo dell'immobile posto a base d'asta, da effettuarsi come indicato al successivo paragrafo 7;
- originale o copia conforme all'originale dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata con cui è stata conferita la **procura speciale** (nel caso di offerta per procura speciale).

La **Busta B - Offerta economica** - dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- **offerta economica** da redigersi sul modello di cui all'allegato C del presente avviso, da presentare in carta bollata da Euro 16,00, con l'indicazione, in cifre e in lettere, del prezzo di acquisto 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 estesa e leggibile, a pena di esclusione, dallo stesso soggetto firmatario della dichiarazione di partecipazione. All'offerta economica dovrà essere allegata copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori della stessa. In tale dichiarazione l'offerente dovrà indicare la propria intenzione di ricorrere, in caso di aggiudicazione, a società di leasing ai fini dell'acquisto del lotto di interesse, secondo le modalità contenute nel successivo paragrafo dedicato.

5. LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE

Ai sensi dell'art. 26 bis del sopracitato Codice, per tale procedura di vendita è consentito il ricorso al contratto di locazione finanziaria immobiliare (leasing) da stipularsi con apposita società debitamente autorizzata all'esercizio di tale attività.

In tal caso, l'offerente dovrà:

1. indicare contestualmente alla presentazione dell'offerta la propria intenzione di ricorrere a società di leasing;
2. sottoporre all'Amministrazione Comunale, per l'approvazione – non più tardi di venti giorni successivi alla ricezione di apposita comunicazione della medesima – lo schema contrattuale della stipulanda locazione finanziaria, contenente specifiche clausole di garanzia in ordine al rispetto, da parte della società di leasing e dell'utilizzatore del bene (per quanto di rispettiva competenza) di tutte le condizioni e obblighi stabiliti nel Codice sopracitato o nel presente bando.

Prima della sottoscrizione del contratto di locazione finanziaria e comunque in ipotesi di mancata approvazione dello stesso da parte dell'Ente, il vincolo contrattuale resterà in capo all'offerente.

All'atto della stipula del contratto di compravendita, la società di leasing dovrà versare l'intero prezzo di acquisto dell'immobile, spettando per contro all'offerente la restituzione della somma versata a titolo di cauzione provvisoria, dedotte le spese contrattuali.

6. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE OFFERTA - OFFERTA PER PROCURA SPECIALE - OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

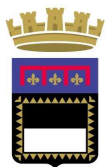
6.1. Requisiti di partecipazione

Possono partecipare alla procedura d'asta:

a) Tutte le persone fisiche che:

- siano in possesso della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non siano interdette, inabilite o fallite e non abbiano in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- non incorrano in alcuno dei speciali divieti di comprare stabiliti dall'articolo 1471 del Codice Civile.

b) Soggetti collettivi/imprese individuali che:



- siano iscritti (se società di persone o di capitali) ai registri delle imprese della C.C.I.A.A. della Provincia in cui hanno sede o registro equivalente dello Stato aderente all'Unione Europea alla data di sottoscrizione dell'offerta;
- non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, a cui carico non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una delle predette situazioni o di ogni altra procedura equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, purché procedure del genere non si siano verificate nel quinquennio anteriore alla data dell'avviso d'asta, e che non si trovino in stato di cessazione e/o di sospensione dell'attività;
- che nei cui confronti non siano operative misure cautelari interdittive ovvero di divieto temporaneo di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione ai sensi del Decreto Legislativo n. 231/2001;
- il cui titolare, se trattasi di impresa individuale, tutti i soci, se trattasi di società in nome collettivo e indipendentemente dai poteri di rappresentanza, tutti i soci accomandatari, se trattasi di società in accomandita semplice, tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza per ogni altro tipo di società, ente od associazione non incorrano in alcuno degli speciali divieti di comprare stabiliti dall'articolo 1471 del Codice Civile.

Sono ammesse offerte per procura speciale ed offerte per persona da nominare, come di seguito indicato.

6.2 Offerta per procura speciale

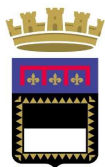
Al fine della partecipazione all'asta pubblica di cui al presente bando, la procura speciale dovrà essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio e dovrà essere inserita, in originale o copia conforme all'originale, nella busta contenente la domanda di partecipazione.

Sia la dichiarazione di partecipazione che l'offerta economica dovranno essere sottoscritte dal soggetto nominato procuratore speciale.

6.3 Offerta per persona da nominare

Nel caso di offerta per persona da nominare, la dichiarazione di partecipazione dovrà indicare esplicitamente che l'offerente partecipa all'asta per persona da nominare.

L'offerente per persona da nominare, entro tre giorni dalla comunicazione formale dell'aggiudicazione provvisoria, dovrà, a pena di decadenza della facoltà, dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta. La persona nominata dovrà accettare la dichiarazione nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero e unico aggiudicatario.



Nel caso di offerta per persona da nominare la cauzione provvisoria di cui al successivo paragrafo 7 dovrà essere intestata all'offerente, che sarà garante solidale dell'offerta anche dopo che è stata accettata la dichiarazione di nomina.

7. CAUZIONE PROVVISORIA

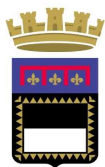
A garanzia delle obbligazioni derivanti dalla presentazione dell'offerta e dall'aggiudicazione dell'asta, nonché in caso di rifiuto da parte del concorrente aggiudicatario di dare seguito al contratto di compravendita, è previsto il rilascio di una cauzione provvisoria, il cui importo – pari al 5% del prezzo posto a base d'asta per il singolo lotto – è rinvenibile nella tabella di cui al precedente paragrafo 1.

Tale cauzione dovrà essere rilasciata 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 A, 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 VENDITA DI 4 IMMOBILI SITI A CESENA E CESENATICO - LOTTO N. ____ ;
 - 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 A, unitamente alla domanda di partecipazione, anche il bollettino PagoPA, la ricevuta del pagamento ed il "Modello Comunicazione Dati" (allegato D), debitamente compilato, ai fini della restituzione del deposito in caso di mancata aggiudicazione.

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



**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

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

8. SOCCORSO ISTRUTTORIO

La carenza 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 sia 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 assegnerà 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 appaltante potrà chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione. In caso di inutile decorrenza del termine, il Comune di Cesena procederà all'esclusione del concorrente dalla procedura.

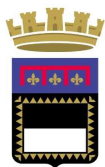
9. STIPULA E PAGAMENTI

Il prezzo offerto dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione prima della stipula del contratto di compravendita, che dovrà avvenire entro 60 giorni dall'aggiudicazione al soggetto definitivamente individuato, presso lo studio notarile da quest'ultimo scelto. Il verbale d'asta non tiene luogo di contratto e pertanto non ha effetto traslativo.

L'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di acquisto dell'immobile, si farà carico di tutte le spese conseguenti alla stipula dell'atto di compravendita (spese di rogito, imposte di registro, bollo, trascrizione, voltura, etc.).

Contestualmente alla stipula, si provvederà allo svincolo della fideiussione prestata a titolo di cauzione. Nel caso invece in cui la cauzione sia stata versata mediante bollettino PagoPA, tale importo sarà trattenuto quale caparra, a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà invece trattenuta qualora lo stesso rifiuti di dar seguito al contratto di compravendita, non presenti la documentazione richiesta, ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti, fermo restando l'eventuale azione di risarcimento dei danni causati all'Ente da tale concorrente.

Ove l'aggiudicatario, per qualsivoglia motivo, venga a decadere dall'aggiudicazione o rinunci, il Comune di Cesena si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione in favore



**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

del secondo classificato, salvo ritenga più utile o conveniente esperire una nuova procedura.

Per eventuali informazioni o chiarimenti rivolgersi al Comune di Cesena - Ufficio Patrimonio - telefono 0547/356224. Per concordare un sopralluogo, telefonare ai numeri 0547/356597 o 0547/356224.

Il presente bando, comprensivo di allegati, è consultabile al sito internet del Comune all'indirizzo www.comune.cesena.fc.it.

Responsabile del procedimento ex art. 5 della L. 241/1990 è il Dott. Fabio Bruno, mentre referente per gli aspetti tecnici è l'Arch. Elena Genghini, entrambi facenti parte del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio - Ufficio Patrimonio del Comune di Cesena.

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

Allegati:

Allegato A: Scheda tecnico descrittiva di ciascun lotto;

Allegato B: Domanda di partecipazione;

Allegato C: Modello Offerta;

Allegato D: Modello Comunicazione Dati;

Allegato E: Informativa ex art. 13 del Regolamento (U.E.) 2016/679.

**Il Dirigente del Settore
Servizi amministrativi, partecipazione
e patrimonio
(Dott. Andrea Lucchi)**
(documento firmato digitalmente)