



**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 PUBBLICO

**PER LA CONCESSIONE DI LOCALI DEL COMPLESSO MONUMENTALE ROVERELLA CON
DESTINAZIONE D'USO UFFICI/SALE POLIFUNZIONALI NELL'AMBITO DEL PROGETTO
"ABITARE SOCIALE CESENA"**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI, PARTECIPAZIONE E
PATRIMONIO**

RICHIAMATE:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 366 del 16/12/2025 avente ad oggetto "PROGETTO PINQUA - ABITARE SOCIALE CESENA – Riuso e rigenerazione del complesso monumentale Roverella. Atto d'indirizzo per l'assetto gestionale dell'immobile e per il coordinamento delle attività e dei servizi";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 97 del 07/05/2026 avente ad oggetto "PROGETTO PINQUA – ABITARE SOCIALE CESENA – Riuso e rigenerazione del complesso monumentale Roverella. Atto di indirizzo per l'affidamento delle concessioni gestionali (unità ricreativo-culturale e unità uffici/sale polifunzionali) sulla base delle analisi di sostenibilità economico-finanziaria.

In esecuzione della propria determinazione dirigenziale n. 799/2026 con la quale viene approvato il presente avviso ed i relativi allegati parti integranti;

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

1. VISIONE, OBIETTIVI E FINALITÀ DEL PROGETTO

Il Comune di Cesena intende dare in concessione alcuni locali interni al complesso immobiliare "Roverella" con destinazione d'uso uffici/sale polifunzionali.

Dato atto che l'obiettivo del progetto più ampio "Abitare Sociale Cesena" è la creazione di un distretto urbano integrato e multifunzionale, lo spazio in oggetto non nasce come entità isolata, ma come parte di un ecosistema integrato in cui residenzialità innovativa, servizi alla persona e attività culturali convivono sinergicamente. Per il Concessionario dei locali, ciò si traduce nell'opportunità di gestirli anche attraverso modalità innovative, consentendogli di operare in un ambiente capace di generare una domanda spontanea e costante, favorendo contaminazioni professionali tra i residenti del complesso, il tessuto professionale e imprenditoriale locale e le realtà culturali cittadine. Tale sistema multifunzionale comprende:

- spazi già ristrutturati e pronti all'uso sotto il profilo tecnico e impiantistico;



- sinergie dirette con le altre funzioni del complesso: l'area ristorazione, la ludoteca, e gli spazi espositivi/convegnistici nell'Ex Chiesa dello Spirito Santo;
- un bacino potenziale di utenza residente (co-housing e studentato) e una posizione strategica nel cuore del centro storico.

2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Lo spazio oggetto del presente Avviso è situato al piano terra del Complesso Monumentale Roverella e si estende su una superficie complessiva di circa 470,00 mq per n. 7 uffici (circa 170,00 mq), n. 2 sale polifunzionali (101,5 mq e 49 mq), servizi e spazi di distribuzione (Scheda Tecnica descrittiva Allegato A).

Le attività e i progetti da svolgere nei locali in argomento devono essere compatibili con gli spazi e con l'ambiente circostante nonché coerenti con la *mission* del contesto del complesso monumentale Roverella "Abitare Sociale Cesena" senza nuocere alla quiete pubblica e/o alle iniziative promosse dagli altri soggetti Concessionari del complesso.

Lo spazio sarà concesso nello stato di fatto in cui si trova, rilevato nel corso del sopralluogo facoltativo (Cfr. paragrafo "SOPRALLUOGHI").

L'immobile sarà reso disponibile entro il 31/12/2026.

3. NATURA DELLA CONCESSIONE E CLAUSOLE CONTRATTUALI

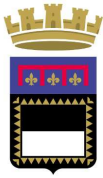
Il Comune di Cesena intende dare in concessione l'immobile individuato come da articolo 1 al presente Avviso, conformemente a quanto disposto dallo schema di contratto allegato al presente avviso e nei limiti delle prescrizioni impartite dalle Autorità competenti nonché dal vincolo storico-artistico insistente sul compendio.

L'assegnazione avviene mediante concessione amministrativa, disciplinata dalle norme di diritto pubblico. Le clausole regolanti il rapporto sono fissate unilateralmente dall'Amministrazione e dettagliate nello 'Schema di atto di concessione' (Allegato B), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Avviso. Tale schema definisce, in conformità con l'interesse pubblico, gli aspetti operativi e gestionali del rapporto con il concessionario, tra cui le clausole per una eventuale cessazione anticipata, revoca o decadenza della concessione. Pertanto, per quanto non disposto dal presente bando, in termini di condizioni di contratto, si rinvia a quanto previsto dallo schema di contratto di cui al citato allegato B.

4. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è stabilita in **anni 20 (venti)**, decorrente dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione.

È escluso qualsiasi rinnovo tacito o automatico della concessione. Alla scadenza del termine di vent'anni, il concessionario dovrà rilasciare i locali liberi da persone e da beni di sua proprietà, in perfetto stato di manutenzione e conservazione, senza che sia dovuto



alcun indennizzo o compenso per le migliorie apportate, le quali saranno acquisite al patrimonio comunale.

5. CANONE POSTO A BASE DELLA PRESENTE PROCEDURA

Il canone annuo di concessione posto alla base della presente procedura pubblica è pari ad € 21.000,00 annui (fuori campo IVA).

A decorrere dal quarto anno di concessione, l'importo del canone così come determinato in sede di aggiudicazione sarà rivalutato annualmente, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) verificatasi nell'anno precedente.

Il canone in parola dovrà essere corrisposto anticipatamente in due rate semestrali, mediante bollettino PagoPA emesso dall'ufficio competente e trasmesso al concessionario a mezzo posta elettronica certificata (PEC), alle scadenze indicate negli avvisi di pagamento.

6. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE E REQUISITI

Potranno presentare la domanda di assegnazione dello spazio Soggetti pubblici e/o privati (inclusi Studi Professionali), profit e/o no-profit, anche raggruppati in Associazione Temporanea di Scopo (ATS), Associazione Temporanea di Impresa (ATI), raggruppamento temporaneo di imprese (RTI), Consorzio, nelle altre forme associative previste dalla legge.

Il raggruppamento temporaneo, eventualmente assegnatario, dovrà essere costituito tramite scrittura privata tra gli associati, con autentica delle firme da parte di un notaio, entro 90 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, pena la revoca della concessione e conseguente incameramento del deposito cauzionale provvisorio.

I partecipanti alla presente procedura devono possedere i seguenti requisiti:

- non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione per la partecipazione elencate dagli artt. 94, 95 e ss. del D.Lgs. 36/2023, né in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dalla procedura e/o l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione (art. 32-quater 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;
- Iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. per settori di attività coerenti e compatibili con l'oggetto della concessione (gestione di servizi di ristorazione/somministrazione di alimenti e bevande e/o gestione di servizi ricreativi, culturali ed educativi).



In caso di società o RTI, i requisiti morali devono essere posseduti dal legale rappresentante, da eventuali preposti all'attività e da tutti i soggetti individuati dalla normativa antimafia.

Il rinvio al Codice degli Appalti si esaurisce con riferimento ai sopra citati requisiti di partecipazione, mentre non è applicabile in riferimento alla procedura generale trattandosi di una concessione patrimoniale di beni immobili.

7. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E PUNTEGGI ATTRIBUITI

L'attribuzione dei punteggi alle singole istanze avverrà in base ai seguenti criteri:

- Offerta Economica: max 40 punti
- Offerta Tecnica (Criteri Qualitativi): max 60 punti

A. OFFERTA ECONOMICA

All'offerta economica sono attribuiti al massimo 40 punti.

All'offerta migliore (costituita dal miglior canone offerto in rialzo) sono attribuiti 40 punti e alle restanti offerte vengono attribuiti punti in maniera direttamente proporzionale.

$$\text{Punteggio} = (\text{canone offerto} / \text{canone max}) \times 40$$

Non saranno ammesse offerte al ribasso o condizionate.

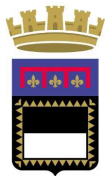
L'offerta comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione, senza riserva alcuna, di tutte le disposizioni e le condizioni previste nel presente bando e nei relativi allegati.

B. OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica sarà valutata da una Commissione appositamente nominata dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte.

La Commissione procederà alla valutazione dell'offerta tecnica, attribuendo un punteggio massimo di 60 punti sulla base dei seguenti macro-criteri qualitativi:

Criterio di Valutazione Tecnica	Punteggio Massimo
A) Sviluppo progettuale e integrazione con i servizi attivi nel comparto immobiliare (Max 25 punti) Il progetto di gestione deve dimostrare la massima sinergia all'interno	Max punti 25



Criterio di Valutazione Tecnica	Punteggio Massimo
<p>del complesso monumentale "Roverella". La valutazione premierà:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>integrazione con l'ecosistema</u>: azioni di coinvolgimento delle realtà operanti all'interno del complesso Roverella, in particolare con la residenzialità innovativa, i servizi alla persona e le attività culturali già previste nel progetto complessivo di rigenerazione urbana (PINQUA 42 "Abitare Sociale Cesena").- <u>valorizzazione del bene storico</u>: soluzioni gestionali e di allestimento degli spazi (consegnati non arredati) che rispettino e valorizzino l'interesse storico-artistico degli immobili sottoposti a tutela della Soprintendenza.	
<p>B) Innovazione e gestione dei servizi di coworking e delle sale polifunzionali (Max 25 punti)</p> <p>Saranno valutate soluzioni innovative per l'erogazione dei servizi di coworking e sale riunioni/conferenze (in via prioritaria) e l'animazione degli spazi a disposizione. La valutazione premierà:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>modelli di gestione contemporanei</u>: proposte per una gestione dinamica, flessibile e tecnologicamente avanzata delle postazioni e degli spazi polifunzionali attraverso piattaforme digitali e app user-friendly.- <u>uso flessibile delle sale polifunzionali</u>: progetti di programmazione di conferenze, seminari e incontri capaci di rendere le due sale (da 101,5 mq e 48 mq) un punto di riferimento per l'intera cittadinanza e per il network del complesso.	Max punti 25
<p>C) Politiche per la fascia giovanile e comunicazione (Max 10 punti)</p> <p>La valutazione premierà in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>coinvolgimento della fascia giovanile</u>: previsione di tariffe agevolate o formati flessibili per giovani under 35, start-up innovative e neolaureati del territorio nell'ambito delle attività proposte.- <u>piani di promozione e comunicazione</u>: qualità del piano di marketing e l'adozione di sistemi digitali per la promozione delle attività e delle funzioni insediate.	Max punti 10
Punti 60	



Tabella Riassuntiva dei Punteggi

Macro-Criterio	Descrizione	Punteggio Massimo
Offerta Economica	Rialzo sul canone a base d'asta	40
Offerta tecnica Criterio A	Sviluppo progettuale e integrazione con i servizi attivi nel comparto immobiliare	25
Offerta tecnica Criterio B	Innovazione e gestione dei servizi di coworking e delle sale polifunzionali	25
Offerta tecnica Criterio C	Politiche per la fascia giovanile e comunicazione	10
TOTALE		100

Si stabilisce di procedere alla valutazione delle offerte economiche presentate, solo qualora il punteggio complessivo attribuito all'offerta tecnica sia almeno uguale o superi il valore di 20 (venti) punti rispetto al valore massimo di 60. Al di sotto di tale valore soglia l'offerta tecnica verrà considerata non adeguata, con conseguente esclusione del concorrente.

Le valutazioni saranno formulate dalla Commissione che assegnerà un coefficiente di rispondenza dell'offerta esaminata a ciascuno degli elementi di valutazione suindicati, secondo una scala da 0 a 100 in relazione al punteggio massimo previsto per ogni elemento.

Per quanto riguarda la valutazione delle proposte progettuali, ciascun commissario assegnerà per ogni proposta progettuale e per ciascuno dei criteri di valutazione un coefficiente compreso tra 0 ed 1 come da tabella di seguito riportata:

PUNTEGGIO	GIUDIZIO
1	ottimo
0,8	buono
0,6	sufficiente
0,4	insufficiente



**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

0,2	gravemente insufficiente
0	non valutabile

Verrà quindi calcolata la media dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari che sarà poi moltiplicata per il punteggio massimo attribuibile allo specifico criterio. Si procederà quindi alla sommatoria dei punteggi relativi ad ogni singolo criterio per poi aggiungere gli eventuali punti dati dal numero di soggetti del raggruppamento.

Sarà poi predisposta un'apposita graduatoria di merito che comprenderà tutti i progetti che avranno raggiunto il punteggio minimo nell'offerta tecnica di 20 punti.

Il punteggio totale attribuito ad ogni singolo concorrente è dato dalla somma dei punteggi riferiti alla propria offerta tecnica ed all'offerta economica.

In caso di offerte uguali l'Ente procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 comma 2 del RD 827 del 1924.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente per l'Amministrazione Comunale.

Le offerte 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.

La graduatoria finale, approvata con apposita determina dirigenziale, verrà resa pubblica mediante pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Cesena e sul sito Internet istituzionale.

Ove l'aggiudicatario, per qualsivoglia motivo, venga a decadere dall'aggiudicazione o risolva anticipatamente il contratto, il Comune di Cesena si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione in favore del secondo classificato, salvo ritenga più utile o conveniente esperire una nuova procedura.

8. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Per partecipare alla presente procedura, i concorrenti dovranno far pervenire al Comune di Cesena - Servizio Protocollo Generale, Piazza del Popolo n. 10, un unico plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'intestazione del mittente e la dicitura: "NON APRIRE - AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DI LOCALI DEL COMPLESSO MONUMENTALE ROVERELLA CON DESTINAZIONE D'USO UFFICI/SALE POLIFUNZIONALI NELL'AMBITO DEL PROGETTO "ABITARE SOCIALE CESENA – SCADENZA DEL 14/09/2026".



**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

Il plico dovrà pervenire entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 14/09/2026, a pena di esclusione.

Il plico, con l'indicazione esterna del mittente, dovrà essere recapitato a:

Comune di Cesena – Servizio Patrimonio - presso Ufficio Protocollo (Foro Annonario in Via Pescheria 14 47521 Cesena FC) nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e il giovedì anche dalle ore 14.30 alle ore 17.00. Sabato escluso.

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo del plico, dall'Ufficio Protocollo del Comune di Cesena.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine indicato, né offerte sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate. Ciascun soggetto potrà presentare una sola domanda.

Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico principale deve contenere al suo interno 3 (tre) buste, a loro volta chiuse come sopra, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto del presente avviso pubblico e rispettivamente le seguenti diciture:

Busta A - Documentazione amministrativa;

Busta B - Offerta tecnica;

Busta C - Offerta economica.

Il contenuto delle buste dovrà essere il seguente, **a pena di esclusione** del partecipante:

- **BUSTA A - "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"** - La busta deve contenere:
 - l'istanza di partecipazione (con bollo da € 16,00) di cui al modello "Allegato C" al presente avviso, in lingua italiana, datata e sottoscritta dall'offerente corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale si dichiara tutto quanto previsto nel modello predisposto dall'Amministrazione;
- **BUSTA B - "OFFERTA TECNICA"** - La busta deve contenere:
 - una dettagliata relazione metodologica ed illustrativa suddivisa in base ai criteri di valutazione di cui all'art. 7, sviluppata in un numero massimo di 10 facciate formato A4, carattere Arial 11, interlinea 1,15), sottoscritta dal legale rappresentante;
 - layout distributivi in formato A3 orizzontale comprendenti gli arredi e gli allestimenti proposti al criterio C;
- **BUSTA C - "OFFERTA ECONOMICA"**: tale busta deve contenere l'Offerta Economica che dovrà essere presentata sul Modello di cui all'Allegato D) al presente Bando – datata e sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente (o dal suo rappresentante legale, dal suo procuratore o mandatario) con applicazione di marca da bollo corrente. In caso di partecipazione congiunta, a pena di esclusione, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che resteranno solidalmente obbligati e dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla presente procedura.



**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

E' necessario indicare in cifre e lettere l'importo del canone offerto, in rialzo rispetto al canone annuale posto a base d'asta. In caso di mancato allineamento tra l'indicazione in cifra e quella in lettera, si terrà a riferimento il canone più elevato.

La partecipazione alla procedura di cui al presente Avviso comporta l'integrale accettazione delle condizioni e delle clausole in esso contenute e la rinuncia a qualsiasi azione volta al riconoscimento di oneri o indennizzi. La suddetta domanda non vincola l'Amministrazione Comunale, che si riserva ogni più ampia verifica, ivi compresa la richiesta di documentazione integrativa, nonché l'espletamento, anche in presenza di un unico soggetto, se non ritenuto idoneo, di ulteriore procedura.

Resta la facoltà, ai sensi del DPR 445/2000, di verificare la veridicità e l'autenticità delle attestazioni prodotte.

In caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà considerata valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

9. 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.

10. SOPRALLUOGO

I Soggetti interessati potranno prendere visione dello spazio che potrà essere visitato previa prenotazione a mezzo e-mail all'indirizzo di posta elettronica patrimonio@comune.cesena.fc.it



I Richiedenti saranno tempestivamente informati sulle modalità operative di svolgimento del sopralluogo richiesto.

11. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle istanze di partecipazione, le offerte saranno esaminate da una Commissione all'uopo nominata.

La procedura sarà la seguente:

- i) Esecuzione dell'ammissione amministrativa in seduta pubblica. La Commissione verificherà, in primo luogo, che i plichi pervenuti siano conformi alle modalità indicate nel presente Avviso, ovvero che i plichi siano pervenuti entro il termine stabilito e che siano integri, procedendo quindi all'esclusione di quelli non conformi. Successivamente, la Commissione procederà all'apertura dei plichi regolari, ed in particolare della Busta A, verificando la documentazione e le dichiarazioni in esse contenute;
- ii) Valutazione delle proposte progettuali, delle offerte economiche ed assegnazione dei punteggi in seduta riservata. Successivamente la Commissione, in una o più sedute riservate, valuterà le Offerte Tecniche (Progettuali) sulla base degli elementi indicati nel presente avviso. Saranno ammesse alla valutazione dell'Offerta Economica solo ed esclusivamente coloro che avranno raggiunto i punteggi minimi sopra indicati per l'Offerta Tecnica; al di sotto di tale valore soglia l'offerta verrà considerata non adeguata sotto il profilo tecnico gestionale, con conseguente esclusione del concorrente. La Commissione procederà all'apertura ed alla valutazione delle Offerte Economiche contenute nelle Buste C, assegnando a ciascun concorrente i punteggi attribuiti alla stessa. La Commissione procederà alla redazione di apposito verbale con indicati i punteggi finali conseguiti da ciascun concorrente.
- iii) Presa d'atto della graduatoria finale e pubblicazione della determinazione di aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che ha conseguito il maggior punteggio.

I lavori della Commissione verranno comunicati agli interessati e pubblicati sul sito istituzionale. Qualora i lavori della Commissione non si esauriscano nel corso di una giornata, ulteriori sedute si svolgeranno con calendario reso noto ai concorrenti tramite apposita comunicazione. L'Amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà insindacabile di non far luogo alla procedura stessa o di prorogarne la data, dandone comunque avviso ai concorrenti senza che gli stessi possano accampare alcune pretese al riguardo.

12. ADEMPIMENTI



L'aggiudicatario dovrà, a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali e prima della stipula contrattuale, così come indicato dallo schema di contratto di concessione di cui all'Allegato B al presente bando, stipulare le polizze assicurative previste dal medesimo Allegato B.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del contratto di concessione (imposte di registro, bollo etc.). Per tutto ciò non previsto dal presente avviso, si rimanda alle disposizioni di cui allo schema del contratto di concessione di cui all'Allegato B del presente bando.

13. CONDIZIONE SOSPENSIVA E TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE (Rapporti con la Soprintendenza)

1. Si rende noto che il complesso immobiliare oggetto della presente concessione è sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). La procedura per il rilascio dell'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio è attualmente in corso, a seguito di apposita istanza presentata da questa Amministrazione il 15.05.2026 PGN 71319 per Palazzo Roverella e il 19.05.2026 PGN 72533 per Palazzo Nadiani.

2. Per l'effetto, l'intera procedura di gara e l'efficacia del provvedimento di aggiudicazione definitiva, nonché la successiva stipula dell'atto di concessione e l'immissione nel possesso del bene, sono espressamente e tassativamente subordinate, ai sensi dell'art. 1353 c.c., all'ottenimento dell'autorizzazione da parte della predetta Soprintendenza.

3. Qualora la competente Soprintendenza dovesse esprimere diniego definitivo al rilascio dell'autorizzazione, ovvero qualora l'atto di assenso non intervenga entro la data di sottoscrizione della concessione, la procedura di affidamento si intenderà automaticamente caducata e priva di effetti, senza necessità di ulteriori atti di revoca da parte del Comune.

4. Nell'ipotesi di cui al precedente comma 3, ovvero nel caso in cui l'Amministrazione decidesse motivatamente di non procedere alla stipulazione della concessione a tutela del superiore interesse pubblico connesso alla salvaguardia del bene vincolato, i concorrenti e l'aggiudicatario non potranno avanzare alcuna pretesa, diritto, azione o eccezione nei confronti del Comune. Resta espressamente ed integralmente escluso qualsiasi diritto del concorrente o dell'aggiudicatario a indennizzi, risarcimenti del danno (sia per danno emergente che per lucro cessante), rimborsi spese (ivi incluse quelle di partecipazione alla gara o per la redazione di progetti) o indennità di sorta, anche a titolo di responsabilità precontrattuale o per affidamento incolpevole.

5. La partecipazione alla presente procedura di gara costituisce formale ed incondizionata accettazione, da parte dei concorrenti, di tutte le clausole e le condizioni previste nel presente articolo.

14. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CHIARIMENTI



**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

Il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Silvia Canali.

Gli interessati potranno richiedere chiarimenti mediante l'invio di esposto quesito entro e non oltre il 5° giorno antecedente la scadenza del termine previsto per la presentazione delle candidature al seguente indirizzo email: patrimonio@comune.cesena.fc.it.

Per eventuali informazioni o chiarimenti rivolgersi al Comune di Cesena - Ufficio Patrimonio - telefono 0547/356276. Per concordare un sopralluogo, telefonare ai numeri 0547/356597 o 0547/356276.

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

15. INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679

Titolare del trattamento dati è il Comune di Cesena (FC).

Per tutti i dettagli su questo servizio, inclusi i Tuoi diritti e i dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati (R.P.D.-D.P.O.), consulta le informazioni complete fornite dal titolare sul sito istituzionale www.comune.cesena.fc.it al seguente link:

<http://www.comune.cesena.fc.it/uffici/serviziadministrativipatrimonio>

oppure presso il Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio, sito a Cesena (FC), 47521, Piazza del Popolo, 10.

Per la definizione di qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, in corso o al termine dell'assegnazione, è competente il Foro di Forlì.

16. ALLEGATI

- Scheda Tecnica descrittiva (All. A)
- Schema di concessione (All. B)
- Modello di domanda (All. C)
- Modello offerta economica (All. D)

IL DIRIGENTE SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

Dott. Andrea Lucchi
(firmato digitalmente)