



**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 IN USO A TERZI DI LOCALI SITI NEL COMPLESSO
IMMOBILIARE "ROVERELLA", PER FINALITÀ DI RISTORAZIONE, VALORIZZAZIONE
RICREATIVA E CULTURALE – PROROGA TERMINI**

**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 di 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 coworking/uffici) sulla base delle analisi di sostenibilità economico-finanziaria;

la determina dirigenziale n. 799/2026;

l'Avviso pubblico Prot. n. 88997/2026 per la concessione in uso a terzi di locali siti nel complesso immobiliare "Roverella", per finalità di ristorazione, valorizzazione culturale e ricreativa;

In esecuzione della propria determinazione dirigenziale n. 1146/2026 con la quale viene approvato il presente Avviso di proroga dei termini ed i relativi allegati parti integranti;

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

1. VISIONE, OBIETTIVI E FINALITÀ DELLA CONCESSIONE

La concessione dell'area ricreativa e culturale del complesso Roverella, comprendente ristorante, ludoteca, foresteria ed ex Chiesa dello Spirito Santo, è finalizzata a creare un polo urbano integrato capace di coniugare socialità, cultura e sostenibilità economica.

In coerenza con il progetto "Abitare Sociale Cesena", la gestione unitaria degli spazi mira a favorire l'incontro tra residenti, studenti, famiglie e cittadini, rafforzando il ruolo del complesso quale hub di comunità e luogo di aggregazione intergenerazionale.

L'obiettivo è sviluppare un modello gestionale capace di valorizzare gli spazi, evitando fenomeni di sottoutilizzo e assicurando una presenza costante di iniziative culturali, educative e ricreative.

COMUNE DI CESENA

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0122751/2026 del 31/08/2026

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

Il concessionario avrà inoltre il compito di promuovere sinergie con le altre funzioni presenti nel complesso – studentato, housing sociale, uffici e sale polivalenti e servizi alla persona – contribuendo alla costruzione di un distretto urbano multifunzionale, inclusivo e attrattivo.

2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Cesena intende procedere all'assegnazione in concessione di una porzione di immobile situata in Cesena, Via Strinati n. 59 – Via Isei n. 1, all'interno del Complesso Monumentale denominato "Roverella", catastalmente identificata nella Scheda Tecnica allegata quale parte integrante e sostanziale del presente Avviso (Allegato A).

I locali oggetto di affidamento sono situati al piano terra e risultano funzionalmente così articolati:

- **Servizio di Ristorazione e Bar:** comprensivo di locali cucina (attrezzata con impianti e macchinari) e adiacente sala somministrazione, la quale dovrà essere interamente allestita, arredata e corredata a cura, spese e responsabilità esclusive del soggetto concessionario.
- **Ludoteca e Sale Polifunzionali:** spazi interni coperti destinati alla realizzazione di attività ludico-ricreative, servizi per l'infanzia, sostegno alla genitorialità e aggregazione sociale.
- **Sala Prove ed alloggio di supporto (Foresteria):** locali destinati ad attività espressamente connesse alla produzione artistica, musicale e culturale, con annesso modulo abitativo di tipo monolocale per la residenzialità temporanea ad essa collegata.
- **Sala Mostre ed Eventi (Ex Chiesa del Santo Spirito):** ambiente monumentale di eccezionale pregio architettonico e storico, destinato ad ospitare esposizioni temporanee d'arte, manifestazioni culturali, conferenze e rassegne espositive di varia natura.

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 e destinato alla gestione integrata di servizi culturali, sociali, ricreativi e di somministrazione di alimenti e bevande, 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 determinato in misura crescente per le prime annualità, al fine di agevolare l'avvio delle attività e l'ammortamento dei costi di allestimento a carico del concessionario. La progressione economica minima posta alla base della procedura è la seguente:

Annualità di Concessione	Canone Annuo Minimo (soggetto a rialzo)
1° Anno di concessione	€ 10.000,00 (Euro diecimila/00)
2° Anno di concessione	€ 12.400,00 (Euro dodicimilaquattrocento/00)
Dal 3° al 20° Anno di concessione	€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00) su base annua, soggetto ad aggiornamento ISTAT a partire dal 4° anno

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. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E SOGGETTI AMMESSI

Alla presente procedura ad evidenza pubblica sono ammessi a partecipare i soggetti (imprese singole, societarie, cooperative, consorzi, raggruppamenti temporanei d'impresa) che possiedono i seguenti requisiti:

- il titolare o legale rappresentante o delegato all'attività commerciale e comunque i soggetti previsti dalla legge, devono possedere i requisiti morali e professionali richiesti dalla normativa vigente che disciplina l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. n. 59 del 26/03/2010 e non devono essere soggetti alle misure di prevenzione di cui al D.Lgs. 159/2011 (antimafia) e s.m.i.
- 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 soggetto partecipante (o almeno un componente in caso di RTI, qualora designato come preposto) deve possedere il requisito professionale per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, come previsto dalla legislazione regionale e nazionale vigente (art. 71 D.Lgs. 59/2010).

Condizioni Particolari per i Raggruppamenti (RTI):



- Ciascun membro del raggruppamento deve possedere i requisiti di ordine generale. Il requisito professionale deve essere posseduto da almeno uno dei soggetti facenti parte del raggruppamento che assumerà il ruolo di preposto all'attività di somministrazione di alimenti e bevande.
- Tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento resteranno solidalmente obbligati nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'intera durata della concessione.

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 (massimo 20 punti)
- OFFERTA TECNICA (massimo 80 punti)

A. OFFERTA ECONOMICA

All'offerta economica sono attribuiti al massimo 20 punti.

All'offerta migliore (costituita dalla maggior percentuale di rialzo) sono attribuiti 20 punti e alle restanti offerte vengono attribuiti punti in maniera direttamente proporzionale.

$$\text{Punteggio} = (\% \text{ offerta} / \% \text{ Massima}) \times 20$$

L'offerta economica dovrà essere espressa mediante l'indicazione di una percentuale unica di rialzo da applicare alle annualità indicate nella tabella. 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 80 punti sulla base dei seguenti macro-criteri e sub-criteri di valutazione:

Macro-Criterio di Valutazione Tecnica	Sub-Criteri e Parametri di Merito	Punteggio Massimo
--	--	------------------------------



**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

Macro-Criterio di Valutazione Tecnica	Sub-Criteri e Parametri di Merito	Punteggio Massimo
A) Qualità del Progetto di Gestione e Organizzazione dei Servizi (max 30 punti)	A.1 - Integrazione Funzionale e Orari: - Coerenza delle modalità di integrazione tra i diversi servizi (ristorazione, ludoteca, sala prove e Chiesa) per favorire una fruizione coordinata del complesso. - Ampiezza e adeguatezza degli orari di apertura al pubblico, con particolare attenzione alla copertura delle fasce orarie di maggior interesse sociale e culturale.	Punti 10
	A.2 - Organizzazione del Personale: - Adeguatezza della struttura e del numero di addetti impiegati nei diversi servizi. - Livello di qualificazione professionale del personale, con particolare riferimento agli operatori della ludoteca e al personale di sala/cucina.	Punti 10
	A.3 - Progetto Educativo e Sociale: - Qualità del progetto pedagogico e ricreativo per la ludoteca (attività per l'infanzia, sostegno alla genitorialità). - Modalità di utilizzo della sala prove e previsione di tariffe agevolate per giovani e associazioni locali, favorendo l'aggregazione sociale.	Punti 10
B) Criterio Premiale Prioritario:	B.1 - Spessore della Proposta Culturale: - Qualità artistica e continuità della	Punti 15



**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

Macro-Criterio di Valutazione Tecnica	Sub-Criteri e Parametri di Merito	Punteggio Massimo
Programmazione Culturale Ex Chiesa Santo Spirito (max 30 punti)	programmazione di mostre, eventi e manifestazioni culturali previste. - Capacità di attrarre artisti o rassegne di rilevanza sovracomunale, in coerenza con il valore storico del bene.	
	B.2 - Sinergie Territoriali e Fruizione: - Integrazione con il circuito museale e turistico cittadino e collaborazione con enti locali. - Efficacia delle modalità di promozione e comunicazione degli eventi per garantire la massima partecipazione della cittadinanza.	Punti 15
C) Progetto di Allestimento e Piano Investimenti (max 20 punti)	C.1 - Qualità delle Soluzioni di Arredo (10 punti): - Livello estetico e funzionale degli arredi proposti per la sala bar, il ristorante, la corte interna e la ludoteca. - Compatibilità degli allestimenti con i caratteri storici e monumentali dell'immobile, secondo le prescrizioni della Soprintendenza.	Punti 10
	C.2 - Cronoprogramma e Manutenzione: - Tempistiche di attivazione dei servizi e velocità nel completamento degli allestimenti (Cronoprogramma). - Dettaglio del piano di manutenzione programmata degli spazi e delle attrezzature,	Punti 10



**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

Macro-Criterio di Valutazione Tecnica	Sub-Criteri e Parametri di Merito	Punteggio Massimo
	inclusa la cura degli spazi verdi interni.	
TOTALE MASSIMO ATTRIBUIBILE OFFERTA TECNICA		Punti 80

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 30 punti rispetto al valore massimo di 80. Al di sotto di tale valore soglia l'offerta 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
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 di 30 punti nell'offerta tecnica.



**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

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 30 punti rispetto al valore massimo di 80. Al di sotto di tale valore soglia l'offerta verrà considerata non adeguata, con conseguente esclusione del concorrente.

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 IMMOBILE ROVERELLA - SCADENZA DEL 13/11/2026".

Il plico dovrà pervenire entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 13/11/2026, 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.



**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 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"**: contenente:
 - una dettagliata relazione metodologica ed illustrativa suddivisa in base ai criteri di valutazione di cui all'art. 7, sviluppata in un numero massimo di 20 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 facendo riferimento alle indicazioni di cui alla scheda tecnica All. A;
 - cronoprogramma di attivazione dei servizi.
- **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.

E' necessario indicare in cifre e lettere la percentuale di aumento dei canoni annui posti a base della presente procedura. In caso di mancato allineamento tra l'indicazione in cifra e quella in lettera, si terrà a riferimento la percentuale più elevata.

Non sono ammesse offerte in diminuzione, indeterminate o condizionate.



**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

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. SOPRALLUOGO ED ESAME DEI LUOGHI

È possibile svolgere un sopralluogo presso i locali del Complesso Roverella e della ex Chiesa del Santo Spirito oggetto di concessione. Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal legale rappresentante del soggetto concorrente o da un suo preposto munito di formale delega scritta. La richiesta di sopralluogo dovrà pervenire al Settore Patrimonio del Comune di Cesena tramite email (patrimonio@comune.cesena.fc.it).

10. 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.

11. SVOLGIMENTO DELLA 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

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, 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) Preso 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



**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

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 Prot. 71319.
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

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.



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

15. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E FORO COMPETENTE

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

Al presente avviso sono allegati:

- a) scheda tecnica dell'area e dei locali (allegato A);
- b) schema di concessione (allegato B)
- c) modello di domanda (allegato C);
- d) offerta economica (allegato D).

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

Dott. Andrea Lucchi
(firmato digitalmente)