



**Comune
di Cesena**

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

Nr. proposta: 69/2026

Ufficio/Servizio: SERVIZIO PATRIMONIO ED ESPROPRI

Il Relatore
CASTORRI CHRISTIAN

Il Dirigente
LUCCHI ANDREA

Barrare la casella corrispondente

- proposta per la Giunta I.E.
 proposta per il consiglio

ESITO COMMISSIONE CONSIGLIARE

- voto
 dichiarazione di voto
 discussione
 proposta di modifica

Il presidente della Commissione

a cura della segreteria generale

numero delibera _____
 I.E.

Organo:
 Consiglio
 Giunta

Seduta del _____

INVIATA AI SEGUENTI SERVIZI:

Oggetto: CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO FRA IL COMUNE DI CESENA E L'AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA DEL DISTRETTO CESENA VALLE SAVIO (ASP) AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI DENOMINATI "CENTRO SOCIO RIABILITATIVO DIURNO LE RONDINI" E "RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA VIOLANTE MALATESTA" DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CESENA, E IL COMPLESSO MONUMENTALE DENOMINATO "ROVERELLA" DI PROPRIETÀ DI ASP.

La Giunta del Comune di Cesena, nella seduta del _____
ha deciso di

Il Segretario Generale

Il Relatore

Componenti

Lattuca Enzo
Castorri Christian
Acerbi Camillo
Baredi Maria
Bertani Andrea
Ferrini Luca
Labruzzo Carmelina
Macrelli Giorgia
Mazzoni Cristina
Plumari Lorenzo

Proposta di delibera numero 69 del 04/06/2026

Oggetto: CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO FRA IL COMUNE DI CESENA E L'AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA DEL DISTRETTO CESENA VALLE SAVIO (ASP) AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI DENOMINATI "CENTRO SOCIO RIABILITATIVO DIURNO LE RONDINI" E "RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA VIOLANTE MALATESTA" DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CESENA, E IL COMPLESSO MONUMENTALE DENOMINATO "ROVERELLA" DI PROPRIETÀ DI ASP.

QUADRO PROGRAMMATICO, INDIRIZZI STRATEGICI, CONFORMITÀ STATUTARIA E GENESI DEL PROGETTO PINQUA

PREMESSO che

- le Linee programmatiche di mandato (D.C.C. n. 33/2019) e il Documento Unico di Programmazione (D.C.C. n. 56/2019) individuano quali obiettivi prioritari la cura delle persone tramite un welfare circolare, il sostegno alle politiche abitative e la rigenerazione partecipata degli spazi pubblici e privati a consumo di suolo a saldo zero;
- in coerenza con le linee di mandato, la deliberazione di G.C. n. 352/2019, ha definito gli assi strategici del piano urbanistico, mirati a elevare la qualità insediativa, incrementare la vivibilità urbana attraverso il riuso di ambiti dismessi multifunzionali, valorizzare il patrimonio culturale in sinergia con il territorio e promuovere l'abitare sociale (social housing) per rispondere alle fragilità emergenti (anziani, studenti, lavoratori fuori sede);
- l'esigenza di edilizia residenziale sociale ed economico-popolare a basso costo trova riscontro sia nelle domande annuali dei bandi di assegnazione, sia negli esiti del percorso partecipativo dedicato al centro storico, il quale ha evidenziato la necessità di valorizzare il patrimonio storico-artistico e implementare i servizi culturali e di prossimità per giovani e bambini;
- in attuazione di tale quadro programmatico e al fine di formalizzare la candidatura della città al "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" (PINQuA) di cui al D.l. n. 395/2020, con deliberazione di G.C. n. 18 del 21/01/2021 è stato approvato – e sottoscritto in data 22/01/2021 – il Protocollo d'intesa tra il Comune di Cesena e l'Azienda pubblica di Servizi alla Persona (ASP) del distretto Cesena Valle Savio, volto a definire la progettazione multidisciplinare per la rigenerazione del complesso monumentale Roverella e degli spazi urbani limitrofi;
- la progettualità così avviata si è sviluppata sul menzionato complesso Roverella, bene di valore storico-monumentale situato nel centro storico cittadino (identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 126, part. 292, 465, 466 e relativi subalterni) e inventariato tra i beni disponibili della stessa ASP Cesena Valle Savio;
- l'intervento è stato compreso nell'elenco delle proposte ammesse a finanziamento di cui all'Allegato 1 del Decreto Ministeriale del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile (MIMS) n. 383 del 7 ottobre 2021 per l'importo complessivo di € 14.913.671,09 di cui finanziati € 11.913.671,09 e la restante parte da fonti finanziarie comunali a cui si sono aggiunti successivamente € 2.382.734,22 di contributo ministeriale per l'aumento dei costi di costruzione per un importo totale complessivo di € 17.296.405,41;

- in data 29 novembre 2023 è stato firmato il verbale di consegna parziale anticipata dei lavori sotto riserva di legge, mediante il quale l'impresa esecutrice ha iniziato i lavori e che gli stessi avranno termine entro il 30 giugno 2026, a cui seguirà la conclusione di piccole opere di finitura e di completamento entro i 60 giorni conseguenti, decretando la piena consegna funzionale dell'edificio a partire da settembre 2026;

RICHIAMATI integralmente i contenuti del progetto "Abitare sociale Cesena - riuso e rigenerazione del complesso monumentale Roverella in centro storico", in forza del quale il complesso immobiliare è stato strutturalmente e funzionalmente riconfigurato attraverso:

- la rifunzionalizzazione degli ambienti per l'inserimento di diversificate e innovative tipologie abitative, allineate ai più recenti standard di sperimentazione sull'abitare e calibrate sui diversificati bisogni sociali del territorio;
- l'evoluzione del compendio immobiliare in un centro di servizi di prossimità e spazi pubblici condivisi (contrasto alle solitudini, co-working, sale polifunzionali e laboratori), finalizzato a generare abilità collaborative e ad attivare la comunità locale;
- il superamento della dimensione meramente fisica del recupero edilizio attraverso l'integrazione di spazi destinati all'abitare, alla socialità e alla condivisione interculturale, in stretta coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi della Legge urbanistica regionale;

STATO DEI RAPPORTI PATRIMONIALI ED EVOLUZIONE STRATEGICA CON ASP

DATO ATTO che

- in data 26/06/2023 (con atto PGN n. 87478/2023) è stata sottoscritta tra il Comune di Cesena e l'ASP Cesena Valle Savio una concessione funzionale all'esecuzione dei lavori, avente durata di tre anni e in scadenza il 26/06/2026;
- la stessa già prevede di dare continuità all'accordo tra i due Enti garantendo forme di gestione effettiva, piena e continuativa in capo al Comune di Cesena, quale soggetto responsabile dell'indirizzo, del coordinamento e della valorizzazione delle funzioni pubbliche, sociali e comunitarie insediate nel compendio, in ragione della piena rispondenza del progetto "Abitare sociale Cesena" alle finalità statutarie dell'Ente;

CONSIDERATO che

- la natura e la complessità degli obiettivi perseguiti attraverso il finanziamento PINQuA, volti non solo alla riqualificazione fisica del complesso monumentale "Roverella", ma soprattutto all'attivazione di un modello di welfare generativo, all'inclusione sociale e alla gestione di servizi di prossimità e di edilizia residenziale sociale, richiedono una continuità d'azione temporale, anche di lungo periodo;
- proprio nel perseguimento di tale logica ed in perfetta coerenza con il quadro progettuale e strategico sopra delineato, si rende necessario superare l'originaria impostazione transitoria e strumentale della concessione in essere, per traguardare una visione di lunga durata che garantisca la sostenibilità gestionale, l'efficacia degli investimenti pubblici e la certezza dei servizi da erogare alla cittadinanza;

ATTESO che:

- i servizi e gli interventi previsti dal Progetto “Abitare sociale Cesena” si pongono in perfetta e formale conformità con le finalità istituzionali e statutarie del Comune di Cesena, traducendo le linee guida sulla promozione della qualità della vita e del benessere delle persone nello sviluppo di Palazzo Roverella quale HUB urbano e centro di servizi di prossimità basati sulla partecipazione attiva;
- al contempo, l'approccio inclusivo, intergenerazionale e interculturale della rigenerazione attua direttamente il mandato statutario di rimozione degli ostacoli al pieno sviluppo dell'individuo, valorizzando la dimensione sociale e comunitaria degli interventi urbani e dando, infine, concreta attuazione agli indirizzi in materia di solidarietà, pari opportunità e sostegno alle fragilità, per rispondere in modo strutturato e flessibile ai bisogni emergenti e alla crescente diversificazione delle vulnerabilità del territorio;

RITENUTO, pertanto, prevedere ora una stabilizzazione di detta piena e completa disponibilità da parte del Comune di Cesena, mediante la definizione di un nuovo e più stabile assetto patrimoniale dei rapporti con l'Azienda pubblica di Servizi alla Persona (ASP) del distretto Cesena Valle Savio, idoneo a garantire il consolidamento delle funzioni sociali, abitative, culturali e di servizio programmate all'interno del complesso Roverella;

RILEVATO che con deliberazioni G.C. n. 366/2025 e n. 97/2026, al fine di garantire la piena valorizzazione del complesso monumentale Roverella, è stato definito un modello gestionale coordinato, che assicuri coerenza tra le funzioni previste e sostenibilità economico-finanziaria nel lungo periodo, definendo i criteri guida per la gestione futura, coordinando i vari soggetti coinvolti e garantendo coerenza con gli obiettivi strategici del progetto “Abitare sociale Cesena”;

EVIDENZIATO che il Comune di Cesena detiene una quota di partecipazione societaria pari all'84,2% dell'Azienda pubblica di Servizi alla Persona (ASP) del distretto Cesena Valle Savio, configurandosi quale socio di netta maggioranza e principale portatore degli indirizzi strategici dell'Ente, talché tale assetto societario, unito alla natura pubblica e istituzionale di ASP, qualifica l'Azienda come lo strumento operativo privilegiato per l'attuazione delle politiche sociali e assistenziali del territorio, confermando la piena convergenza di interessi pubblici e la massima coerenza sinergica tra i due Enti;

FUNZIONALITÀ DEGLI ASSET E RAZIONALIZZAZIONE DELLA RETE DEI SERVIZI

DATO ATTO inoltre che:

- ASP Cesena Valle Savio è proprietario del complesso monumentale Roverella (comprendente anche parte di Palazzo Nadiani), sito in via Strinati n. 59, via Isei n. 1 e via Dandini n. 7, censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Fg. 126, mappale 292, 466 e 465/parte e in corso di definizione al Catasto Fabbricati a seguito dei lavori come da Progetto “Abitare sociale Cesena” sopramenzionato (Planimetria All. A);
- il Comune di Cesena è proprietario di due immobili, adibiti a Residenze Sanitarie Assistenziali denominati:
 - o “Violante Malatesta” sita in Via Gadda n. 120, censita al Catasto Terreni del

Comune di Cesena al Fg. 128, mappale 929 e al Catasto Fabbricati al Fg.128, mappale 929, subalterno 3, ad oggi in parte concessa a titolo gratuito all'Unione dei Comuni Valle Savio con concessione Rep. 42371/2017 e in parte assegnata al Settore Servizi Educativi, Istruzione e Sport con deliberazione di Giunta Comunale n. 354/2018 (Planimetria All. B);

- "Le Rondini" sita in Via Tipano n. 2500, censita al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Fg. 160, mappale 30 e al Catasto Fabbricati al Fg.160, mappale 30, subalterno 1 e 4, ad oggi concessa all'Unione dei Comuni Valle Savio a titolo gratuito con concessione Rep. 42371/2017 (Planimetria All. C);

RILEVATO che, all'interno di tale quadro di cooperazione strategica, il trasferimento della piena e completa disponibilità degli immobili "Violante Malatesta" e "Le Rondini" in capo ad ASP Cesena Valle Savio risponde a precisi criteri di efficacia, efficienza e razionalizzazione gestionale, in quanto:

- consente di superare la frammentarietà dell'attuale modello, che vede la proprietà in capo al Comune e la titolarità delle funzioni sociali in capo all'Unione dei Comuni, concentrando in un unico soggetto pubblico (l'ASP) sia la disponibilità giuridica e materiale dei contenitori immobiliari, sia la responsabilità diretta della gestione dei servizi residenziali e semiresidenziali ivi allocati;
- la stabilità di un rapporto concessorio di lungo periodo e a titolo gratuito garantisce ad ASP l'autonomia e la certezza giuridica necessarie per programmare investimenti pluriennali di manutenzione, ammodernamento tecnologico e rifunzionalizzazione degli spazi, ottimizzando l'impiego delle risorse e l'accesso a canali di finanziamento esterni;
- permette ad ASP di governare le strutture in una logica di rete integrata a livello distrettuale, facilitando l'adeguamento tempestivo dei posti letto e dei moduli assistenziali (RSA, Centri Diurni, servizi domiciliari) in risposta alle repentine evoluzioni del fabbisogno della popolazione anziana e fragile del territorio;
- consente ad ASP, nella sua qualità di ente strumentale a totale partecipazione pubblica, di valorizzare le proprie competenze specialistiche nell'area della vulnerabilità, anche attraverso la facoltà di regolare l'eventuale apporto di soggetti terzi e partner del terzo settore, salvaguardando la natura pubblica dei beni e garantendo elevati standard qualitativi e di sostenibilità economico-finanziaria delle prestazioni erogate;

IL DISEGNO UNITARIO, LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E LA PIENA CONFORMITÀ AL DUP/PIAO

EVIDENZIATO che le operazioni patrimoniali in oggetto, pur riferite a compendi immobiliari con differenti funzioni e caratteristiche, si integrano in un disegno strategico unitario dell'Amministrazione comunale, volto alla massima valorizzazione e funzionalità delle risorse pubbliche attraverso i seguenti elementi cardine:

- l'incrocio delle concessioni d'uso a titolo gratuito assicura una perfetta convergenza di interessi, assegnando ciascun bene all'Ente istituzionalmente più idoneo a massimizzarne l'utilità sociale, cosicché tale assetto consente di ricondurre in capo ad un unico soggetto specializzato la gestione funzionale delle strutture pubbliche

residenziali e semiresidenziali per anziani/disabili presenti sul territorio, favorendo economie di scala, omogeneità organizzativa, integrazione socio-sanitaria e maggiore efficienza amministrativa;

- il consolidamento dei rapporti contrattuali in un orizzonte di lungo periodo garantisce ad ASP e al Comune la stabilità necessaria per pianificare investimenti pluriennali di ammodernamento, efficientare la governance delle strutture e intercettare linee di finanziamento esterne;
- l'operazione potenzia l'infrastruttura dei servizi alla persona, favorendo una piena integrazione con il sistema locale delle prestazioni socio-sanitarie; l'assenza di finalità lucrative e la natura pubblica di ASP assicurano una gestione interamente orientata alla tutela delle persone anziane/disabili e fragili, offrendo una risposta strutturata, flessibile e a totale garanzia pubblica alle evoluzioni demografiche e ai bisogni emergenti della comunità, in perfetta coerenza con gli indirizzi programmatori dell'Amministrazione;
- la cooperazione strutturale tra i due Enti coniuga la solidità dei rispettivi bilanci con il massimo ritorno in termini di qualità delle prestazioni erogate, ottimizzazione della spesa pubblica e tutela di lungo periodo del patrimonio comune;

DATO ATTO, inoltre, che la prospettiva di stabilizzazione e di reciproco scambio patrimoniale delineata risulta pienamente conforme, nonché diretta conseguenza, delle linee d'indirizzo espresse nei vigenti strumenti programmatori dell'Ente, ed in particolare:

- nel Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2029 (approvato con delibera C.C. n. 107 del 23/12/2025), all'interno dell'obiettivo strategico "3.1 Ampliare l'offerta abitativa in risposta ai bisogni emergenti", il quale declina gli obiettivi operativi "3.1.1 Incrementare e diversificare l'offerta abitativa di nuovi alloggi ERP/ERS e di edilizia convenzionata" e "3.1.2 Realizzare soluzioni abitative dedicate in ragione delle categorie di utenti (studenti, anziani, disabili...)"; obiettivo che fissa esplicitamente tra i suoi risultati attesi (punto 3.1.2.1) la definizione dell'assetto progettuale e gestionale per la struttura Roverella (finanziamento PINQuA), nella logica di favorire risposte abitative, anche in co-housing, nonché la progettazione di strutture per l'emergenza e la transizione abitativa;
- nel Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028 (approvato con delibera G.C. n. 8 del 27/01/2026), che include tra gli Obiettivi di Gruppo la gestione del processo di progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento "Abitare sociale Cesena: riuso e rigenerazione del complesso Roverella" (Rif. OGR26.060.01);

DATO ATTO, altresì, della piena sostenibilità e coerenza dell'operazione sotto il profilo economico-finanziario e patrimoniale, in quanto:

- l'assegnazione della piena e completa disponibilità degli immobili poggia su un chiaro ed equilibrato bilanciamento degli oneri e dei benefici gestionali a carico di ciascun ente concessionario;
- la previsione di porre integralmente a carico dei soggetti concessionari (il Comune per il complesso Roverella e l'ASP per le strutture "Violante Malatesta" e "Le Rondini") tutti gli oneri di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, solleva gli Enti proprietari dai relativi costi di gestione e conservazione dei beni;

- tale accollo degli oneri manutentivi trova la necessaria e congrua sostenibilità economico-finanziaria nella facoltà, riconosciuta a ciascun Concessionario, di introitare e trattenere i proventi derivanti dai canoni di concessione, locazione o dalle tariffe dei servizi applicati agli utenti dei rispettivi complessi immobiliari;

CONSIDERATO pertanto che tale modello gestionale assicura la neutralità finanziaria dell'operazione per i bilanci degli Enti proprietari, garantendo al contempo le risorse necessarie alla rigenerazione, alla manutenzione continua e alla valorizzazione a lungo termine del patrimonio pubblico comune;

DATO ATTO, in parziale e temporanea deroga al sopra citato principio di integrale accollo manutentivo, che l'Amministrazione Comunale manterrà in capo a sé l'esecuzione degli specifici interventi sul complesso "Violante Malatesta" concordati tra le parti, interventi che verranno realizzati a cura e spese del Comune di Cesena, compatibilmente con le risorse stanziare nei propri bilanci e secondo la programmazione interna dell'Ente, entro il limite massimo complessivo di spesa una tantum stimato in € 100.000,00 (centomila/00), restando inteso che ogni ulteriore o successivo onere straordinario non ricompreso negli interventi concordati tra le parti rimarrà ad esclusivo carico del Concessionario, fatta salva la possibilità per le parti di definire successivi accordi integrativi al sopravvenire di interventi straordinari di carattere eccezionale e di rilevante entità, non prevedibili al momento della sottoscrizione;

VALUTATO prevedere una durata della concessione determinata in anni 50, valutata congrua in considerazione della natura delle strutture oggetto di concessione, della rilevanza pubblica dei servizi esercitati e degli impegni manutentivi e di riqualificazione posti a carico del concessionario, oltre a rispondere all'esigenza di consentire una programmazione gestionale e patrimoniale di lungo periodo, coerente con la natura degli investimenti richiesti e con i tempi necessari al recupero della sostenibilità economico-finanziaria degli interventi manutentivi e migliorativi gravanti sul concessionario;

RITENUTO pertanto procedere, in quanto proprietario, alla concessione a titolo gratuito per una durata di 50 anni ad ASP Cesena Valle Savio degli immobili destinati a Residenza Sanitaria Assistenziale "Violante Malatesta" e "Le Rondini", in quanto tale soluzione risponde a esigenze di interesse pubblico connesse sia alla gestione integrata dei servizi socio-sanitari rivolti alla popolazione anziana, sia agli obiettivi di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, in base agli indirizzi espressi nel dispositivo del presente atto;

RITENUTO altresì di disporre l'acquisizione in concessione d'uso a titolo gratuito del complesso monumentale Roverella di proprietà di ASP Cesena Valle Savio, secondo le modalità meglio espresse nel dispositivo del presente atto, al fine di garantire all'Amministrazione Comunale la piena e completa disponibilità del bene per dare compiuta attuazione alle finalità istituzionali, statutarie e di interesse generale sopra delineate;

PRECISATO che il presente atto rientra nelle competenze dell'organo consiliare ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 267/2000, che attribuisce al Consiglio Comunale la competenza sugli atti fondamentali relativi a concessioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico che non costituiscano mera attività gestionale, definendo gli indirizzi politico-amministrativi relativi all'utilizzo degli immobili di interesse strategico dell'Ente, quale il complesso Roverella e le RSA "Violante Malatesta" e "Le Rondini";

DATO ATTO che la somma una tantum per la manutenzione straordinaria dell'immobile denominato "Violante Malatesta" trova copertura nel bilancio 2026-2028 al capitolo 021200001 annualità 2026;

DATO ATTO altresì che la redazione formale degli atti sarà affidata al Notaio incaricato dal Comune di Cesena e da ASP Cesena Valle Savio, fermo restando che gli schemi contrattuali definitivi saranno approvati con successiva determinazione dirigenziale, al quale verrà corrisposta, quale quota parte a carico del Comune di Cesena, una somma pari a complessivi €. 1.700,00, che sarà impegnata con successivo atto sul bilancio 2026-2028 al capitolo 21050033 annualità 2026;

Su conforme proposta congiunta del Settore Governo del Territorio, del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio e del Settore Lavori Pubblici;

Acquisiti in via preliminare, i pareri favorevoli ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.Lgs 267/2000 di seguito riportati;

DELIBERA

- 1. DI PROCEDERE**, per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente richiamate e confermate, all'approvazione e alla conseguente formalizzazione delle seguenti operazioni patrimoniali e contrattuali:
 - a. l'acquisizione in concessione d'uso a titolo gratuito da parte del Comune di Cesena del complesso monumentale ex Roverella (comprensivo di porzione di Palazzo Nadiani), di proprietà di ASP Cesena Valle Savio, sito in via Strinati n. 59, via Isei n. 1 e via Dandini n. 7, censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Fg. 126, mappale 292, 466 e 465/parte e in corso di definizione al Catasto Fabbricati, come identificato nell'allegata planimetria (All. A), al fine di garantirne la piena e completa disponibilità per l'attuazione degli interventi e delle azioni previste dal progetto strategico "PINQuA: Abitare sociale Cesena";
 - b. la concessione d'uso a titolo gratuito a favore di ASP Cesena Valle Savio degli immobili di proprietà comunale adibiti a Residenza Sanitaria Assistenziale "Violante Malatesta" (All. B) e a Centro socio-riabilitativo diurno "Le Rondini" (All. C), per assicurarne la piena e completa disponibilità funzionale all'unificazione gestionale delle strutture residenziali e al perseguimento delle finalità istituzionali e statutarie dell'Ente;
- 2. DI STABILIRE** che l'assetto contrattuale per quanto concerne il compendio monumentale Roverella sia definito sulla base dei seguenti aspetti:

- Tipologia: concessione in comodato d'uso gratuito
- Concedente: ASP Cesena Valle Savio
- Concessionario: Comune di Cesena
- Oggetto: complesso monumentale Roverella (comprendete anche parte di Palazzo Nadiani) (Planimetria All. A)
- Durata: 50 anni
- Utilizzo: la concessione è finalizzata alla realizzazione delle azioni e attività previste nell'ambito del progetto "Abitare sociale Cesena", con possibilità di sub-concessione a soggetti terzi con lo scopo di valorizzare competenze, specializzazioni ed esperienze collegate alle diverse aree di intervento (ERP/ERS, studentato, ...) favorendo forme di valorizzazione del bene compatibili con la sua natura pubblica e storica, assicurandone al contempo la sostenibilità gestionale ed economico-sociale. Viene altresì favorita la sinergia con l'Ente proprietario, prevedendo la possibilità da parte di quest'ultimo di utilizzare a titolo gratuito spazi idonei allo svolgimento delle proprie attività istituzionali, previa valutazione del concessionario, tenuto conto dell'ottimizzazione dell'organizzazione interna e delle esigenze funzionali del compendio;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria: a carico del Comune di Cesena in ragione dell'investimento e dei lavori svolti direttamente dal Comune di Cesena. Restano aperti successivi accordi tra le parti qualora sopravvengano interventi straordinari di carattere eccezionale che esorbitino la normale gestione dei beni;

3. DI STABILIRE che l'assetto contrattuale per quanto concerne le RSA "Violante Malatesta" e "Le Rondini" di proprietà comunale sia definito sulla base dei seguenti aspetti:

- Tipologia: concessione in comodato d'uso gratuito
- Concessionario: ASP Cesena Valle Savio
- Oggetto della concessione:
 - "Violante Malatesta" sita in Via Gadda n. 120, censita al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Fg. 128, mappale 929 e al Catasto Fabbricati al Fg.128, mappale 929, subalterno 3 (Planimetria All. B), prevedendo che i locali evidenziati in grigio, ad oggi utilizzati come servizio mensa per le scuole del territorio (deliberazione GC n. 354/2018), vengano concessi in regime di comodato gratuito al Comune di Cesena per garantire la prosecuzione di detto servizio di competenza del Settore Servizi Educativi, Istruzione e Sport. Per detti locali, adibiti a servizio mensa, la ripartizione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria seguirà la disciplina e le regole ordinarie proprie del regime di comodato d'uso gratuito regolato dalle parti;
 - "Le Rondini" sita in Via Tipano n. 2500, censita al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Fg. 160, mappale 30 e al Catasto Fabbricati al Fg.160, mappale 30, subalterno 1 e 4, ad oggi concessa all'Unione dei Comuni Valle Savio a titolo gratuito con concessione Rep. 42371/2017 (Planimetria All. C);
- Durata: 50 anni
- Utilizzo: la concessione è finalizzata all'utilizzo dei beni per l'erogazione di servizi residenziali, semiresidenziali e domiciliari in favore di anziani, disabili e soggetti

- fragili (Centri diurni, Centri Residenziali,...) con possibilità di sub-concessione a soggetti terzi con lo scopo di valorizzare competenze, specializzazioni ed esperienze collegate alle diverse aree di intervento, favorendo forme di valorizzazione del bene compatibili con la loro natura pubblica e con la sostenibilità economico-finanziaria;
- Subentro: ASP Cesena Valle Savio subentra in tutti i rapporti in essere del Comune di Cesena e dell'Unione Valle Savio. Il subentro è efficace a decorrere dalla sottoscrizione della concessione di cui sopra;
 - Manutenzione ordinaria e straordinaria: a carico di ASP Cesena Valle Savio, fatti salvi lavori di manutenzione straordinaria concordati tra le parti che saranno a cura dei competenti uffici comunali, che procederanno alla loro realizzazione compatibilmente con le risorse di bilancio e tenendo conto della programmazione, da completarsi comunque entro il 2027, fino ad un importo massimo una tantum pari a €. 100.000,00. Restano aperti successivi accordi tra le parti qualora sopravvengano interventi straordinari di carattere eccezionale che esorbitino la normale gestione dei beni;
4. **DI PRENOTARE**, ai sensi dell'art. 183 del D. Lgs. 267/2000 e del principio relativo alla contabilità finanziaria, la somma di €. 100.000,00 in relazione alla esigibilità dell'obbligazione al capitolo 21200001 annualità 2026 finanziata da oneri di urbanizzazione incassati al capitolo 47590000;
 5. **DI DARE ATTO** che la redazione formale degli atti di cui all'oggetto sarà affidata al Notaio incaricato dal Comune di Cesena e da ASP Cesena Valle Savio, fermo restando che gli schemi contrattuali definitivi saranno approvati con successiva determinazione dirigenziale;
 6. **DI PRENOTARE**, ai sensi dell'art. 183 del D. Lgs. 267/2000 e del principio relativo alla contabilità finanziaria, quale quota parte per il Comune di Cesena relativamente al servizio notarile di cui sopra la somma complessiva di €. 1.700,00 sul bilancio 2026-2028 al capitolo 21050033 annualità 2026;
 7. **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio di procedere con tutti gli adempimenti gestionali e formali necessari finalizzati alla sottoscrizione della concessione in argomento;
 8. **DI TRASMETTERE** la presente deliberazione all'Unione dei Comuni Valle Savio e ad ASP Cesena Valle Savio per il seguito di competenza;

Inoltre,

IL CONSIGLIO

Attesa l'urgenza di provvedere;
A voti unanimi palesemente espressi,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4- D.Lgs 267/2000.