

**Ufficio Appalti / Servizio Appalti e Acquisti / Area Servizi Generali**

Fascicolo n. 2025 / 1.15 / 47

**DETERMINAZIONE  
N. 1237 DEL 07/10/2025**

**OGGETTO: COMUNE DI BAGNACAVALLO - APPROVAZIONE NUOVO AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE D'USO ONEROSA DI IMMOBILE VINCOLATO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 SITO A BAGNACAVALLO IN PIAZZA NUOVA NN. 9 E 10 PREVIO ANNULLAMENTO IN AUTOTUTELA DELLA DETERMINA N. 1034 DEL 25/08/2025**

**LA RESPONSABILE**

Premesso:

- che con atto costitutivo rogato dal Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo in data 27/12/2007 repertorio nr. 348909/29573 e registrato a Lugo in data 28/12/2007 al nr. 7598 serie 1 T, i Comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Bagnara di Romagna, Conselice, Cotignola, Fusignano, Lugo, Massa Lombarda e Sant'Agata sul Santerno hanno costituito l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna con decorrenza dall'1/01/2008;

- che i suddetti comuni hanno approvato con rispettive delibere dei propri Consigli Comunali e l'Unione con propria delibera di Consiglio n. 20 del 28/04/2010 la convenzione per il conferimento all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna delle funzioni relative ai servizi generali ed in particolare al servizio appalti, formalizzata con atto dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna rep. n. 88 del 17/06/2010, successivamente integrato con atto n. 345 del 22/04/2013 e da ultimo con atto rep. 440 del 19/01/2015 (prot. 1771);

- che i suddetti comuni con rispettive delibere di Giunta Comunale e l'Unione con propria delibera di Giunta n. 249 del 30/12/2015 hanno approvato le Disposizioni in materia di affidamento all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna dei compiti di Centrale Unica di Committenza (CUC) oltre che di Stazione Unica Appaltante (SUA) con decorrenza 01/01/2016;

Premesso altresì:

- che con determina n. 1034 del 25/08/2025, a seguito della richiesta del Responsabile del Procedimento - Dott. Paolo Cantagalli – Responsabile dell'Area Servizi Generali del Comune di Bagnacavallo (prot. n. 70665 del 19/08/2025), era stato disposto quanto segue:

- di indire, in ottemperanza a quanto stabilito con delibera di Consiglio del Comune di Bagnacavallo n. 44 del 29/07/2025 ed ai sensi dell'art. 68 del vigente Regolamento dei contratti, un'asta pubblica per l'assegnazione in concessione d'uso del locale di proprietà comunale sito in Piazza Nuova nn. 9 e 10 per una superficie complessiva di circa 38,90 mq – importo a base d'asta € 2.286,90/anno + IVA;

- di dare atto che l'aggiudicazione avverrà in base al criterio del miglior prezzo, inteso come aumento sull'importo del canone di concessione annuo posto a base d'asta;
- di dare atto inoltre che la durata del contratto sarà di anni sei (6) con decorrenza dall'1/12/2025, rinnovabili per una sola volta e per ugual periodo;
- di precisare che i partecipanti dovranno presentare in sede di gara un deposito cauzionale provvisorio intestato al Comune di Bagnacavallo di un importo pari a tre mensilità del relativo canone annuo posto a base di gara, pertanto pari ad € 571,74;
- di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa l'avviso pubblico e i relativi allegati che del presente atto formano parti integranti e sostanziali ad ogni effetto di legge per l'affidamento della concessione d'uso in oggetto e precisamente:

1. Avviso pubblico
2. Istanza di partecipazione
3. Modulo per presentazione offerta economica

- di dare atto, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000, che con la ditta risultante aggiudicataria definitiva della concessione d'uso verrà stipulato regolare contratto in modalità elettronica con il Comune di Bagnacavallo in forma di scrittura privata - ai sensi dell'art. 73 comma 5 del vigente Regolamento dei Contratti- nel quale verrà inserita apposita clausola di risoluzione del rapporto in caso di violazione degli obblighi derivanti dal Codice di comportamento (art. 2, comma 3, D.P.R. 62/2013);
- di pubblicare l'allegato avviso ad evidenza pubblica all'Albo Pretorio, nel sito dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e dell'Ente interessato;

Accertato:

- che con bando prot. n. 71938 del 25/08/2025 è stata indetta per il giorno 18/09/2025 alle ore 8:30 la seduta pubblica per l'affidamento della concessione d'uso in oggetto;
- che a norma della legislazione vigente il suddetto avviso d'asta è stato pubblicato all'Albo Pretorio e nel sito dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e del Comune di Bagnacavallo;
- che le offerte dovevano pervenire entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 17/09/2025 alla sede dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna;
- che nei prescritti termini e modalità è pervenuta ed è stata ammessa alla procedura un'unica offerta presentata dalla ditta **RUFER QUALITY S.A.S.** con sede legale in Bagnacavallo (RA), Largo Nicola Calipari n. 1 (C.F./P.IVA 02450840398) che è stata valutata come migliore offerente con un aumento del 10% sull'importo a base d'asta sopra indicato;

Dato atto:

- che il Comune di Bagnacavallo con nota prot. n. 80836 del 24/09/2025 ha comunicato che

l'avviso di asta pubblica relativo ai locali in oggetto contiene un'incongruenza in merito alla destinazione d'uso degli stessi, in quanto la delibera di C.C. n. 44 del 29/07/2025 indicava la destinazione d'uso "ufficio", mentre l'avviso riportava "destinazione ad attività di ufficio ad uso studio professionale per attività di esposizione e progettazione immobili";

- che con la medesima nota il Comune di Bagnacavallo ha pertanto richiesto l'annullamento in autotutela ai sensi dell'art. 21-novies della L. n. 241/1990 della procedura di gara e la sua riattivazione sulla base della corretta destinazione d'uso dei locali, come approvata con la succitata delibera di Consiglio Comunale;

Vista la comunicazione di avvio del procedimento di annullamento ex art. 7 della L. 241/1990 inviato, da parte del Servizio Appalti e Acquisti con prot. 81659 del 25/09/2025, alla ditta aggiudicataria provvisoria **RUFER QUALITY S.A.S.** con sede legale in Bagnacavallo (RA), Largo Nicola Calipari n. 1 (C.F./P.IVA 02450840398);

Visto che nei termini indicati la ditta **RUFER QUALITY S.A.S.** non ha presentato alcuna osservazione;

Ritenuto opportuno accogliere la richiesta del Comune di Bagnacavallo e di provvedere pertanto come segue :

- all'annullamento della determina n. 1034 del 25/08/2025 e del relativo avviso di asta pubblica prot. n. 71938 del 25/08/2025;
- all'indizione di una nuovo procedura d'asta pubblica con le corrette indicazioni in merito alla destinazione dei locali oggetto di concessione;

Ritenuto pertanto necessario procedere all'approvazione del NUOVO avviso di asta pubblica in ottemperanza alla delibera di Consiglio del Comune di Bagnacavallo n. 44 del 29/07/2025 e della comunicazione prot. n. 80826 del 24/09/2025 per la concessione d'uso del locale sopra individuato;

Dato atto che viene disposto:

- che i nuovi partecipanti dovranno presentare in sede di gara un deposito cauzionale provvisorio intestato al Comune di Bagnacavallo di un importo pari a tre mensilità del relativo canone annuo posto a base d'asta, pertanto pari ad € 571,74;

- che gli operatori che hanno già presentato un deposito cauzionale provvisorio in sede di svolgimento della prima procedura non dovranno presentarla nuovamente in quanto ancora in possesso all'Amministrazione;

Visto l'allegato NUOVO avviso di asta pubblica predisposto dal Servizio Appalti e Acquisti dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna;

Viste le seguenti delibere del Comune di Bagnacavallo:

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 23/01/2025 ad oggetto: "Approvazione del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025/2027";
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 23/01/2025 ad oggetto: "Approvazione del Bilancio di Previsione 2025/2027";
- delibera di Giunta Comunale n. 4 del 23/01/2025, esecutiva ai sensi di legge, con cui

è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025/2027 (art. 169 del D.Lgs. 267/2000);

- deliberazione di Giunta Comunale n. 21 del 18/02/2025 ad oggetto “Approvazione del Piano Integrato Attività Organizzazione (PIAO) 2025/2027”;
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 29/04/2025 ad oggetto “Approvazione rendiconto della gestione relativa all'esercizio finanziario 2024”;
- delibera di Giunta Comunale n. 72 del 27/05/2025, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stata approvata la ricodifica del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) a seguito della migrazione dei dati contabili per adozione del nuovo software di contabilità;

Visti:

- il R.D. 23/05/1924 N 827;
- l'art. 826 del Codice Civile;
- l'art. 181 del D.Lgs. 36 del 31/03/2023 – *Codice dei contratti pubblici*;
- il D.Lgs. 81/2008 - Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro così come modificato dal D.Lgs 106/2009;
- gli artt. 6, 7 e 14 del D.P.R. 62/2013 - Codice di comportamento dei dipendenti pubblici e 35-bis del D.Lgs. 165/2001, introdotto dalla L. 190/2012 sull'inesistenza di cause di incompatibilità e di conflitto di interessi;
- il Regolamento dei Contratti dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna approvato con delibera C.U. n. 42 del 28/11/2012;
- il vigente Regolamento dei Contratti del Comune di Bagnacavallo approvato con delibera C.C. n. 4 del 07/02/2013;
- il decreto della Presidente dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 30 del 09/12/2024 ad oggetto "Decreto di nomina del Segretario Generale Dott. Marco Mordini quale responsabile della trasparenza e della prevenzione della corruzione dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna";

Visti:

- gli artt. 107, art 147-bis, 151, 183, 191 e 192 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.Lgs. 118/2011;

Dato atto infine che:

- il visto di copertura finanziaria è reso dai Responsabili del Servizio Finanziario di ciascun Ente con riferimento agli aspetti indicati dall'art. 5 del Regolamento di Contabilità,

rientrando gli aspetti ulteriori nella responsabilità di colui che firma l'atto;

- la presente determina, numerata e completa di tutti gli allegati, viene trasmessa al Servizio finanziario almeno 5 giorni prima della data in cui si ritiene necessaria l'esecutività, in conformità all'art. 5, comma 4, fatto salvo quanto previsto dall'art. 19, comma 8, del Regolamento;
  - il rispetto dei termini sopra indicati da parte di tutti i dipendenti dei servizi interessati dal presente procedimento rileva anche ai fini della valutazione della performance degli stessi, ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 1, comma 2, del Regolamento di Contabilità;
- Visti:
- l'art. 13 comma 5 e l'art. 18 del Regolamento di Organizzazione approvato con delibera di G.U. n. 36 del 20/05/2010 e successive modificazioni;
  - la delega di funzioni e competenze alla Responsabile del Servizio Appalti e Acquisti del Dirigente Area Servizi Generali Dott. Marco Mordenti rilasciata con atto prot. n. 46493 del 27/05/2025;
  - il decreto della Presidente dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 10 del 12/05/2025 con il quale si è provveduto alla nomina dei responsabili e supplenti delle strutture dell'organigramma dell'Unione che conferma i decreti precedenti per ciò che concerne la nomina della Dott.ssa Giancarla Cenni ;
  - la delibera di Giunta Unione n. 30 del 09/03/2023 con la quale è stato approvato il nuovo "Regolamento per l'istituzione e graduazione delle Elevate Qualificazioni nell'Unione e nei Comuni aderenti e convenzionati";
  - la delibera di Giunta Unione n. 38 del 15/03/2023, immediatamente esecutiva ai sensi di legge, di istituzione degli incarichi di Elevate Qualificazioni a decorrere dal 01/04/2023, in base alle proposte formulate dal Nucleo di Valutazione in data 14/03/2023, tra cui la struttura Servizio Appalti e Acquisti;
  - la determina del Direttore Generale dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 89 del 30/01/2024 di conferimento dell'incarico di elevata qualificazione per la struttura dell'Unione "Servizio Appalti e Acquisti" alla Dott.ssa Giancarla Cenni con decorrenza dal 01/02/2024 e fino al 31/12/2024;
  - la delibera della Giunta dell'Unione n. 42 del 20/03/2025, con la quale sono stati istituiti gli incarichi di elevata qualificazione dell'Unione dal 01/04/2025 fino al 31/12/2025;

- la determina del Direttore Generale dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 327 del 27/03/2025 di conferimento dell'incarico di elevata qualificazione per la struttura dell'Unione "Servizio Appalti e Acquisti" alla Dott.ssa Giancarla Cenni con decorrenza dal 01/04/2025 e fino al 31/12/2025;

## DETERMINA

- di annullare in autotutela ai sensi dell'art. 21-novies della L. n. 241/1990 la determina n. 1034 del 25/08/2025 e il relativo avviso di asta pubblica prot. n. 71938 del 25/08/2025;

- di indire, in ottemperanza a quanto stabilito dalla sopracitata delibera di Consiglio del Comune di Bagnacavallo n. 44 del 29/07/2025 e dalla comunicazione prot. n. 80826 del 24/09/2025, ai sensi dell'art. 68 del vigente Regolamento dei contratti, una nuova asta pubblica per l'assegnazione in concessione d'uso del locale di proprietà di seguito indicato:

- Piazza Nuova nn. 9 e 10: n. 2 vani **da destinare ad uso ufficio** e n. 1 servizio igienico censiti al NCEU Foglio 72 Mappale 219 sub 9 per una superficie complessiva di circa 38,90 mq – importo a base d'asta € 2.286,90/anno + IVA;

- di dare atto che l'aggiudicazione avverrà in base al criterio del miglior prezzo, inteso come aumento sull'importo del canone di concessione annuo posto a base d'asta;

- di dare atto inoltre che la durata del contratto sarà di anni sei (6) con decorrenza dall'1/12/2025, rinnovabili per una sola volta e per ugual periodo;

- di precisare che:

- i nuovi partecipanti dovranno presentare in sede di gara un deposito cauzionale provvisorio intestato al Comune di Bagnacavallo di un importo pari a tre mensilità del relativo canone annuo posto a base di gara, pertanto pari ad € 571,74;
- gli operatori economici che hanno già presentato un deposito cauzionale provvisorio in sede di svolgimento della prima procedura non dovranno presentarla nuovamente in quanto ancora valida ed in possesso all'Amministrazione;

- di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa il nuovo avviso pubblico e i relativi allegati che del presente atto formano parti integranti e sostanziali ad ogni effetto di legge per l'affidamento della concessione d'uso in oggetto e precisamente:

1. Avviso pubblico
2. Istanza di partecipazione
3. Modulo per presentazione offerta economica

- di dare atto, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000, che con la ditta risultante aggiudicataria definitiva della concessione d'uso verrà stipulato regolare contratto in modalità elettronica con il Comune di Bagnacavallo in forma di scrittura privata - ai sensi dell'art. 73 comma 5 del vigente Regolamento dei Contratti- nel quale verrà inserita apposita clausola di risoluzione del rapporto in caso di violazione degli obblighi derivanti dal Codice di comportamento (art. 2, comma 3, D.P.R. 62/2013);

- di pubblicare l'allegato avviso ad evidenza pubblica all'Albo Pretorio, nel sito dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e dell'Ente interessato;

- di dare atto che la presente determina:

- non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria né sul

patrimonio dell'ente e che pertanto non è richiesto il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, in base all'art. 18 del regolamento di organizzazione;

- viene pubblicata all'Albo pretorio telematico per 15 gg. come previsto dall'art. 18 del regolamento di organizzazione, a fini notiziali, ferma restando l'immediata efficacia dell'atto in conformità al Testo Unico degli Enti Locali.

*Allegati:*

- *nuovo avviso ad evidenza pubblica*
- *istanza*
- *modulo per offerta economica*

Tipo	Bilancio	Descrizione	Soggetto	Anno/ Numero	Anno Comp	Importo	CIG / CUP	Cod. Lavoro	Finanziamento

La Responsabile  
Giancarla Cenni