

Fasc. 2025/1.15/47

## **COMUNE DI BAGNACAVALLO - CONCESSIONE IN USO DI PORZIONE DI IMMOBILE VINCOLATO AI SENSI DEL D. LGS. 42/2004 SITO A BAGNACAVALLO IN PIAZZA NUOVA nn. 9 E 10.**

### **NUOVO AVVISO**

#### **1. OGGETTO E FINALITÀ DELLA CONCESSIONE**

L'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Piazza dei Martiri n. 1 – Lugo Tel. 0545 299597/299533 – [www.unione.labassaromagna.it](http://www.unione.labassaromagna.it) - e-mail: [appalti@unione.labassaromagna.it](mailto:appalti@unione.labassaromagna.it) per conto del Comune di Bagnacavallo – [www.comune.bagnacavallo.ra.it](http://www.comune.bagnacavallo.ra.it) intende concedere in uso i locali ubicati a Bagnacavallo, Piazza Nuova nn. 9 e 10 con destinazione uso ufficio, in esecuzione alla delibera di Consiglio del Comune di Bagnacavallo n. 44 del 29/07/2025, alla comunicazione prot. n.80836 del 24/09/2025 ed alla determina dell'Unione Comuni della Bassa Romagna n. 1237 del 07/10/2025.

L'affidamento sarà effettuato previo esperimento della presente procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 68 del vigente Regolamento dei Contratti e dell'art. 73 lettera c) del R.D. 23/05/1924 n. 827, con aggiudicazione in base al criterio del miglior prezzo, inteso come aumento sull'importo del canone di concessione annuo posto a base di gara.

La presente procedura non è soggetta alle disposizioni del d.lgs. 36/2023 “codice dei contratti pubblici” che, ove richiamato, si applica solo limitatamente alla specifica fattispecie espressamente disciplinata.

**Si precisa che le norme contenute nel presente bando prevalgono su norme eventualmente discordanti contenute negli altri documenti di gara.**

#### **2– IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

La concessione riguarda una porzione di immobile vincolato de jure ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sito a Bagnacavallo in Piazza Nuova nn. 9 e 10.

L'immobile oggetto della concessione è censito al foglio 72, Particella 219 sub. 9 del NCEU e risulta costituito dai sottoelencati vani, meglio individuati nella planimetria allegata allo schema di concessione:

- n. 2 vani **destinati ad uso ufficio** evidenziati con velatura rossa;
- n. 1 servizio igienico evidenziato con velatura blu;

per una superficie complessiva di circa 38,90 mq e viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, deducibile dalla perizia di stima.

Al fine di garantire l'accesso al servizio igienico, viene dato in uso al concessionario il disimpegno identificato al subalterno 8.

### **3 – CANONE A BASE D'ASTA**

L'importo del canone annuo posto a base d'asta soggetto ad aumento, da versare al Comune di Bagnacavallo ammonta ad **€ 2.286,90 + IVA di legge**, così come individuato dalla perizia predisposta dall'Ing. Laura Cimatti dell'Area Tecnica del Comune di Bagnacavallo e pubblicata congiuntamente al presente Bando.

Il canone annuo decorrerà dalla data di decorrenza della concessione di cui all'**art. 4** dello schema di concessione e precisamente **dal 01/12/2025** e dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate di uguale importo entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese e comunque entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza della fattura.

Il canone di concessione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

### **4 – DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione decorre dal **01/12/2025** ed ha **durata di 6 (SEI) anni**. Non è prevista l'esecuzione anticipata del contratto.

Il Comune ha la facoltà di rinnovare la concessione per un solo periodo di sei anni su richiesta del concessionario, da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza; fermo restando che il concessionario non ha alcun diritto riguardo il rinnovo.

Il concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dandone avviso al Comune almeno sei mesi prima della data in cui deve realizzarsi il recesso, da comunicarsi a mezzo di posta elettronica certificata o con lettera raccomandata A.R. fermo restando il pagamento del canone per il semestre di preavviso.

Alla scadenza della concessione, così come in caso di recesso o revoca della stessa, il concessionario deve provvedere, con ogni onore a suo carico, allo sgombero dei propri arredi e attrezzature e alla messa in pristino dei locali, entro 60 giorni dalla richiesta del Comune.

### **5 - DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI**

Tutti i documenti relativi alla procedura sono liberamente e direttamente acquisibili sul sito Internet dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna all'indirizzo: <http://www.labassaromagna.it>.

Per **informazioni** rivolgersi al Servizio Appalti e Acquisti dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - **0545 299597 – 299533 - 299399**- E-mail: [appalti@unione.labassaromagna.it](mailto:appalti@unione.labassaromagna.it).

Elenco documenti:

- avviso pubblico, istanza di partecipazione e modulo per offerta;
- schema di concessione;
- Planimetria;
- Perizia di stima;

### **6 – SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA**

Sono ammessi alla procedura i soggetti di cui all'All. I.1, art. 1 lett. l) del D.Lgs. 36/2023, vale a dire gli operatori economici in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti:

- requisiti di ordine generale, in analogia agli art. 94, 95, 96, 97 e 98 del D.Lgs. 36/2023;

- **requisiti morali e professionali** di carattere generale e speciale previsti dalla vigente normativa per l'esercizio dell'attività proposta;
- iscrizione nel Registro delle Imprese oppure nell'Albo delle Imprese artigiane per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura.

Non è ammessa la partecipazione in più forme dello stesso soggetto alla presente procedura. E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora partecipino alla gara medesima in forma associata e viceversa.

Tutti i requisiti devono essere posseduti alla data di presentazione dell'offerta e permanere per tutta la durata della concessione d'uso, pena la decadenza della stessa.

## 7 - ONERI GENERALI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si impegna ad accettare integralmente le condizioni e le clausole generali e particolari contenute nello Schema di Concessione d'uso di immobile vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sito a Bagnacavallo in Piazza Nuova nn. 9 e 10 ad uso attività commerciale o di artigianato di servizio ed in specifico:

- si impegna a fare un uso corretto e responsabile dell'immobile assegnato in concessione, assumendosi la responsabilità di eventuali danni alla struttura e attrezzature provocati per colpa o dolo di proprio personale e /o di terzi di cui debba rispondere. Si impegna inoltre a esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i;
- provvedere ad espletare tutte le pratiche amministrative necessarie per l'esercizio della propria attività;
- rispettare la vigente normativa sulla sicurezza sui luoghi di lavoro;
- farsi carico delle opere di manutenzione ordinaria come precisato all'art. 13 dello schema di concessione;

## 8 - SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è **obbligatorio**. La mancata effettuazione del sopralluogo è causa di esclusione dalla procedura di selezione.

Tale obbligo non vige per gli operatori che abbiano già effettuato il sopralluogo in occasione della prima procedura di asta pubblica.

Gli interessati dovranno effettuare il sopralluogo della struttura in oggetto previo appuntamento telefonico con la Dott.ssa Clarissa Dinelli (tel. 0545 280868). Il sopralluogo deve essere effettuato prima della formulazione dell'offerta e verrà rilasciata apposita attestazione da allegare ai documenti di gara.

## 9 – MODALITÀ DI SCELTA DEL CONTRAENTE

L'affidamento della concessione sarà effettuato attraverso esperimento della presente procedura ad evidenza pubblica nel rispetto degli artt. 5 c. 1 lett. a), 21 e 22 del vigente Regolamento dei Contratti, con aggiudicazione secondo il criterio del miglior prezzo, inteso come aumento sull'importo del canone di concessione annuo posto a base di gara.

## 10 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere costituita da un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura - recante

l'indicazione del mittente (nominativo o ragione sociale, sede e recapiti mail – telefono – PEC) e l'oggetto della gara, contenente al suo interno due plachi, recanti nuovamente l'intestazione del mittente, a loro volta sigillati e controfirmati sui lembi di chiusura denominati plachi n. 1, e n. 2 e precisamente:

- “plico n. 1” - **documentazione amministrativa;**
- “plico n. 2” - **offerta economica.**

#### CONTENUTO DEL PLICO N.1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- a) **Domanda di partecipazione** alla procedura d'asta comprendente una o più **dichiarazioni sostitutive** ai sensi degli artt. 43, 46, 47, 71 del D.P.R. n. 445/2000 redatta, **secondo lo schema allegato** (All. 1) quale parte integrante e sostanziale al presente bando, firmata dal Legale Rappresentante con allegata fotocopia non autenticata del documento d'identità;
- b) **ricevuta attestante l'avvenuto versamento** a titolo di deposito cauzionale provvisorio intestato al Comune di Bagnacavallo di un importo pari a tre mensilità del canone annui posto a base di gara e precisamente **€ 571,74** da effettuarsi mediante bonifico bancario a Tesoreria del Comune di Bagnacavallo – Cassa di Risparmio di Ravenna - Codice IBAN: **IT 80 Z 06270 13199 T20990000280**, precisando nella causale **“deposito cauzionale provvisorio relativo asta pubblica locale sito in P.zza Nuova nn. 9 e 10”;**

*oppure*

b1) **garanzia fidejussoria provvisoria** di importo corrispondente intestata al Comune di Bagnacavallo, redatta ai sensi del Decreto del Ministero delle attività produttive n. 31/2018, costituita, a scelta dell'offerente, da una fideiussione bancaria, assicurativa o rilasciata da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1/09/93 n. 385. All'aggiudicatario verrà richiesto di integrare la cauzione provvisoria di cui al punto b) e b1) fino al raggiungimento dell'importo effettivamente corrispondente a tre mensilità del canone di concessione offerto, così come determinato a seguito dell'aumento presentato in sede di gara. Agli altri partecipanti la cauzione verrà restituita con appositi separati atti;

c) **certificato di avvenuto sopralluogo** rilasciato dall'Area Tecnica del Comune di Bagnacavallo.

**SI PRECISA CHE GLI OPERATORI CHE ABBIANO GIÀ PARTECIPATO ALLO SVOLGIMENTO DELLA PRIMA PROCEDURA DI ASTA PUBBLICA RELATIVA AI MEDESIMI LOCALI DOVRANNO PRESENTARE ESCLUSIVAMENTE IL DOCUMENTO DI CUI AL PUNTO a) DELL'ELENCO (ovvero la Domanda di partecipazione) ALL'INTERNO DEL PLICO N. 1**

#### CONTENUTO DEL PLICO N.2 – OFFERTA ECONOMICA

**Offerta economica** - redatta utilizzando l'allegato modulo (All. 2 – modulo offerta economica) - debitamente bollata e sottoscritta dal legale rappresentante contenente l'indicazione – in cifre ed in lettere - dell'aumento percentuale da applicare al canone annuale posto a base di gara e precisamente:

**- Piazza Nuova nn. 9 e 10 - € 2.286,90/anno + IVA di legge;**

**Saranno ammesse solo offerte in aumento sul canone annuo a base d'asta di cui sopra (non è prefissato alcun limite di aumento).**

I plichi contenenti l'offerta e la documentazione richiesta - pena l'esclusione dalla gara - devono pervenire entro e non oltre le **ore 13:00 del giorno 28/10/2025** al seguente indirizzo:

**SERVIZIO APPALTI E ACQUISTI  
UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA  
PIAZZA DEI MARTIRI, 1 – 48022 Lugo (RA)**

*Per la consegna del piego sono ammesse tutte le forme compresa la consegna a mano.*

I plichi, idoneamente sigillati, controfirmati sui lembi di chiusura, devono recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso - la seguente dicitura: **“COMUNE DI BAGNACAVALLO – NUOVA ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE D’USO ONEROVA DI IMMOBILE VINCOLATO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 SITO IN PIAZZA NUOVA NN. 9 E 10”**

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Oltre il suddetto termine non resta valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente.

## **11 - SEDUTA DI GARA.**

- **seduta pubblica** (di apertura delle **buste “1”**, contenenti la documentazione amministrativa): **ore 08:30 del giorno 29/10/2025** presso la Sede dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Servizio Appalti - 3° Piano; successivamente si procederà all'apertura delle **buste “2”** contenenti le offerte economiche e all'individuazione del concessionario

## **12 – ALTRE PRESCRIZIONI E INFORMAZIONI**

**RUP** – Responsabile Area Servizi Generali del Comune di Bagnacavallo – Segretario Comunale Dott. Paolo Cantagalli;

**RP** – Responsabile del Procedimento per la fase di affidamento: Dott.ssa Giancarla Cenni, Responsabile Servizio Appalti e Acquisti – Unione dei Comuni della Bassa Romagna (tel. 0545299533).

**L'asta sarà dichiarata valida anche se perverrà una sola offerta valida (art. 58 Regolamento dei Contratti).**

La concessione d'uso onerosa di cui al presente avviso d'asta è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10, 1° comma n. 8 del D.P.R. n. 633/1972 e successive modifiche ed integrazioni così come modificato dall'art. 35 D.L. 233/2006.

L'aggiudicazione sarà perfezionata con contratto stipulato per mezzo di scrittura privata come previsto dall'art. 73 del vigente Regolamento dei Contratti e le spese di stipula saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è obbligato a stipulare il contratto entro il termine di giorni 30 (trenta) dalla data della comunicazione di aggiudicazione.

La mancata stipula del contratto entro il termine sopra fissato sarà considerata come rinuncia dell'aggiudicatario e comporterà la revoca da parte dell'Amministrazione comunale dell'aggiudicazione; in tal caso potrà essere dichiarato aggiudicatario, se esistente, il secondo offerente o indire una nuova gara.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si rinvia alle norme e alle condizioni

previste dal Regolamento di contabilità generale dello Stato approvato con R.D. n. 827 del 23/05/1924.

Per informazioni di carattere amministrativo rivolgersi al Servizio Appalti e Acquisti dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna (☎ 0545 299597 / 299399 / 299533 - e-mail: [appalti@unione.labassaromagna.it](mailto:appalti@unione.labassaromagna.it)).

IL DIRIGENTE AREA SERVIZI GENERALI  
*Dott. Marco Mordenti*

Allegati:

- All. 1 - Istanza / dichiarazione sostitutiva;
- All. 2 - Modulo per presentazione offerta economica.

**COMUNE DI BAGNACAVALLO – NUOVA ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE  
D’USO ONEROSA DI IMMOBILE VINCOLATO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 SITO  
IN PIAZZA NUOVA NN. 9 E 10.**

*Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva redatta ai sensi degli art. 43, 46 e 71 del D.P.R. 445/2000  
Compilare con caratteri leggibili e firmare allegando la fotocopia di documento di riconoscimento valido del firmatario.  
Eventuali integrazioni possono essere indicate a parte e richiamate nel presente documento con una nota; le parti non  
pertinenti vanno barrate.*

Il/La sottoscritt \_\_\_\_\_  
nat \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_  
tel. \_\_\_\_\_  
cod.fiscale \_\_\_\_\_  
in qualità di \_\_\_\_\_  
della ditta \_\_\_\_\_  
con sede in \_\_\_\_\_  
tel. \_\_\_\_\_  
cellulare \_\_\_\_\_  
PEC \_\_\_\_\_  
e-mail: \_\_\_\_\_  
C.F. – P.IVA \_\_\_\_\_  
iscritta alla Camera di Commercio di \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ per  
l’attività di \_\_\_\_\_  
oppure iscritta all’Albo delle Imprese Artigiane di \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_  
per l’attività di \_\_\_\_\_

CHIEDE

di partecipare all’asta prevista per il giorno **29/10/2025 alle ore 8:30** mediante pubblico  
incanto per la “**Concessione d’uso onerosa di immobile vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004  
sito in Piazza Nuova nn. 9 e 10**”.

DICHIARA

- di aver preso visione e di accettare tutte le condizioni previste nel bando di asta approvato con determina dell’Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 1237 del 07/10/2025 ed in particolare:
  - di accettare in concessione i locali in oggetto nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, come deducibili dalla perizia di stima approvata con delibera di C.C. n. 44 del 29/07/2025 del Comune di Bagnacavallo;
  - l’aggiudicatario dovrà integrare il deposito cauzionale o la fideiussione presentate in sede di gara fino al raggiungimento dell’importo effettivamente corrispondente a tre mensilità del canone di concessione offerto, così come determinato a seguito dell’aumento presentato in sede di gara;

- che l'operatore economico non è in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività, di regolamento giudiziario o di concordato preventivo o di ogni altra analoga situazione;
- che l'operatore economico non ha in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata, di concordato preventivo oppure ogni altra procedura della stessa natura;
- che a carico dell'operatore economico non si sono verificate procedure di fallimento o di concordato nel quinquennio anteriore alla data della gara;
- di essere in possesso dei seguenti requisiti:
  1. requisiti di ordine generale di cui all'art. 94, 95, 96, 97 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023;
  2. requisti morali e professionali di carattere generale e speciale previsti dalla vigente normativa per l'esercizio dell'attività proposta;
  3. iscrizione nel Registro delle Imprese oppure nell'Albo delle Imprese artigiane per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura
- di essere informato/a, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 196/2003, così come modificato dal Reg. UE 679/2016 e dal D.Lgs. n. 101/2018, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;
- di comunicare il seguente estremo identificativo del conto corrente sul quale accreditare la cauzione provvisoria in caso di mancata aggiudicazione:

C/C IBAN \_\_\_\_\_

Lì, \_\_\_\_\_

Firma

\_\_\_\_\_  
*(legale rappresentante se società)*

N.B. Occorre allegare copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore.

marca da bollo da € 16,00

Spett.le  
Unione dei Comuni della Bassa Romagna  
Piazza dei Martiri, 1 - 48022 Lugo (RA)

**COMUNE DI BAGNACAVALLO – NUOVA ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE  
D’USO ONEROSA DI IMMOBILE VINCOLATO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 SITO IN  
PIAZZA NUOVA NN. 9 E 10.**

Il/la sottoscritto/a .....  
nato/a a ..... Prov. .... il giorno .....  
residente a .....  
via ..... n. .... c.f. ....  
e.mail / PEC: .....  
cellulare: .....  
in qualità di ..... della  
ditta.....  
per la concessione d’uso in oggetto

**OFFRE**

**il seguente AUMENTO PERCENTUALE** da applicare sul canone annuo a base di gara pari ad **€ 2.286,90/anno**  
+ IVA di legge.

AUMENTO OFFERTO IN CIFRE con due decimali	AUMENTO PERCENTUALE OFFERTO IN LETTERE
percentuale ....., .....	DICONSI: .....

*(Timbro e Firma leggibile del Legale Rappresentante)*

\_\_\_\_\_ (Luogo e data )

*Compilare con caratteri leggibili e firmare allegando la fotocopia di documento di riconoscimento valido di ciascun firmatario.*