

Ufficio Appalti / Servizio Appalti e Acquisti / Area Servizi Generali

Fascicolo n. 2025 / 1.15 / 59

**DETERMINAZIONE
N. 1277 DEL 14/10/2025**

OGGETTO: COMUNE DI LUGO - APPROVAZIONE AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI N. 1 LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NEL "PAVAGLIONE" - PIAZZA MAZZINI N. 55.

OGGETTO: COMUNE DI LUGO - APPROVAZIONE AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI N. 1 LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NEL "PAVAGLIONE" - PIAZZA MAZZINI N. 55.

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;

Vista la nota inviata dall'Ing. Arch. Fabio Minghini - Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Lugo pervenuta al prot. n. 86100 in data 08/10/2025, con la quale si richiede al Servizio Appalti e Acquisti dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna di procedere, ai sensi dell'art. 68 del Regolamento dei contratti e dell'art. 73 lettera c) del R.D. 23/05/1924 n. 827, all'espletamento di una nuova asta pubblica per la concessione in locazione del locale di proprietà comunale sito nel Pavaglione in P.zza Mazzini n. 55;

Accertato:

- che con delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 132 del 02/10/2025 è stato disposto di assegnare in locazione, mediante asta pubblica, con valutazione delle offerte presentate sia dal punto di vista tecnico che economico, il seguente locale di proprietà comunale:

- **P.zza Mazzini, 55**: locali censiti al C.F. del Comune di Lugo al Foglio 107 Mappale 269 sub 178 per una superficie di mq. 12,48 al piano terra con n. 1 vetrina con ingresso dal loggiato - **importo a base d'asta € 3.734,07/anno** (con ribasso d'asta del 10% rispetto alla procedura precedente, che era andata deserta in maggio) precisando che all'importo del canone annuale determinato a seguito dell'aumento offerto in sede di gara verrà applicata la seguente riduzione:

| | <i>DAL 01/09/2025 AL 31/08/2026</i> | <i>DAL 01/09/2026</i> |
|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| <u>P.zza Mazzini, 55</u> | riduzione del 7,89 % | Importo offerto in sede di gara |

specificando che le suddette riduzioni sono state approvate in conformità ai criteri di determinazione dei canoni d'affitto con delibera di G.C. n. 119 del 08/08/2012 e successivamente modificate con delibera di G.C. n. 62 del 16/04/2014, di G.C. n. 74 del 24/06/2015, di G.C. n. 123 del 21/09/2016, di G.C. n. 109 del 30/08/2017, di G.C. n. 142 del 29/08/2018, di G.C. n. 139 del 29/08/2019, di G.C. n. 93 del 30/07/2020, di G.C. n. 121 del 26/08/2021, di G.C. n. 135 del 25/08/2022, di G.C. n. 101 del 27/07/2023 e G.C. n. 123 del 05/09/2024 e che i relativi canoni saranno aggiornati sulla base del 75% della variazione ISTAT intervenuta rispetto all'anno successivo;

- che con la medesima delibera di G.C. del Comune di Lugo n. 132 del 02/10/2025 si è inoltre precisato che il locale verrà assegnato in locazione alle seguenti principali condizioni:

di dare atto che nel suddetto negozio non potrà insediarsi né un pubblico esercizio di somministrazione né un laboratorio artigianale di produzione e lavorazione alimenti;

di precisare che a termini del Regolamento del Pavaglione non è possibile allestire i negozi del Pavaglione con distributori automatici per l'erogazione di prodotti di qualsiasi natura;

di stabilire che per tutte le locazioni le offerte presentate dalle Imprese concorrenti siano sottoposte all'esame di una Commissione appositamente costituita che attribuirà i punteggi in relazione ai seguenti elementi di valutazione:

Offerta Tecnica – PROGETTO GESTIONALE (nel rispetto del vigente regolamento del Pavaglione approvato con delibera di C.C. n. 23 del 21/03/2019) così articolato:

- | | |
|---|---------------------|
| a) Qualità del progetto | <i>max 20 punti</i> |
| b) Proposta tipologica | <i>max 30 punti</i> |
| c) Capacità dell'attività preposta di elevare l'attrattività commerciale dell'area di riferimento | <i>max 30 punti</i> |

Offerta Economica *max 20 punti*

- le ditte partecipanti dovranno presentare in sede di gara ricevuta attestante l'avvenuto versamento a titolo di deposito cauzionale provvisorio intestato al Comune di Lugo di un importo pari a tre mensilità del relativo canone annuo posto a base di gara e precisamente **€ 933,52**;
- decorrenza, di norma, dall'inizio del mese successivo a quello di aggiudicazione dell'asta, con durata di anni 6 (sei) tacitamente rinnovabili per egual periodo;
- il canone annuo determinato a seguito dell'aumento offerto dalla ditta sull'importo a base d'asta

sopra determinato (con applicazione dei nuovi criteri approvati con delibera di G.C. n. 119 del 08/08/2012 e successivamente modificati con delibera di G.C. n. 119 del 08/08/2012 e successivamente modificati con delibera di G.C. n. 62 del 16/04/2014, G.C. n. 74 del 24/06/2015, G.C. n. 123 del 21/09/2016, G.C. n. 109 del 30/08/2017, G.C. n. 142 del 29/08/2018, G.C. n. 139 del 29/08/2019, G.C. n. 93 del 30/07/2020, G.C. n. 121 del 26/08/2021, G.C. n. 135 del 25/08/2022, G.C. n. 101 del 27/07/2023 e G.C. n. 123 del 05/09/2024) decorrerà dalla data di effettivo avvio dell'attività e comunque non oltre 3 mesi dalla decorrenza di cui al punto precedente;

- deposito cauzionale infruttifero pari a tre mensilità del canone annuo;
- obbligo di utilizzo del RID - Rapporto Interbancario Diretto - per quanto riguarda le modalità di pagamento dei canoni dovuti, ovvero tramite addebito automatico sul conto corrente della ditta aggiudicataria da cui la banca preleva automaticamente la somma di denaro per il pagamento dei canoni maturati;
- in caso di assegnazione dei locali per l'esercizio di attività artigiana, il canone sarà riconteggiato applicando le riduzioni indicate nella delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 119 del 08/08/2012 e seguenti e precisamente:

NEGOZI

a) la quota fissa di € 1.342,00 per ogni esercizio (comprensivo di ingresso e/o prima vetrina) e la quota fissa di € 671,00 per ogni ulteriore vetrina con affaccio sul loggiato per le attività commerciali, saranno ridotte rispettivamente a € 671,00 per l'artigianato di servizio ed i locali con unico ingresso dall'esterno e di € 335,50 per ogni ulteriore vetrina senza affaccio sul loggiato (intendendo per loggiato esclusivamente le vetrine che si affacciano sul percorso del quadrilatero interno);

b) quota a superficie di €/mq. 175,00 da calcolarsi sulla sola superficie del piano terra senza tenere conto della superficie del "mezzanino"

di dare indirizzo alla commissione tecnica di valutare la possibilità che ad insediarsi siano attività diverse da quelle previste dal Regolamento succitato in considerazione delle ridotte dimensioni del locale;

di individuare il Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Lugo ad intervenire nelle stipule dei successivi contratti di locazione;

di dare atto che le somme derivanti dal presente atto saranno introitate alla parte I Entrata del Bilancio di competenza al Cap. 30100.03.1421332570;

Ritenuto pertanto necessario procedere all'approvazione dell'avviso di asta pubblica in ottemperanza alla delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 132 del 02/10/2025 per la concessione in locazione del locale sopra individuato;

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

Visto che la locazione dell'immobile in oggetto 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;

Visti i seguenti atti del Comune di Lugo:

- delibera di Consiglio n. 4 del 23/01/2025, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025/2027;

-delibera di Consiglio n. 5 del 23/01/2025, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato

approvato il Bilancio di Previsione 2025/2027;

-delibera di Giunta n. 5 del 23/01/2025, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2025/2027;

-delibera di Giunta n. 11 del 06/02/2025, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027;

-delibera di Consiglio n. 41 del 28/04/2025, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato approvato il rendiconto di gestione relativo all'esercizio finanziario 2024;

-delibera di Giunta n. 71 del 19/06/2025, 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;

- 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 Lugo approvato con delibera C.C. n. 87 del 29/11/2012;

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 indire, in ottemperanza a quanto stabilito dalla sopraccitata delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 132 del 02/10/2025 ai sensi dell'art. 68 del vigente Regolamento dei contratti, un'asta pubblica per l'assegnazione in locazione del locale di proprietà comunale di seguito indicato:

- **P.zza Mazzini, 55**: locali censiti al C.F. del Comune di Lugo al Foglio 107 Mappale 269 sub 178 per una superficie di mq. 12,48 al piano terra con n. 1 vetrina con ingresso dal loggiato - **importo a base d'asta € 3.734,07/anno** (con ribasso d'asta del 10% rispetto alla procedura precedente, che era andata deserta in aprile) precisando che all'importo del canone annuale determinato a seguito dell'aumento offerto in sede di gara verrà applicata la seguente riduzione:

| | <i>DAL 01/09/2025 AL 31/08/2026</i> | <i>DAL 01/09/2026</i> |
|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| <u>P.zza Mazzini, 55</u> | riduzione del 7,89 % | Importo offerto in sede di gara |

specificando che le suddette riduzioni sono state approvate in conformità ai criteri di determinazione dei canoni d'affitto con delibera di G.C. n. 119 del 08/08/2012 e successivamente modificate con delibera di G.C. n. 62 del 16/04/2014, di G.C. n. 74 del 24/06/2015, di G.C. n. 123 del 21/09/2016, di G.C. n. 109 del 30/08/2017, di G.C. n. 142 del 29/08/2018, di G.C. n. 139 del 29/08/2019, di G.C. n. 93 del 30/07/2020, di G.C. n. 121 del 26/08/2021, di G.C. n. 135 del 25/08/2022, di G.C. n. 101 del 27/07/2023 e G.C. n. 123 del 05/09/2024 e che i relativi canoni saranno aggiornati sulla base del 75% della variazione ISTAT intervenuta rispetto all'anno successivo;

- di precisare che in caso di assegnazione dei locali per l'esercizio di attività artigiana, il canone sarà conteggiato applicando le riduzioni previste dai criteri riportati in narrativa;

- di precisare inoltre che nel suddetto negozio non potrà insediarsi né un pubblico esercizio di somministrazione, né un laboratorio artigianale di produzione e lavorazione alimenti;

- di dare atto che le offerte presentate saranno sottoposte all'esame di una Commissione appositamente costituita che attribuirà i punteggi in relazione ai seguenti elementi di valutazione, così come disposto dalla delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 132 del 2/10/2025:

- **Offerta Tecnica - PROGETTO GESTIONALE** (nel rispetto del vigente regolamento del Pavaglione approvato con delibera di C.C. n. 23 del 21.03.2019) così articolato:

a) Qualità del progetto

max 20 punti

La Commissione Giudicatrice valuterà le potenzialità risultanti dal progetto in virtù del possesso di certificazioni di qualità dell'organizzazione aziendale e/o del sistema produttivo e/o dell'inserimento del richiedente o dei prodotti offerti in associazioni, unioni di prodotto, consorzi, cooperative di tutela, valorizzazione e promozione;

b) Proposta tipologica

max 30 punti

La Commissione Giudicatrice valuterà la specializzazione proposta relativa all'attività presentata con particolare riguardo alla potenzialità del "brand", ad offerte tipologiche non presenti fra quelle già proposte dagli operatori insediati nel Pavaglione e nelle aree limitrofe; ad offerte merceologiche riguardanti prodotti tipici locali, e/o prodotti cd. tradizionali; ad offerte merceologiche riguardanti prodotti e servizi di qualità e/o a basso impatto ambientale;

c) Capacità dell'attività proposta di elevare l'attrattività commerciale dell'area di riferimento

max 30 punti

La Commissione Giudicatrice valuterà la proposta attribuendo il punteggio in relazione ai servizi, anche complementari, innovativi a favore del consumatore (andranno descritti dettagliatamente) e/o all'offerta di attività laboratoriali, informative, formative, di sensibilizzazione (occorrerà descrivere nel dettaglio la tipologia di attività proposta, individuando anche il target di riferimento). Sarà inoltre valutato, con l'attribuzione di un punteggio fino a 5 punti dei 30 disponibili, ciascuna delle ipotesi di cui alle lettere a) e b) previste all'art. 2 comma 6 del vigente Regolamento di gestione e valorizzazione del Pavaglione.

Offerta Economica

max punti 20

- di dare atto che la locazione dell'immobile in oggetto 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;

- di precisare che le ditte partecipanti dovranno presentare in sede di gara ricevuta attestante l'avvenuto versamento a titolo di deposito cauzionale provvisorio intestato al Comune di Lugo di un importo pari a tre mensilità del relativo canone annuo posto a base di gara e precisamente pari ad **€ 933,52** e che i locali verranno assegnati in locazione alle seguenti principali condizioni così come individuate con delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 132 del 02/10/2025 citata in narrativa:

- decorrenza, di norma, dall'inizio del mese successivo a quello di aggiudicazione dell'asta, con durata di anni 6 (sei) tacitamente rinnovabili per egual periodo;
- il canone annuo così determinato a seguito dell'aumento offerto dalla ditta sull'importo a base d'asta sopra determinato (con applicazione dei nuovi criteri approvati con delibera di G.C. n. 119 del 08/08/2012 e successivamente modificati con delibera di G.C. n. 119 del 08/08/2012

e successivamente modificati con delibera di G.C. n. 62 del 16/04/2014, G.C. n. 74 del 24/06/2015, G.C. n. 123 del 21/09/2016, G.C. n. 109 del 30/08/2017, G.C. n. 142 del 29/08/2018, G.C. n. 139 del 29/08/2019, G.C. n. 93 del 30/07/2020, G.C. n. 121 del 26/08/2021, G.C. n. 135 del 25/08/2022, G.C. n. 101 del 27/07/2023 e G.C. n. 123 del 05/09/2024) decorrerà dalla data di effettivo avvio dell'attività e comunque non oltre 3 mesi dalla decorrenza di cui al punto precedente;

- deposito cauzionale infruttifero pari a tre mensilità del canone annuo;
- obbligo di utilizzo del RID - Rapporto Interbancario Diretto - per quanto riguarda le modalità di pagamento dei canoni dovuti, ovvero tramite addebito automatico sul conto corrente della ditta aggiudicataria da cui la banca preleva automaticamente la somma di denaro per il pagamento dei canoni maturati;
- che in caso di assegnazione dei locali per l'esercizio di attività artigiana, il canone sarà conteggiato applicando le riduzioni indicate nella delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 119 del 08/08/2012 e seguenti e precisamente:

NEGOZI

a) la quota fissa di € 1.342,00 per ogni esercizio (comprensivo di ingresso e/o prima vetrina) e la quota fissa di € 671,00 per ogni ulteriore vetrina con affaccio sul loggiato per le attività commerciali, saranno ridotte rispettivamente a € 671,00 per l'artigianato di servizio ed i locali con unico ingresso dall'esterno e di € 335,50 per ogni ulteriore vetrina senza affaccio sul loggiato (intendendo per loggiato esclusivamente le vetrine che si affacciano sul percorso del quadrilatero interno);

b) quota a superficie di €/mq. 175,00 da calcolarsi sulla sola superficie del piano terra senza tenere conto della superficie del "mezzanino"

- di pubblicare l'allegato avviso di asta all'Albo Pretorio e sul sito internet dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e del Comune di Lugo e con pubbliche affissioni nell'Ente di ubicazione dei beni, in ottemperanza a quanto disposto dal vigente Regolamento dei Contratti;

- di precisare che con la ditta individuata come migliore offerente verrà stipulato un contratto di locazione in forma di scrittura privata, in conformità allo schema approvato con delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 158 del 16/10/2019, previo adeguamento del testo con riferimento ai locali di cui trattasi;

- di precisare infine che le somme derivanti dal presente atto, a seguito dell'eventuale aggiudicazione, saranno introitate alla parte I Entrata del Bilancio di competenza al Cap. 30100.03.1421332570;

- di dare atto che la presente determina:

- non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria nè 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 segnalata dallo scrivente ufficio cliccando la voce "altre determine" all'interno del programma di protocollazione informatica per la pubblicazione sul sito prescritta dall'art. 23 del D.Lgs. 33/2013, che avviene a cura del Servizio Segreteria;
- viene pubblicata nel sito dell'Unione "Sezione Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. 36/ 2023;
- 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:

- *avviso d' asta pubblica;*
- *istanza;*
- *modulo offerta economica.*

| Tipo | Bilancio | Descrizione | Soggetto | Anno/ Numero | Anno Comp | Importo | CIG / CUP | Cod. Lavoro | Finanzi amento |
|------|----------|-------------|----------|-----------------|--------------|---------|-----------|----------------|-------------------|
| | | | | | | | | | |

La Responsabile
Giancarla Cenni