

Ufficio Appalti / Servizio Appalti e Acquisti / Area Servizi Generali

Fascicolo n. 2025 / 1.15 / 59

**DETERMINAZIONE
N. 1647 DEL 15/12/2025**

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

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 dal Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Lugo – Ing. Arch. Fabio Minghini – acquisita agli atti con prot. n. 86100 del 08/10/2025 con la quale si richiede al Servizio Appalti e Acquisti dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna di procedere all'espletamento di un'asta pubblica per la concessione in locazione di un locale di proprietà comunale sito nel Pavaglione e precisamente:

- **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;

mediante indizione di procedura ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 68 del vigente Regolamento dei Contratti, con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente

più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo, ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento stesso, con i parametri di qualità-prezzo approvati con delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 132 del 02/10/2025, con presentazione di un'offerta economica in aumento sul canone a base di gara di **€ 3.734,07/anno + IVA** a carico del concessionario;

Considerato:

- che con delibera di G.C.. n. 132 del 02/10/2025 di Lugo è stato disposto:

- di procedere all'assegnazione in locazione di un locale di proprietà comunale, previo esperimento di una 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 all'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 13 del regolamento Comunale dei contratti;
- di definire per tale locale un canone annuo di concessione da porsi a base d'asta in **€ 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,</u> <u>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 inoltrare la deliberazione al Servizio Appalti e Acquisti dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, ai fini dell'attuazione della procedura di selezione e del conseguente affidamento;

- che con determina dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 1277 del 14/10/2025 è stato approvato l'avviso pubblico e relativi allegati per l'affidamento suddetto, per un canone annuale a base di gara di **€ 3.734,07/anno + IVA**, prendendo in considerazione i seguenti parametri di qualità-prezzo:

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 | <i>max 30 punti</i> |

Offerta Economica

max 20 punti

- che con avviso d'asta prot. n. 88396 del 14/10/2025 è stata indetta per il giorno 11/11/2025 alle ore 8:30 la procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento della locazione in oggetto;

- - che l'avviso suddetto è stato pubblicato all'Albo Pretorio e nel sito dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e del Comune di Lugo e ne è stata data ampia pubblicità mediante news on line e affissione di manifesti, in ottemperanza a quanto disposto dalla normativa vigente e dal vigente Regolamento dei contratti;

- che con determina dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 1443 del 13/11/2025 si è preso atto del verbale di apertura della documentazione amministrativa in data 11/11/2025, da cui si rileva che ha partecipato ed è stata ammessa una sola ditta:

- **ERREDI DRONI SERVIZI** con sede in Lugo, via del Pino n. 19 C.F./P.IVA 02742790393 prot. 96062 del 10/11/2025;

- che con la stessa determina dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 1443 del 13/11/2025 è stata nominata su proposta del Dirigente dell'Area Servizi al Territorio – Ing. Arch. Fabio Minghini, ai sensi dell'art. 13 del vigente regolamento per i contratti, la Commissione per l'esame dell'offerta pervenuta per l'affidamento della locazione in oggetto con la seguente composizione:

- Dott. Andrea Gorini- Presidente – Responsabile Segreteria Generale dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e del Comune di Lugo;
- Dott. Federico Vespignani – Membro – Dirigente Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna;
- Geom. Paola Gardenghi – Membro - Dipendente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Lugo;

dando atto che a nessun membro spetta alcun indennizzo;

Visti:

- il verbale della Commissione Tecnica riunitasi in data 18/11/2025 in seduta riservata per la valutazione dell'offerta tecnica, la quale ha stabilito di subordinare il proseguimento della valutazione dell'offerta al parere della Giunta Comunale, la quale nella delibera di G.C. n. 132 del 02/10/2025 aveva previsto quanto segue: *"7) di dare indirizzo alla commissione tecnica di valutare comunque la possibilità che ad insediarsi siano attività diverse da quelle previste dal Regolamento succitato in considerazione delle ridotte dimensioni del locale che lo rende scarsamente appetibile per il commercio tradizionale;"* ;

- il parere favorevole che la Giunta Comunale ha espresso in data 20/11/2025 fornendo la seguenti indicazioni: *"una vetrina dignitosa e apertura con particolare frequenza possibile"*;

- il verbale della Commissione Tecnica riunitasi in seduta pubblica per l'apertura delle offerte economiche in data 26/11/2025 e per l'assegnazione dei relativi punteggi, dal quale si rileva che la ditta migliore offerente è **ERREDI DRONI SERVIZI** con sede in Lugo, via del Pino n. 19 – C.F./P.IVA 02742790393, con un punteggio complessivo di 65/100, che **viene proposta per l'aggiudicazione della locazione**, alle condizioni di cui all'avviso d'asta e a quelle contemplate nello Schema di concessione, nonché a quelle indicate nel progetto tecnico e nell'offerta presentati in sede di gara;

Vista l'offerta tecnica presentata dalla ditta **ERREDI DRONI SERVIZI** in sede di gara;

Vista l'offerta economica presentata dalla ditta **ERREDI DRONI SERVIZI** in sede di gara che quantifica l'importo del canone annuale in **€ 3.850,00 + IVA di legge**, pari ad un rialzo di € 115,93, offerto dalla ditta sull'importo del canone posto a base di procedura;

Accertato che la ditta ERREDI DRONI SERVIZI, così come espressamente previsto dall'avviso pubblico, aveva costituito idoneo deposito cauzionale provvisorio pari ad € 933,52, introitato al cap. 90200.04.1420549330 acc. n. 50458/2025 ed impegnato al cap. 99017.02.1420548330 imp. n. 110987/2025;

Visti gli artt. 107, 147-bis, 168, 183, 191 e 192 del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000 e successive modifiche ed integrazioni – Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

Visto il R.D. 23/05/1924 n. 827;

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;

- delibera di Giunta Comunale n. 94 del 24/07/2025, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato approvato lo schema del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026/2028;

- delibera di Giunta Comunale n. 97 del 31/07/2025, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto "Variazione del Piano Esecutivo di Gestione 2025/2027 a seguito della delibera in data 31/07/2025 avente ad oggetto "Variazione assestamento generale (art. 175 c. 8 del D.Lgs. 267/2000) verifica del permanere degli equilibri generali del Bilancio 2025/2027 (art. 193 del D.Lgs. 267/2000";

- delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 31/07/2025, ad oggetto "Presentazione dello schema del Documento Unico di Programmazione (D.U.P. 2026/2028);

- - delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 25/09/2025, con cui è stato approvato il bilancio consolidato per l'esercizio 2024;

- delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 25/09/2025, ad oggetto “Bilancio di previsione 2025/2027 – variazione ai sensi dell’art. 175 c. 2 del D.Lgs. 267/2000”;

Visti gli artt. 6, 7 e 14 del D.P.R. 62/2013 - Codice di comportamento dei dipendenti pubblici e 35-bis del D.Lgs. n. 165/2001, introdotto dalla L. n. 190/2012 sull'inesistenza di cause di incompatibilità e di conflitto di interessi;

Visto il D.L. 201/2011 – Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità ed il consolidamento dei conti pubblici;

Visto il Regolamento per la valorizzazione e la gestione del Pavaglione (approvato con delibera di Consiglio del Comune di Lugo n. 23 del 21/03/2019);

Visti:

- il vigente Regolamento dei Contratti dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna approvato con delibera del Consiglio dell'Unione n. 42 del 28/11/2012;

- il vigente Regolamento dei Contratti del Comune di Lugo approvato con delibera C.C. n. 88 del 11/11/2010;

- il R.D. 23/05/1924 n. 827;

- l'art. 826 del Codice Civile;

- l'art. 181 del D.Lgs. n. 36 del 31/03/2023 – *Codice dei contratti pubblici*;

- gli artt. 107, 147-bis, 151, 179, 183 e 191 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e successive modifiche ed integrazioni – Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali;

Dato atto infine che:

- il visto di copertura finanziaria è reso dal Responsabile del Servizio Finanziario dell'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;

Visto l'art 147-bis del Testo unico degli enti locali e dato atto, in particolare, che ai sensi dell'art. 3 del regolamento sui controlli interni la sottoscrizione da parte dell'organo competente integra e assorbe il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, richiesto dal suddetto art. 147-bis TUEL;

Richiamata la normativa “anticorruzione” con particolare riferimento all'obbligo di astensione

UNIONE COMUNI BASSA ROMAGNA	I
Protocollo N.0106673/2025 del 15/12/2025	
Firmatario: GIANCARLA CENNI	

disciplinato dall'art. 6-bis della legge 241/90, dall'art. 7 del D.P.R. 62/2013 e dal Codice di comportamento dell'Ente;

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. 10207 del 14/02/2022;

- il decreto della Presidente dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 8 del 7/05/2024 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 dal 01/04/2025 gli incarichi di Elevata Qualificazione dell'Unione, nonché aggiornato l'organigramma dell'Unione con decorrenza 01/04/2025;

DETERMINA

- di approvare i verbali della Commissione Tecnica, nominata con determina n. 1443 del 13/11/2025 per l'esame delle offerte pervenute in relazione alla procedura per l'affidamento della **"concessione in locazione di n. 1 locale di proprietà comunale sito nel Pavaglione – Piazza Mazzini n. 55"**, riunitasi in data 18/11/2025, in seduta riservata, per la valutazione delle offerte tecniche ed in data 26/11/2025, in seduta pubblica, per l'apertura delle offerte economiche;

UNIONE COMUNI BASSA ROMAGNA	I
Protocollo N.0106673/2025 del 15/12/2025	
Firmatario: GIANCARLA CENNI	

- di dare atto che il verbale della seduta riservata si conserva agli atti, mentre il verbale relativo alla seduta pubblica di apertura delle offerte economiche viene allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

- di prendere atto dai verbali suddetti che viene proposta per l'aggiudicazione in **"concessione in locazione di n. 1 locale di proprietà comunale sito nel Pavaglione – Piazza Mazzini n. 55"**, la ditta **ERREDI DRONI SERVIZI** di Lugo con un punteggio complessivo di 65/100;

- di procedere pertanto, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 3 del Regolamento dei Contratti, all'**aggiudicazione** della locazione in oggetto alla ditta **ERREDI DRONI SERVIZI** con sede in Lugo, via del Pino n. 19 – C.F. 02742790393, per un canone annuale di **3.850,00 + IVA di legge** e così per **€ 4.697,00 IVA compresa** pari ad un rialzo dei € 115,93, offerto dalla ditta sull'importo del canone posto a base di gara;

- di precisare inoltre che il locale viene assegnato in locazione alle seguenti principali condizioni:

- 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. 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;

- di dare atto che il canone – in conformità ai criteri di determinazione dei canoni d'affitto approvati 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 – risulta articolato come segue:

	<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

e che tale canone sarà aggiornato sulla base del 75% della variazione ISTAT intervenuta

rispetto all'anno successivo;

- di dare atto inoltre che le somme derivanti dal presente atto relative al canone di locazione saranno introitate al capitolo 30100.03.1430542570 alla parte I Entrata del Bilancio 2025/2027 e successivi del Comune di Lugo ed i relativi accertamenti verranno assunti ogni anno con determina di approvazione del ruolo degli affitti del Pavaglione ed altri locali;

- di inoltrare il presente atto ai Servizi Finanziari dell'Unione – U.T. di Lugo – affinché apporti le conseguenti variazioni alla riscossione degli affitti attivi;

- di dare atto inoltre che il pagamento del canone da parte dell'operatore economico avverrà a seguito di emissione di fattura e che sarà cura del Responsabile del Procedimento provvedere all'invio della presente determina ai Servizi Finanziari dell'Unione - U.T. di Lugo - per i provvedimenti di competenza;

- di dare atto infine che le spese relative alla registrazione dei contratti di locazione saranno impegnate e liquidate con successivo referto predisposto dal Servizio Appalti e Acquisti;

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

- di dare atto che la presente determina:

- comporta i riflessi sopra indicati sulla situazione economico-finanziaria e/o sul patrimonio dell'ente e che pertanto la sua efficacia è subordinata al visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, che viene richiesto nel rispetto dei termini indicati in premessa, previsti dal Regolamento di contabilità;
- 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:

- verbale della seduta pubblica di apertura offerte economiche

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

UNIONE COMUNI BASSA ROMAGNA	I
Protocollo N.0106673/2025 del 15/12/2025	
Firmatario: GIANCARLA CENNI	

La Responsabile
Giancarla Cenni

**UNIONE DI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA
(Provincia di Ravenna)**

OGGETTO: COMUNE DI LUGO - ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 1 LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NEL PAVAGLIONE – PIAZZA MAZZINI N. 55

**VERBALE SEDUTA PUBBLICA
APERTURA OFFERTE ECONOMICHE**

L'anno **duemilaventicinque** il giorno 26 (ventisei) del mese di novembre alle ore 8:30 nella Sede dell'Unione – Sala Appalti si riunisce in **seduta pubblica** la Commissione nominata con determina n. 1443 del 13/11/2025 per la valutazione delle offerte presentate in relazione alla procedura in oggetto, così costituita:

- Dott. Andrea Gorini- Presidente – Responsabile Segreteria Generale dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e del Comune di Lugo;
- Dott. Federico Vespignani – Membro – Dirigente Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna;
- Geom. Paola Gardenghi – Membro - Dipendente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Lugo;

alla presenza di due testimoni: Dott.ssa Lorenza Minardi - segretaria della Commissione – e Dott.ssa Debora Mengozzi, entrambe del Servizio Appalti e Acquisti.

PREMESSO

- che con avviso dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna di prot. n. 88396 del 14/10/2025 è stata indetta l'asta pubblica per la concessione in locazione dell'immobile sito in P.zza Mazzini n. 55, censito 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, previo esperimento di una 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 all'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 13 del regolamento Comunale dei contratti;

con valutazione delle offerte presentate sulla base dei seguenti criteri:

- Offerta tecnica:

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

- che dal verbale di gara relativo alla prima seduta pubblica dell'asta per la concessione in locazione dei locali sopra descritti tenutasi in data 18/11/2025 si evince che ha partecipato una sola ditta: **ERREDI DRONI SERVIZI** con sede legale in Lugo (RA), via del Pino n. 19 – C.F./P.IVA 02742790393;

- che la ditta partecipante ERREDI DRONI SERVIZI, risulta essere un'associazione professionale dotata di Partita Iva seppur non risultante iscritta alla Camera di Commercio e che l'attività da essi proposta si concretizza in un ufficio di rappresentanza aperto soltanto su appuntamento e durante i principali eventi organizzati nel Pavaglione;

- che la Commissione, in sede di valutazione dell'offerta tecnica, ha stabilito di subordinare il proseguimento della valutazione dell'offerta al parere della Giunta Comunale, la quale nella Delibera di Giunta n. 132 del 02/10/2025 aveva previsto quanto segue: “7) di dare indirizzo alla commissione tecnica di valutare comunque la possibilità che ad insediarsi siano attività diverse da quelle previste dal Regolamento succitato in considerazione delle ridotte dimensioni del locale che lo rende scarsamente appetibile per il commercio tradizionale;”

- che in data 20/11/2025 la Giunta Comunale ha espresso il parere favorevole fornendo le seguenti indicazioni: “una vetrina dignitosa e apertura con particolare frequenza possibile”;

- che la Commissione ha concluso i propri lavori relativamente all'esame delle offerte tecniche e, sentito il parere favorevole della Giunta, ha comunicato con nota pubblicata on line al link <https://www.labassaromagna.it/Amministrazione-Trasparente/Bandi-di-gara-e-contratti/Bando-per-locazione-di-un-locale-sito-nel-Pavaglione2> nello spazio dedicato al bando la data e l'orario della seduta pubblica odierna alle ditte partecipanti per le ore 8:30 presso la Sede dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Servizio Appalti e Acquisti per l'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, previa lettura dei punteggi attribuiti all'offerta tecnica dalla Commissione giudicatrice in ottemperanza a quanto stabilito nel bando, con successiva assegnazione dei punteggi relativi all'offerta economica e redazione della graduatoria finale.

Tutto ciò premesso, il Presidente porta a conoscenza delle risultanze finali della valutazione dell'offerta tecnica, come segue:

PARAMETRI	MAX PUNTI	PUNTEGGIO ASSEGNATO
a) Qualità del progetto	20	10
b) Proposta tipologica	30	20
c) Capacità dell'attività proposta di elevare l'attrattività commerciale dell'area di riferimento	30	15
Totale offerta tecnica	80	45

Successivamente il Presidente della Commissione ricorda che - come espressamente previsto dal bando sopra richiamato - l'offerta economica redatta utilizzando il modulo predisposto e reso disponibile deve contenere *“l'indicazione – in cifre ed in lettere - dell'aumento espresso in Euro da applicare al canone annuale posto a base di gara e precisamente € 3.734,07/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)”.

A questo punto il Presidente della Commissione procede all'apertura dell'offerta economica e ne dà lettura;

La Commissione riassume pertanto i punteggi definitivi come segue:

PARAMETRI	PUNTEGGIO ASSEGNATO
Totale offerta tecnica	45
Aumento offerto	€ 115,93
Punteggio offerta economica	20
TOTALE PUNTEGGIO	65/100

La Commissione dichiara aggiudicatario provvisorio della concessione in locazione del locale di proprietà comunale sito in P.zza Mazzini n. 55 l'Associazione Professionale **ERREDI DRONI SERVIZI** con sede in Lugo (RA), via del Pino n. 19 – C.F./P.IVA 02742790393 con un punteggio di 65/100;

Il Presidente della Commissione precisa che:

- le valutazioni effettuate attengono esclusivamente ai criteri preferenziali indicati e non tengono in considerazione l'eventuale conformità dell'attività proposta ai requisiti tecnici ed in particolare igienico sanitari, ed ai vincoli architettonici previsti dalla normativa vigente;

- la suddetta concessione in locazione viene aggiudicata a tutte le condizioni di cui al bando di gara, nonché a quelle dell'offerta tecnico-economica presentata in sede di gara dagli aggiudicatari, stabilendo che gli stessi dovranno provvedere, entro il termine che gli sarà comunicato, a stipulare regolare contratto di locazione, in ottemperanza alla delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 132 del 02/10/2025 nonché a quanto espressamente stabilito nel vigente Regolamento per la valorizzazione e la gestione del Pavaglione (approvato con delibera di Consiglio del Comune di Lugo n. 23 del 21/03/2019).

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura ed approvazione, viene sottoscritto dalla Commissione e dalle testimonie.

LA COMMISSIONE

Dott. Andrea Gorini - Presidente

Dott. Federico Vespignani - membro

Geom. Paola Gardenghi – membro

LE TESTIMONI

Dott.ssa Lorenza Minardi

Dott.ssa Debora Mengozzi