

ID. 1122115

Pratica: 2022/01 15/000075

Lugo, 21/07/2022

AREA SERVIZI GENERALI **SERVIZIO APPALTI E ACQUISTI**

D E T E R M I N A Z I O N E N. 876

Publicata all'Albo pretorio dell'Unione.

OGGETTO: COMUNE DI LUGO - ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI N. 2 LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE SITI NEL "PAVAGLIONE" - PIAZZA MAZZINI NN. 2 E 55. INDIVIDUAZIONE MIGLIORI OFFERENTI.

LA RESPONSABILE

Premesso:

- che i Comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Bagnara di Romagna, Conselice, Cotignola, Fusignano, Lugo, Massa Lombarda e Sant'Agata sul Santerno hanno deciso di costituire l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna dall'1/01/2008;
- 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 dell'Ing. Arch. Fabio Minghini - Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Lugo - acquisita agli atti con prot. n. 36787 del 12/05/2022 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 locali di proprietà comunale siti nel Pavaglione e precisamente:

- **P.zza Mazzini, 2:** locali censiti al C.F. del Comune di Lugo al Foglio 107 Mappale 269 sub 132 per una superficie di mq. 19,58 al piano terra con ammezzato con n. 1 vetrina con ingresso e n. 1,5 vetrina supplementare;
- **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

con valutazione delle offerte presentate da parte di una Commissione appositamente costituita che attribuirà i punteggi in relazione agli elementi approvati con delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 70 del 05/05/2022;

Accertato:

- che con determina dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 566 del 12/05/2022 è stato approvato, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 3 del vigente Regolamento dei Contratti, l'avviso di asta pubblica e l'istanza di partecipazione per la concessione della locazione in oggetto, in ottemperanza a quanto disposto con delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 70 del 05/05/2022 ed a quanto disposto dall'art. 68 del vigente Regolamento dei Contratti e dell'art. 73 lettera c) del R.D. 23/05/1924 n. 827, mediante **espletamento di un'asta pubblica** ed esame delle offerte presentate con attribuzione dei punteggi in relazione ai seguenti elementi di valutazione:

- Offerta economica massimo 20 punti
- Offerta tecnica
 - a) - Qualità del progetto massimo 20 punti
 - b) - Proposta tipologica massimo 30 punti
 - c) - Capacità dell'attività proposta di elevare l'attrattività commerciale dell'area di riferimento massimo 30 punti

precisando che la procedura è articolata nei seguenti Lotti:

- **Lotto 1 - P.zza Mazzini, 2:** locali censiti al C.F. del Comune di Lugo al Foglio 107 Mappale 269 sub 132 per una superficie di mq. 19,58 al piano terra con ammezzato con n. 1 vetrina con ingresso e n. 1,5 vetrina supplementare - **importo a base d'asta € 6.144,60**, precisando che all'importo del canone annuale determinato a seguito dell'aumento offerto in sede di gara verrà applicata la seguente riduzione:

	FINO AL 31/08/2022	DAL 01/09/2022 AL 31/08/2023	DAL 01/09/2023
<u>P.zza Mazzini, 2</u>	riduzione del 11,80 %	riduzione del 7,65 %	Importo offerto in sede di gara

- **Lotto 2 - 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 € 3.744,22**, precisando che all'importo del canone annuale determinato a seguito dell'aumento offerto in sede di gara verrà applicata la seguente riduzione:

	FINO AL 31/08/2022	DAL 01/09/2022 AL 31/08/2023	DAL 01/09/2023
<u>P.zza Mazzini, 55</u>	riduzione del 12,19 %	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. 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 e di G.C. n. 121 del 26/08/2021 e che i relativi canoni saranno aggiornati sulla base del 75% della variazione ISTAT intervenuta rispetto all'anno successivo;

- che con avviso di asta pubblica dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna di prot. n. 37356 del 16/05/2022 è stata indetta l'asta pubblica per la concessione in locazione degli immobili 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. 726 del 16/06/2022 è stata nominata su proposta del Responsabile del Procedimento Dirigente dell'Area Servizi al Territorio Comune di Lugo Ing. Arch. Fabio Minghini, acquisita agli atti con prot. n. 46179 del 16/06/2022 la Commissione Giudicatrice per la disamina delle offerte tecniche pervenute con la seguente composizione:

- Dott. Andrea Gorini - Presidente - Responsabile Segreteria Generale Unione dei Comuni della Bassa Romagna;
- Dott. Federico Vespignani - Membro - Responsabile SUAP Unione dei Comuni della Bassa Romagna;
- Arch. Gabriele Montanari - Membro – Responsabile Servizio Qualità Urbana e Programmazione del Comune di Lugo

dando atto che i commissari non hanno svolto alcuna altra funzione o incarico tecnico o amministrativo relativamente all'appalto in oggetto e l'inesistenza di reati o cause di incompatibilità e di conflitto di interessi;

- che con la stessa determina dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 726 del 16/06/2022 si è preso atto del verbale di gara relativo alla prima seduta pubblica dell'asta in oggetto tenutasi in data 17/06/2022 dal quale si evince quanto segue:

- **Lotto 1** - P.zza Mazzini n. 2 - ditta partecipante: ANNAFIETTA.IT – MOSAICO MODERNO, Via Argentario n. 21, Ravenna – C.F. FNLNNA65E65H199S - P.IVA 01475200398;
- **Lotto 2** - P.zza Mazzini n. 55 - partecipanti:
 - 1) MELANDRI MARILENA, Via Pieve Masiera n. 108, Bagnacavallo (RA) – C.F. MLNMLN77A66E730T;
 - 2) ANJELINA di Stinzani Jessica, Via Francesco Petrarca n. 2/3, Lugo (RA) – C.F. STNJSC82H47E730C - P.IVA 02515530398

Visto il verbale della Commissione Tecnica riunitasi in seduta riservata per la valutazione delle offerte tecniche in data 13/07/2022;

Visto il verbale della seduta pubblica di apertura delle offerte economiche e di assegnazione dei relativi punteggi del 15/07/2022 dal quale si rileva che migliori offerenti per i distinti lotti sono risultati:

- **Lotto 1 - P.zza Mazzini n. 2: ANNAFIETTA.IT – MOSAICO MODERNO**, Via Argentario n. 21, Ravenna – C.F. FNLNNA65E65H199S - P.IVA 01475200398 con un punteggio complessivo di 85/100 che ha offerto un aumento di € 5,00 da applicare all'importo a base d'asta € 6.144,60/annui oltre IVA di legge;
- **Lotto 2 - P.zza Mazzini n. 55: MELANDRI MARILENA**, Via Pieve Masiera n. 108, Bagnacavallo (RA) – C.F. MLNMLN77A66E730T con un punteggio complessivo di 65/100 che ha offerto un aumento di € 500,00 da applicare all'importo a base d'asta € 3.744,522 annui oltre IVA di legge;

Visto l'esito dell'asta pubblica;

Preso atto che:

- per il Lotto 1 la ditta **ANNAFIETTA.IT – MOSAICO MODERNO** ha indicato che vuole destinare i locali a “produzione e vendita oggetti decorati a mosaico”;
- per il Lotto 2 la Sig.ra **MELANDRI MARILENA** ha indicato che vuole destinare i locali a “commercio di alimenti e bevande”;

Accertato:

- che tutti i partecipanti - così come espressamente previsto dal bando avevano costituito idoneo deposito cauzionale provvisorio e precisamente:

- ANNAFIETTA.IT – MOSAICO MODERNO: versamento con bonifico di € 1.536,15 - Acc. n. 202/2022 - Imp. n. 993/2022;
- Sig.ra MELANDRI MARILENA: versamento con bonifico di € 936,05 - Acc. n. 205/2022 - Imp. n. 1024/2022;
- ANJELINA di Stinzani Jessica: versamento con bonifico di € 936,05 - Acc. n. 206/2022 - Imp. n. 1026/2022;

- che il suddetto bando prot. n. 37365 del 16/05/2022 prevedeva che *“All'aggiudicatario verrà richiesto di integrare la cauzione provvisoria (...) fino al raggiungimento dell'importo effettivamente corrispondente a tre mensilità del canone di locazione offerto, così come determinato a seguito dell'aumento presentato in sede di gara. Agli altri partecipanti la cauzione verrà restituita con appositi separati atti”*, si procederà come segue:

per il Lotto 1:

- verificata l'esiguità dell'integrazione che la ditta ANNAFIETTA.IT – MOSAICO MODERNO dovrebbe versare fino al raggiungimento dell'importo effettivamente corrispondente alle tre mensilità del canone di locazione offerto (pari ad € 1,25), si ritiene opportuno - sentito a tal proposito il Settore Ragioneria in relazione a precedenti situazioni analoghe - non procedere a richiedere l'integrazione sopra dettagliata a fronte degli adempimenti burocratici necessari per formalizzare l'accertamento delle suddette entrate a carico dell'Amministrazione Comunale di Lugo;

per il Lotto 2:

- a richiedere alla Sig.ra MELANDRI MARILENA, l'integrazione di € 125,00 fino al raggiungimento dell'importo effettivamente corrispondente a tre mensilità del canone di

locazione offerto (pari ad € 1.061,06), a titolo di cauzione definitiva, così come determinato a seguito dell'aumento presentato in sede di gara;

- a restituire alla ditta partecipante, con successivo atto di liquidazione, la cauzione provvisoria costituita per partecipare alla procedura e presentata in sede di gara e precisamente:

Ditta ANJELINA di Stinzani Jessica € 936,05 - Acc. n. 206/2022 - Imp. n. 1026/2022;

Preso atto:

- che l'art. 1 comma 2 del vigente Regolamento di valorizzazione e gestione del Pavaglione (approvato con delibera di Consiglio del Comune di Lugo n. 23 del 21/03/2019) prevede espressamente che *“la locazione può essere riferita esclusivamente a soggetti imprenditoriali di qualsiasi tipologia”*;

- che la migliore offerente per il Lotto 1 è un soggetto imprenditoriale già costituito, mentre la migliore offerente per il Lotto 2 è una persona fisica per la quale è necessario individuare il soggetto imprenditoriale che stipulerà il relativo contratto di locazione;

Ritenuto opportuno procedere in tal senso:

- richiedere alla migliore offerente per il Lotto 1 la documentazione necessaria per la stipula del relativo contratto di locazione in conformità allo schema approvato con delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 158 del 16/10/2019;

- richiedere alla migliore offerente per il Lotto 2 la comunicazione della ragione sociale del “soggetto imprenditoriale” che stipulerà il relativo contratto di locazione che dovrà essere inoltrata entro e non oltre un mese dalla comunicazione di aggiudicazione, precisando che, ai sensi del vigente Regolamento di valorizzazione e gestione del Pavaglione, il pagamento dei canoni determinati a seguito dell'aumento offerto sull'importo a base d'asta, decorrerà dalla data di effettivo avvio dell'attività e comunque non oltre 3 mesi dalla comunicazione di aggiudicazione;

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. 12 del 03/02/2022, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2022/2024;

- delibera di Consiglio n. 13 del 03/02/2022, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione 2022/2024;

- delibera di Giunta n. 9 del 04/02/2022, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) – Parte Contabile – 2022/2024;

- delibera di Giunta n. 85 del 19/05/2022, immediatamente eseguibile, con cui è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2022-2024;

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 dall'art. 147-bis TUEL;

Visto il vigente Regolamento dei contratti approvato con delibera di C.U. n. 42 del 28/11/2012;

Visto il vigente Regolamento dei contratti del Comune di Lugo approvato con delibera di C.C. n. 87 del 29/11/2012;

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:

- la delibera di Giunta n. 78 del 28/05/2020 con la quale è stata approvata una modifica dell'organigramma dell'Unione con decorrenza dal 01/06/2020 accorpando il Servizio Appalti e Contratti al Servizio Economato e Acquisti con contestuale individuazione di un nuovo servizio denominato "Servizio Appalti e Acquisti";

- la determina n. 67 del 29/01/2021 con la quale è stato conferito l'incarico per la direzione della posizione organizzativa relativa alla struttura dell'Unione "Servizio Appalti e Acquisti" alla Dott.ssa Giancarla Cenni con decorrenza dal 01/02/2021;

- 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;

- 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;

DETERMINA

- di approvare i verbali della Commissione Tecnica, nominata con determina n. 726 del 17/06/2022, riunitasi in seduta riservata per la valutazione delle offerte tecniche in data 13/07/2022 (che si conserva agli atti) ed in seduta pubblica per l'apertura delle offerte economiche in data 15/07/2022 (che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale ad ogni effetto di legge) da cui si rileva:

- **Lotto 1 - P.zza Mazzini n. 2:** migliore offerente **ANNAFIETTA.IT – MOSAICO MODERNO**, Via Argentario n. 21, Ravenna – C.F. FNLNNA65E65H199S - P.IVA 01475200398 con un punteggio complessivo di 85/100 che ha offerto un aumento di € 5,00 da applicare all'importo a base d'asta € 6.144,60/annui oltre IVA di legge;
- **Lotto 2 - P.zza Mazzini n. 55:** migliore offerente **MELANDRI MARILENA**, Via Pieve Masiera n. 108, Bagnacavallo (RA) – C.F. MLNMLN77A66E730T con un punteggio complessivo di 65/100 che ha offerto un aumento di € 500,00 da applicare all'importo a base d'asta € 3.744,22/annui oltre IVA di legge;

- di aggiudicare pertanto i suddetti locali ai soggetti sopra individuati con i seguenti canoni annui:

- Lotto 1 - P.zza Mazzini n. 2: canone annuo complessivo di € 6.149,60 + IVA di legge;
- Lotto 2 - P.zza Mazzini n. 55: canone annuo complessivo di € 4.244,22 + IVA di legge;

- di dare atto che:

- per il **Lotto 1** la ditta **ANNAFIETTA.IT – MOSAICO MODERNO** ha indicato che vuole destinare i locali a “produzione e vendita oggetti decorati a mosaico”;
- per il **Lotto 2** la Sig.ra **MELANDRI MARILENA** ha indicato che vuole destinare i locali a “commercio di alimenti e bevande”;

- di precisare che le suddette attività dovranno essere organizzate ed eseguite secondo i progetti gestionali presentati in sede di gara così articolati:

- a) qualità del progetto;
- b) proposta tipologica;
- c) capacità dell'attività proposta di elevare l'attrattività dell'area di riferimento

che costituiscono parte integrante e sostanziale al presente atto anche se non materialmente allegati;

- di provvedere a comunicare l'esito della procedura in oggetto e a richiedere al soggetto imprenditoriale risultato migliore offerente per il Lotto 1 **ANNAFIETTA.IT – MOSAICO MODERNO** la documentazione necessaria per la stipula del relativo contratto di locazione in conformità allo schema approvato con delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 158 del 16/10/2019;

- di provvedere a comunicare alla persona fisica migliore offerente per il Lotto 2, Sig.ra Marilena Melandri, l'esito della procedura in oggetto e l'aggiudicazione provvisoria, assegnando un termine di 30 giorni, decorrenti dal ricevimento della comunicazione stessa per la costituzione del soggetto imprenditoriale, precisando che, ai sensi del vigente Regolamento di valorizzazione e gestione del Pavaglione, il pagamento del canone determinato a seguito dell'aumento offerto sull'importo a base d'asta, decorrerà dalla data di effettivo avvio dell'attività e comunque non oltre 3 mesi dalla comunicazione di aggiudicazione;

- di dare atto che, come espressamente previsto dal bando prot. n. 37356 del 16/05/2022 - si procederà:

- a richiedere alla Sig.ra MELANDRI MARILENA l'integrazione dell'importo versato a titolo di cauzione provvisoria fino al raggiungimento dell'importo effettivamente corrispondente a tre mensilità del canone di locazione offerto a titolo di cauzione definitiva per le motivazioni espresse in narrativa e precisamente:

Lotto 2 - Sig.ra Melandri Marilena integrazione di € 125,00;

- a restituire, con successivo atto di liquidazione, la cauzione provvisoria costituita per partecipare alla procedura e presentata in sede di gara e precisamente:
 - Ditta ANJELINA di Stinzani Jessica versamento con bonifico di € 936,05 - Acc. n. 206/2022 - Imp. n. 1026/2022;

- di dare atto che il deposito cauzionale presentato da parte della ditta **ANNAFIETTA.IT – MOSAICO MODERNO**, pari ad **€ 1.536,15**, risulta introitato come dalla seguente tabella:

TIPO	CODICE DI BILANCIO	DESCRIZIONE ACCERTAMENTO	DESCRIZIONE SOGGETTO	NUMERO	IMPORTO
ACC	Tit: 9 - Tip. 200 Categ: 04 - Conto E.9.02.04 02.001	Introito deposito cauzionale locazione locale sito nel Pavaglione	ANNAFIETTA.IT – MOSAICO MODERNO, Via	202/1/2022	€ 1.536,15

- Cap. 0094LO Art. 6401 - CDR 042 - CdG 054	- Piazza Mazzini n. 2	Argentario n. 21, Ravenna – C.F. FNLNNA65E65H199S - P.IVA 01475200398		
---	-----------------------	--	--	--

e rispettivamente impegnato come risulta dalla sottostante tabella:

TIPO	CODICE DI BILANCIO	DESCRIZIONE IMPEGNO	DESCRIZIONE SOGGETTO	NUMERO	IMPORTO
IMP	Miss. 99 - Progr. 01 - Tit: 7 - Macr Aggr. 02 - Conto U.7.02.04.02.001 - Cap. 9994LO - Art. 0994 - CDR042 - CdG 054	Deposito cauzionale locazione locale sito nel Pavaglione - Piazza Mazzini n. 2	ANNAFIETTA.IT – MOSAICO MODERNO, Via Argentario n. 21, Ravenna – C.F. FNLNNA65E65H199S - P.IVA 01475200398	993/1/2022	€ 1.536,15

- di dare atto che il deposito cauzionale presentato da parte della Sig.ra MELANDRI MARILENA pari ad € 936,05, risulta introitato come dalla seguente tabella:

TIPO	CODICE DI BILANCIO	DESCRIZIONE ACCERTAMENTO	DESCRIZIONE SOGGETTO	NUMERO	IMPORTO
ACC	Tit: 9 - Tip. 200 Categ: 04 - Conto E.9.02.04 02.001 - Cap. 0094LO Art. 6401 - CDR 042 - CdG 054	Introito deposito cauzionale locazione locale sito nel Pavaglione - Piazza Mazzini n. 55	MELANDRI MARILENA, Via Pieve Masiera n. 108, Bagnacavallo (RA) – C.F. MLNMLN77A66E730 T	205/1/2022	€ 936,05

e rispettivamente impegnato come risulta dalla sottostante tabella:

TIPO	CODICE DI BILANCIO	DESCRIZIONE IMPEGNO	DESCRIZIONE SOGGETTO	NUMERO	IMPORTO
IMP	Miss. 99 - Progr. 01 - Tit: 7 - Macr Aggr. 02 - Conto U.7.02.04.02.001 - Cap. 9994LO - Art. 0994 - CDR042 - CdG 054	Deposito cauzionale locazione locale sito nel Pavaglione - Piazza Mazzini n. 55	MELANDRI MARILENA, Via Pieve Masiera n. 108, Bagnacavallo (RA) – C.F. MLNMLN77A66E730 T	1024/1/2022	€ 936,05

- di integrare di € 125,00 sia l'acc. 205/1/2022 che l'imp. 1024/1/2022;

- di dare atto che si provvederà a stipulare con la ditta aggiudicataria e precisamente:

- **ANNAFIETTA.IT – MOSAICO MODERNO**, Via Argentario n. 21, Ravenna – C.F. FNLNNA65E65H199S - P.IVA 01475200398 - locale sito in **P.zza Mazzini n. 2 (Lotto 1)** - importo canone par ad € 6.149,60 + IVA di legge;

regolare contratto in forma di scrittura privata, ai sensi dell'art.73 c. 5 del vigente Regolamento dei Contratti, in conformità allo schema approvato con Delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 158 del 16/10/2019, previa presentazione della relativa documentazione necessaria alla stipula;

- di dare atto inoltre che si provvederà a richiedere alla migliore offerente per il Lotto 2 e precisamente:

- **MELANDRI MARILENA**, Via Pieve Masiera n. 108, Bagnacavallo (RA) – C.F. MLNMLN77A66E730T - migliore offerente Lotto 2 - P.zza Mazzini n. 55 - importo canone € 4.244,22 + IVA di legge;

la comunicazione della ragione sociale del “soggetto imprenditoriale” che stipulerà il contratto di locazione che dovrà essere inoltrata entro e non oltre un mese dalla comunicazione di aggiudicazione, precisando che, ai sensi del vigente Regolamento di valorizzazione e gestione del Pavaglione, il pagamento del canone determinato a seguito dell'aumento offerto sull'importo a base d'asta, decorrerà dalla data di effettivo avvio delle attività e comunque non oltre 3 mesi dalla comunicazione di aggiudicazione;

- di precisare inoltre che le concessioni in locazione vengono aggiudicate a tutte le condizioni di cui al bando di gara prot. 37356 del 16/05/2022 approvato con determina n. 566 del 12/05/2022 in ottemperanza a quanto disposto dalla delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 70 del 05/05/2022 citata in narrativa e che i relativi contratti verranno stipulati con la ditte aggiudicatari 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 così determinato a seguito dell'aumento offerto dalla ditta sull'importo a base d'asta sopra indicato, con applicazione dei nuovi criteri approvati 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 e di G.C. n. 121 del 26/08/2021, 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 ubicati all'interno del Pavaglione 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 precisamente: 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);
- da termini del Regolamento succitato non è possibile allestire i negozi del Pavaglione con distributori automatici per l'erogazione di prodotti di qualsiasi natura;

- di dare atto che i canoni dei lotti aggiudicati - in applicazione dei nuovi criteri approvati 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 e di G.C. n. 121 del 26/08/2021 - risultano articolati come segue con le tempistiche indicate (importi indicati al netto di IVA di legge):

	RIDUZIONI			BASE	AUMENTO	CANONE ANNUO	CAUZIONE DEF	CAUZIONE PROVV	INTEGRAZIONI	IMPORTI CONTRATTUALI		
	FINO	1/09/2022- 31/08/2023	DAL 1/09/2023							FINO	1/09/2022- 31/08/2023	DAL 1/09/2023
P.zza Mazzini	31/08/2022	31/08/2023	1/09/2023									
2	11,80%	7,65%	0,00%	€ 6.144,60	€ 5,00	€ 6.149,60	€ 1.537,40	€ 1.536,15	€ 1,25	€ 5.423,95	€ 5.679,16	€ 6.149,60
55	12,19%	7,89%	0,00%	€ 3.744,22	€ 500,00	€ 4.244,22	€ 1.061,06	€ 936,06	€ 125,00	€ 3.726,85	€ 3.909,35	€ 4.244,22

e che tali canoni annui contrattuali - ai quali va sommata l'IVA di legge - saranno aggiornati sulla base del 75% della variazione ISTAT intervenuta rispetto all'anno successivo;

- di dare atto inoltre che le somme derivanti dal presente atto relative ai canoni di locazione saranno introitate al Tit. 3 Cat. 3 Ris. 0045LO art. 3202 cdr043 cdg 054 "Fitti attivi da fabbricati" alla parte Entrata del Bilancio di previsione 2022/2024 e successivi del Comune di Lugo ed i relativi accertamenti verranno assunti ogni anno con la determina di approvazione del ruolo degli affitti del Pavaglione e altri locali;

- 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 dare atto che la presente determinazione:

- 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, in base al combinato disposto degli artt. 183, c. 7, e 147bis TUEL;
- viene segnalata dallo scrivente ufficio cliccando: "ALTRE DETERMINE" nel menù a tendina all'interno del programma informatico di protocollazione "Iride" ai fini della pubblicazione sul sito prescritta dall'art. 15 del D.Lgs. 33/2013 come condizione legale di efficacia, a cura del Servizio segreteria, ai sensi anche di quanto previsto dal regolamento di organizzazione, all'art. 30 comma 6;
- 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;
- viene trasmessa al Responsabile del Procedimento – Ing. Arch. Fabio Minghini - per gli eventuali provvedimenti inerenti e conseguenti.

*La Responsabile del Servizio Appalti e Acquisti
Dott.ssa Giancarla Cenni*

Allegato:

- *verbale apertura offerte economiche.*

UNIONE DI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA
(Provincia di Ravenna)

**COMUNE DI LUGO - ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI
N. 2 LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE SITI NEL "PAVAGLIONE" - PIAZZA
MAZZINI NN. 2 E 55.**

VERBALE SEDUTA PUBBLICA
APERTURA OFFERTE ECONOMICHE

L'anno **duemilaventidue** il giorno quindici (15) del mese di luglio alle ore 8:30 nella Sede dell'Unione – Sala Appalti si riunisce in **seduta pubblica** la Commissione nominata con determina n. 726 del 17/06/2022 per la valutazione delle offerte presentate in relazione alla procedura in oggetto, così costituita:

- Dott. Andrea Gorini - Presidente - Responsabile Segreteria Generale Unione dei Comuni della Bassa Romagna;
- Dott. Federico Vespignani - Membro - Responsabile SUAP Unione dei Comuni della Bassa Romagna;
- Arch. Gabriele Montanari - Membro - Responsabile Servizio Qualità Urbana e Programmazione del Comune di Lugo

alla presenza di due testimoni: Dott.ssa Giancarla Cenni - segretaria della Commissione – e Olesia Pasotti, entrambe del Servizio Appalti e Acquisti.

PREMESSO

- che con avviso dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna di prot. n. 37356 del 16/05/2022 è stata indetta l'asta pubblica per la concessione in locazione dei seguenti immobili di proprietà comunale:

- **Lotto 1 - P.zza Mazzini, 2:** locali censiti al C.F. del Comune di Lugo al Foglio 107 Mappale 269 sub 132 per una superficie di mq. 19,58 al piano terra con ammezzato con n. 1 vetrina con ingresso e n. 1,5 vetrina supplementare - **importo a base d'asta € 6.144,60/anno** precisando che all'importo del canone annuale determinato a seguito dell'aumento offerto in sede di gara verrà applicata la seguente riduzione:

	FINO AL 31/08/2022	DAL 01/09/2022 AL 31/08/2023	DAL 01/09/2023
<u>P.zza Mazzini, 2</u>	riduzione del 11,80 %	riduzione del 7,65 %	Importo offerto in sede di gara

- **Lotto 2 - 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 - **importo a base d'asta € 3.744,22/anno**, precisando che all'importo del canone annuale determinato a seguito dell'aumento offerto in sede di gara verrà applicata la seguente riduzione:

	FINO AL 31/08/2022	DAL 01/09/2022 AL 31/08/2023	DAL 01/09/2023
<u>P.zza Mazzini, 55</u>	riduzione del 12,19 %	riduzione del 7,89 %	Importo offerto in sede di

			gara
--	--	--	------

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 17/06/2022 si evince quanto segue:

- Lotto 1 - P.zza Mazzini, 2: locali censiti al C.F. del Comune di Lugo al Foglio 107 Mappale 269 sub 132 per una superficie di mq. 19,58 al piano terra con ammezzato con n. 1 vetrina con ingresso e n. 1,5 vetrina supplementare - **importo a base d'asta € 6.144,60** – **ditta partecipante:**

- **ANNAFIETTA.IT – MOSAICO MODERNO**, Via Argentario n. 21, Ravenna – C.F. FNLNNA65E65H199S - P.IVA 01475200398;

- Lotto 2 - 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 € 3.744,22** – **ditte partecipanti:**

- **MELANDRI MARILENA**, Via Pieve Masiera n. 108, Bagnacavallo (RA) – C.F. MLNMLN77A66E730T;
- **ANJELINA di Stinzani Jessica**, Via Francesco Petrarca n. 2/3, Lugo (RA) – C.F. STNJSC82H47E730C - P.IVA 02515530398

- che la Commissione ha concluso i propri lavori relativamente all'esame delle offerte tecniche e che pertanto con nota pubblicata on line al link <http://www.labassaromagna.it/Unione-dei-Comuni/Bandi-di-gara> nello spazio dedicato al bando è stata comunicata 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 alle offerte tecniche 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 di tutti i presenti le risultanze finali della valutazione delle offerte tecniche, suddivisa per lotti, come segue:

PARAMETRI	MAX PUNTI	Lotto 1 ANNAFIETTA.IT
a) Qualità del progetto	20	15
b) Proposta tipologica	30	30
c) Capacità dell'attività proposta di elevare l'attrattività commerciale dell'area di riferimento	30	20
Totale offerta tecnica	80	65

PARAMETRI	MAX PUNTI	Lotto 2 MELANDRI MARILENA	Lotto 2 ANJELINA DI STINZANI JESSICA
a) Qualità del progetto	20	10	10
b) Proposta tipologica	30	23	25
c) Capacità dell'attività proposta di elevare l'attrattività commerciale dell'area di riferimento	30	12	20
Totale offerta tecnica	80	45	55

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:

- Lotto 1 - Piazza Mazzini n. 2 - € 6.144,60/anno + IVA di legge;

- Lotto 2 - Piazza Mazzini n. 55 - € 3.744,22/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) in relazione a ciascun lotto".

A questo punto il Presidente della Commissione procede all'apertura delle offerte economiche e ne dà lettura:

Lotto 1

- ANNAFIETTA.IT - aumento di € 5,00;

La Commissione riassume pertanto i punteggi definitivi come segue:

PARAMETRI	Lotto 1 ANNAFIETTA.IT
Totale offerta tecnica	65

Aumento offerto	€ 5,00
Punteggio offerta economica	20
TOTALE PUNTEGGIO	85/100

Lotto 2

- **Sig.ra MELANDRI MARILENA** - aumento di € 500,00;
- **ANJELINA di Stinzani Jessica** - aumento di € 1,78.

La Commissione riassume pertanto i punteggi definitivi come segue:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO PUNTEGGI			
N. ordine		1	2
	Punti Max	MELANDRI MARILENA	ANJELINA DI STINZANI JESSICA
Ai x 20	20	10	10
Bi x 30	30	23	25
Ci x 30	30	12	20
Valutazione tecnica	80	45	55
Aumento		€ 500,00	€ 1,78
Amax		500,00	500,00
Ai/Amax		1,00	0,00
Punti max	20	20,00	20,00
Valutazione economica	20	20,00	0,07
Totale	100	65,00	55,07

La Commissione dichiara aggiudicatari provvisori della concessione in locazione dei locali di proprietà comunale siti in:

Piazza Mazzini 2 (Lotto 1): ANNAFIETTA.IT – MOSAICO MODERNO, Via Argentario n. 21, Ravenna – C.F. FNLNNA65E65H199S - P.IVA 01475200398. Aumento offerto: € 5,00, punteggio totale 85/100;

Piazza Mazzini 55 (Lotto 2): MELANDRI MARILENA, Via Pieve Masiera n. 108, Bagnacavallo (RA) – C.F. MLNMLN77A66E730T. Aumento offerto: € 500,00, punteggio totale 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;

- le suddette concessioni in locazione vengono aggiudicate 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. 70 del 05/05/2022 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 testimoni.

LA COMMISSIONE

Dott. Andrea Gorini

Dott. Federico Vespignani

Arch. Gabriele Montanari

LE TESTIMONI

Dott.ssa Giancarla Cenni

Geom. Olesia Pasotti