

Fascicolo 2022/01 15/137

**COMUNE DI SANT'AGATA SUL SANTERNO - AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA  
CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE IN PIAZZA ERCOLE I DUCA  
D'ESTE N. 6 ADIBITO ALL'ATTIVITÀ DI MACELLERIA.**

L'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, in ottemperanza della delibera di Giunta del Comune di Sant'Agata Sul Santerno n. 82 del 12/09/2022 ed alla determinazione dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 1130 del 22/09/2022,

**RENDE NOTO**

che il giorno **25/10/2022 alle ore 8:30** presso la sede dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Piazza dei Martiri n. 1, Lugo – Sala Appalti – 3° Piano - si terrà la prima seduta pubblica dell'asta per la concessione in locazione del seguente immobile con valutazione delle offerte presentate sia dal punto di vista tecnico che economico:

- **P.zza Ercole I Duca d'Este n. 6**: locale censito al C.F. del Comune di Sant'Agata Sul Santerno al Foglio 9 Mappale 93 sub 31 Cat. Catastale C/1 per una superficie di mq. 50,62 al piano terra con vetrina e porta di ingresso sul lato strada con specifica destinazione d'uso ad attività di macelleria - **importo a base d'asta € 4.946,16/anno**;

La concessione in locazione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente gli immobili e comprende gli elementi accessori e le pertinenze ivi esistenti nonché vincoli, servitù e gravami di sorta.

L'assegnazione viene fatta sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come specificato al punto 3.

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

**1 - 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 tre plichi, recanti nuovamente l'intestazione del mittente, a loro volta sigillati e controfirmati sui lembi di chiusura denominati plichi n. 1, n. 2 e n. 3 e precisamente:

- “plico n. 1” - **documentazione amministrativa**;
- “plico n. 2” - **offerta tecnica**;
- “plico n. 3” - **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 Sant'Agata Sul Santerno di un importo pari a tre mensilità del canone annuo posti a base di gara e precisamente pari ad € **1.236,54** da effettuarsi mediante bonifico bancario a “La Cassa di Ravenna S.p.A. - Tesoreria del Comune di Sant'Agata Sul Santerno” utilizzando il seguente Codice IBAN: **IT 07 P 06270 13199 T20990000505**, precisando nella causale **“deposito cauzionale provvisorio relativo ad asta pubblica locale sito in Piazza Ercole I Duca d'Este n. 6”**;

*oppure*

- b1) **garanzia fidejussoria provvisoria dello stesso importo** intestata al Comune di Sant'Agata Sul Santerno, 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.
- c) **copia attestazione del sopralluogo** effettuato.

Ai partecipanti che non risulteranno aggiudicatari la cauzione verrà restituita con appositi separati atti.

## CONTENUTO DEL PLICO N.2 - OFFERTA TECNICA

**Progetto gestionale** illustrativo dell'attività che si intende realizzare. Tale progetto dovrà essere articolato tenendo conto degli elementi di valutazione di seguito dettagliati e precisamente:

- 1) Esperienza
- 2) Progetto di gestione dell'attività

## CONTENUTO DEL PLICO N.3 – OFFERTA ECONOMICA

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

- **€ 4.946,16/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 24/10/2022** 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 SANT'AGATA SUL SANTERNO - ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE IN PIAZZA ERCOLE I DUCA D'ESTE N. 6 ADIBITO ALL'ATTIVITÀ DI MACELLERIA"

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.

## 2 - SEDUTE DI GARA

- **prima seduta pubblica** (di apertura delle buste "1" contenenti la documentazione amministrativa): **ore 8:30 del giorno 25/10/2022** presso la Sede dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Servizio Appalti e Acquisti - 3° Piano; successivamente si procederà all'apertura delle buste "2" contenenti le offerte tecniche al fine di verificarne la presenza e la rispondenza a quanto richiesto dal presente bando pubblico. La valutazione delle offerte tecniche verrà effettuata in una o più sedute riservate da parte di una Commissione Tecnica appositamente nominata;
- **seconda seduta pubblica** (di apertura delle buste "3" contenenti le offerte economiche): il giorno, l'ora e il luogo saranno resi noti esclusivamente al link <http://www.labassaromagna.it/Unione-dei-Comuni/Bandi-di-gara> nello spazio dedicato al bando in oggetto con almeno 24 ore di anticipo sulla data della seduta stessa.

## 3 - VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte presentate dalle Imprese concorrenti verranno sottoposte all'esame di una Commissione appositamente costituita che attribuirà i seguenti punteggi in relazione ai seguenti elementi di valutazione:

- **Offerta Tecnica – busta "2"**

*max 70 punti*

1) Esperienza max 25 punti

Si valuterà l'esperienza maturata nella gestione di una attività di commercio al minuto di prodotti alimentari e commercio al dettaglio di carni fresche (macelleria).

Un punto ogni 12 mesi di gestione continuativa di pubblici esercizi ad uso macelleria.

Deve essere redatto l'elenco delle esperienze di gestione di esercizi simili a quello oggetto della locazione. Tale elenco dovrà fornire le seguenti informazioni essenziali: descrizione dell'esercizio gestito, localizzazione, durata temporale.

2) Progetto di gestione dell'attività max 45 punti

articolato nei seguenti sub criteri e relativi punteggi:

2a) adeguatezza e funzionalità delle soluzioni organizzative proposte: max 20 punti

Si valuterà l'adeguatezza e funzionalità delle soluzioni organizzative proposte in merito al servizio standard offerto al pubblico con riferimento a: ampiezza degli orari ordinari di apertura e funzionamento e numero di personale impiegato nelle diverse fasce orarie.

Deve essere predisposto un sintetico paragrafo indicando: il periodo di apertura annuale, settimanale e giornaliero dell'esercizio e gli orari; il numero del personale addetto al servizio al pubblico nelle diverse fasce orarie giornaliere.

2b) proposte di servizi complementari: max 25 punti

Si valuterà la proposta di servizi complementari compatibili con la tipologia di attività svolta (es. servizio di consegna a domicilio etc..), la qualità della proposta (ad es. prodotti tipici locali, a marchio doc/dop etc..) e l'adeguatezza rispetto al target di clientela individuato.

Il punteggio sarà attribuito in base ai criteri sopra indicati e al livello di definizione e puntualità della proposta.

• **Offerta Economica – busta “3”** *max 30 punti*

Il punteggio massimo per l'offerta economica sarà assegnato alla ditta che presenterà l'aumento maggiore. Alle altre ditte, che avranno presentato offerta economica valida, il punteggio sarà attribuito applicando la seguente formula:

$$AM : AO = 30 : X$$

Dove:

AM = aumento Maggiore

A0 = aumento offerto

$$X (\text{punteggio offerta in esame}) = 30 \frac{AO}{AM}$$

(i risultati si considerano con due decimali).

La Commissione tecnica provvederà a redigere una graduatoria delle offerte sommando i punteggi attribuiti discrezionalmente dai commissari sulla base degli elementi di valutazione definiti dal presente bando. I locali verranno assegnati alla Ditta che otterrà il punteggio complessivo più alto risultante dalla somma dei punteggi relativi all'offerta tecnica ed all'offerta economica.

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

La concessione in locazione 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.

Gli interessati dovranno **obbligatoriamente** visionare l'immobile rivolgendosi all'Area Territorio del Comune di Sant'Agata Sul Santerno - Ufficio Tecnico - previo appuntamento (0545/919911 o mail: [tecnico@comune.santagatasulsanterno.ra.it](mailto:tecnico@comune.santagatasulsanterno.ra.it)). **Ai partecipanti sarà rilasciata apposita attestazione di sopralluogo, che dovrà essere allegata all'offerta.**

Si precisa che qualora l'aggiudicatario non si presenti per la stipula del contratto di locazione entro i termini indicati dall'Amministrazione Comunale si procederà alla decadenza dell'aggiudicazione, all'escussione della cauzione provvisoria ed allo scorrimento della graduatoria.

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, nonché alle norme previste dal Regolamento dei Contratti.

Per informazioni di carattere amministrativo rivolgersi al Servizio Appalti e Acquisti dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna (☎ 0545 38597 / 38533 / 38527 - e-mail: [appalti@unione.labassaromagna.it](mailto:appalti@unione.labassaromagna.it)).

*Per il Dirigente dell'Area Servizi Generali  
Dott. Andrea Gorini*