

Ufficio Appalti / Servizio Appalti e Acquisti / Area Servizi Generali

Fascicolo n. 2025 / 1.15 / 33

**DETERMINAZIONE
N. 970 DEL 07/08/2025**

OGGETTO: COMUNE DI BAGNACAVALLLO - CONCESSIONE IN USO DI PORZIONE DI IMMOBILE VINCOLATO AI SENSI DEL D. LGS. 42/2004 SITO A BAGNACAVALLLO IN PIAZZA NUOVA NN. 7 E 8 - 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 Responsabile del Procedimento – Responsabile Area Servizi Generali del Comune di Bagnacavallo - Segretario comunale Dott. Paolo Cantagalli, pervenuta al prot. n.55788 del 25/06/2025 con la quale si richiede al Servizio Appalti e Acquisti dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna di procedere ad affidare la **concessione in uso di porzione di immobile vincolato ai sensi del Dlgs 42/2004 sito a Bagnacavallo in Piazza Nuova n.7 e 8**, mediante indicazione 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 determina n. 263 del 20/06/2025 del Comune di Bagnacavallo, con presentazione di offerta economica in aumento sul canone a base di gara di **€ 8.631,38/anno + IVA** a carico del concessionario;

Considerato:

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da GIANCARLA CENNI e stampato il giorno 07/08/2025 da Chierico Maria Lucia.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

- che con delibera di C.C.. n. 37 del 17/06/2025 di Bagnacavallo è stato disposto:

- di procedere all'affidamento della concessione in uso di porzione dell'immobile ubicato a Bagnacavallo in piazza Nuova nn. 7 e 8 di cui all'oggetto, per l'esercizio di attività di pubblico esercizio ad uso piccola ristorazione con decorrenza dal 16/10/2025, 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 approvare i seguenti elaborati che stabiliscono le condizioni di svolgimento della concessione in oggetto per un periodo anni 9 con decorrenza dal 16/10/2025:
 - **le linee di indirizzo;**
 - **schema di contratto;**
- di definire per tale locale un canone annuo di concessione da porsi a base d'asta determinato, in base alla perizia redatta dall'Area Tecnica del Comune di Bagnacavallo (prot 8769/2025), in € 8.631,38 + IVA di legge (per un totale di € 10.530,28 Iva compresa);
- 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 successiva determina del Comune di Bagnacavallo n. 263 del 20/06/2025 è stata approvata la *"Relazione del Responsabile del Procedimento"* che stabilisce le modalità di selezione del contraente, con valutazione di un'offerta economica in aumento sul canone posto a base d'asta ed un'offerta tecnica, consistente nella presentazione di un progetto di conduzione e riqualificazione della gestione, al fine di valorizzare non solo i locali ma anche la piazza Nuova, il monumento simbolo di Bagnacavallo;

- che con determina dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 792 del 08/07/2025 è stato approvato l'avviso pubblico e relativi allegati per l'affidamento suddetto, in ottemperanza alle disposizioni del Responsabile Unico del Procedimento, Dott. Paolo Cantagalli, per un canone annuale a base di gara di € 8.631,38/anno + IVA, prendendo in considerazione i seguenti parametri di qualità-prezzo:

- **OFFERTA TECNICA** - punteggio massimo 90 PUNTI, da assegnare sulla base dei seguenti elementi e relativi punteggi massimi:
 - 1. ESPERIENZA (criterio quantitativo) MAX PUNTI 10
 - 2. PRESENZA NELLA COMPAGINE SOCIALE DI DONNE O GIOVANI
(criterio quantitativo) MAX PUNTI 6
 - 3 PROGETTO DI GESTIONE DELL'ATTIVITA' (criterio qualitativo): MAX PUNTI 54
 - 4. PROGETTO DI ARREDO E ALLESTIMENTO DEI LOCALI E DEGLI SPAZI ESTERNI (criterio qualitativo): MAX PUNTI 15
 - 5. ATTIVITA' DI COMUNICAZIONE E PROMOZIONE (criterio qualitativo): MAX PUNTI 5

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da GIANCARLA CENNI e stampato il giorno 07/08/2025 da Chierico Maria Lucia.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

- **OFFERTA ECONOMICA** - punteggio massimo 10 PUNTI

secondo le modalità previste negli elaborati tecnici;

- che con avviso d'asta prot. n. 60020 del 08/07/2025 è stata indetta per il giorno 25/07/2025 alle ore 8:30 la procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento della concessione in oggetto;

- che con determina dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 892 del 25/07/2025 si è preso atto del verbale di apertura della documentazione amministrativa in data 25/07/2025, da cui si rileva che hanno partecipato e sono state ammesse le seguenti ditte:

- **F.D.R. s.r.l.** con sede in Piazza della Libertà 40 a Bagnacavallo C.F. 02582430399 prot. 64432 del 24/07/2025;
- **LA CANTINA DI PIAZZA NUOVA s.n.c.** con sede in Piazza Nuova n. 8 a Bagnacavallo – C.F. 02324050398 - prot. 64435 del 24/07/2025;

- che con la stessa determina dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 892 del 25/07/2025 è stata nominata su proposta del Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 13 del vigente regolamento per i contratti, la Commissione per l'esame delle offerte pervenute per l'affidamento della concessione in oggetto con la seguente composizione:

- Dott. Paolo Cantagalli- Presidente – Responsabile Area Servizi Generali del Comune di Bagnacavallo;
- Dott.ssa Francesca Benini – Responsabile Area Cultura- Comunicazione – Decentramento del Comune di Bagnacavallo;
- Ing. Giorgia Taroni – Esperto Tecnico del Comune di Bagnacavallo;

dando atto che a nessun membro spetta alcun indennizzo;

Visti:

- il verbale della Commissione Tecnica riunitasi in data 29/07/2025 in seduta riservata per la valutazione delle offerte tecniche;

- il verbale della Commissione Tecnica riunitasi in seduta pubblica per l'apertura delle offerte economiche in data 30/07/2025 e per l'assegnazione dei relativi punteggi, dal quale si rileva che la ditta migliore offerente è **LA CANTINA DI PIAZZA NUOVA s.n.c.** con sede in Piazza Nuova n. 8 a Bagnacavallo – C.F. 02324050398, con un punteggio complessivo di 81,7/100, che **viene proposta per l'aggiudicazione della concessione**, 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 **LA CANTINA DI PIAZZA NUOVA s.n.c.** in sede di gara;

Vista l'offerta economica presentata dalla ditta **LA CANTINA DI PIAZZA NUOVA s.n.c.** in sede di gara che quantifica l'importo del canone annuale in **€ 14.414,40+ IVA di legge**, pari ad un rialzo del 67%, offerto dalla ditta sull'importo del canone posto a base di procedura;

Accertato che l'avviso relativo all'esito della procedura verrà pubblicato all'Albo Pretorio e nel sito dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e dell'Ente interessato;

Visti i seguenti atti del Comune di Bagnacavallo:

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 23/01/2025 ad oggetto: "Approvazione del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025/2027;
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 23/01/2025 ad oggetto: "Approvazione del Bilancio di Previsione 2025/2027";
- delibera di Giunta Comunale n. 4 del 23/01/2025, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025/2027 (art. 169 del D.Lgs. 267/2000);
- deliberazione di Giunta Comunale n. 21 del 18/02/2025 ad oggetto "Approvazione del Piano Integrato Attività Organizzazione (PIAO) 2025/2027";
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 29/04/2025 ad oggetto "Approvazione rendiconto della gestione relativa all'esercizio finanziario 2024";

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;

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 Bagnacavallo approvato con delibera C.C. n. 4 del 07/02/2013;
 - 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

[COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.](#)

[documento firmato digitalmente da GIANCARLA CENNI e stampato il giorno 07/08/2025 da Chierico Maria Lucia.](#)

[Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.](#)

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 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

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da GIANCARLA CENNI e stampato il giorno 07/08/2025 da Chierico Maria Lucia.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

- di approvare i verbali della Commissione Tecnica, nominata con determina n. 892 del 25/07/2025 per l'esame delle offerte pervenute in relazione alla procedura per l'affidamento della **“concessione in uso di porzione di immobile vincolato ai sensi del Dlgs 42/2004 sito a Bagnacavallo in Piazza Nuova n.7 e 8”**, riunitasi in data 29/07/2025, in seduta riservata, per la valutazione delle offerte tecniche ed in data 30/07/2025, in seduta pubblica, per l'apertura delle offerte economiche;
- 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 uso di porzione di immobile vincolato ai sensi del Dlgs 42/2004 sito a Bagnacavallo in Piazza Nuova n.7 e 8”**, la ditta **LA CANTINA DI PIAZZA NUOVA s.n.c.** di Bagnacavallo con un punteggio complessivo di 81,7/100;
- di procedere pertanto, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 3 del Regolamento dei Contratti, all'**aggiudicazione** della concessione d'uso in oggetto alla ditta **LA CANTINA DI PIAZZA NUOVA s.n.c.** con sede in Piazza Nuova n. 8 a Bagnacavallo – C.F. 02324050398, per un canone annuale di **€ 14.414,40+ IVA di legge** e così per **€ 17.585,57 IVA compresa** pari ad un rialzo del 67%, offerto dalla ditta sull'importo del canone posto a base di gara;
- di precisare inoltre:
 - che il canone annuale decorrerà dalla data di decorrenza della concessione e quindi dal **16/10/2025**;
 - che il canone deve essere corrisposto in rate mensili anticipate di uguale importo entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese e comunque entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza della fattura. L'importo delle rate mensili è pertanto definito in **€ 1.201,20/mese + IVA**, e quindi in **€ 1.465,46/mese IVA compresa**;
 - che per il mese di **ottobre 2025** il canone è pari ad **€ 640,64 + IVA** e quindi **€ 781,58 IVA compresa**;
 - Il canone di concessione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
 - che la concessione dei locali di proprietà del Comune di Bagnacavallo dovrà essere eseguita in conformità al progetto approvato con delibera di C.C. n. 37 del 17/06/2025 di Bagnacavallo citata in narrativa, nonché alle integrazioni progettuali presentate dalla ditta in sede di gara, che costituiscono parte integrante e sostanziale al presente atto anche se non materialmente allegate;
- di precisare infine:

che la procedura in oggetto costituisce concessione di bene indisponibile comunale di cui all'art. 826 del c.c., pertanto ai sensi dell'art. 181 del D.Lgs. 36/2023 non è soggetto all'applicazione del Codice dei Contratti Pubblici (Dlgs 36/2023), salvo per quanto espressamente richiamato negli elaborati di progetto;

che, a fronte di quanto sopra, si è provveduto ad avviare le verifiche sul possesso dei

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da GIANCARLA CENNI e stampato il giorno 07/08/2025 da Chierico Maria Lucia.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

requisiti generali in analogia agli art.94 e 95 del D.lgs. 36/2023 nei confronti della ditta aggiudicataria e che la presente aggiudicazione definitiva diverrà efficace dopo la conclusione del procedimento di verifica dei suddetti requisiti con esito positivo;

- di inoltrare il presente provvedimento, una volta divenuto efficace, unitamente alla documentazione necessaria, al Servizio Segreteria del Comune di Bagnacavallo, affinché provveda a stipulare il contratto di concessione in forma di scrittura privata, ai sensi dell'art. 73 c.5 del vigente Regolamento dei Contratti, da redigersi in conformità allo schema di contratto approvato con delibera di C.C.. n. 37 del 17/06/2025 di Bagnacavallo citata in narrativa, nel quale è stata inserita apposita clausola di risoluzione del rapporto in caso di violazione degli obblighi derivanti dal Codice di comportamento (art. 2, comma 3, D.P.R. 62/2013);

- di accertare, sentito il Responsabile competente assegnatario dei capitoli, le somme derivanti dalla concessione in oggetto e comprensive di IVA, sul Bilancio 2025/2027, annualità 2025 2026 e 2027, così come dettagliato nella tabella che si riporta in calce, dando atto che sarà cura del Responsabile del Procedimento – Dott. Paolo Cantagalli provvedere, dall'anno 2026, agli aggiornamenti del canone annuale dovuti alle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati e per le annualità successive ad accertare i canoni nei futuri bilanci di previsione per le rispettive annualità;

- 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 Bagnacavallo - per i provvedimenti di competenza;

- 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	Finanzi amento
------	----------	-------------	----------	-----------------	--------------	---------	-----------	----------------	-------------------

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da GIANCARLA CENNI e stampato il giorno 07/08/2025 da Chierico Maria Lucia.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

La Responsabile
Giancarla Cenni



Comune di Bagnacavallo
(Provincia di Ravenna)

Servizio Appalti e Acquisti

Proposta n° 125/2025

OGGETTO: COMUNE DI BAGNACAVALLLO - CONCESSIONE IN USO DI PORZIONE DI IMMOBILE VINCOLATO AI SENSI DEL D. LGS. 42/2004 SITO A BAGNACAVALLLO IN PIAZZA NUOVA NN. 7 E 8 - AGGIUDICAZIONE- PROPOSTA UNIONE N. 259/2025

Il presente allegato, parte integrante e sostanziale ad ogni effetto di legge, della determina in oggetto, adottata dall'Unione di Comuni della Bassa Romagna relativa a servizi alla stessa conferiti, ne riporta gli effetti contabili in termini di accertamenti ed impegni assunti sul Bilancio del Comune per stanziamenti assegnati, dal Piano Esecutivo di gestione, ai Dirigenti dell'Unione o a chi per loro delegato.

Tipo	Bilancio	Descrizione	Soggetto	Anno/ Numero	Anno Comp	Importo	CIG / CUP	Cod. Lavoro	Finanzi amento
E	30100.03. 14110525 70	CANONE DI CONCESSION E IN USO LOCALI PIAZZA NUOVA N. 7 E 8 - DAL 16/10/2025 AL 31/12/2025	LA CANTINA DI PIAZZA NUOVA SNC DI DALLA VALLE ANDREA E C.	2025 / 50188	2025	3.712,51	/		
E	30100.03. 14110525 70	CANONE CONCESSION E IN USO LOCALI PIAZZA NUOVA N. 7 E 8 - ANNO 2026	LA CANTINA DI PIAZZA NUOVA SNC DI DALLA VALLE ANDREA E C.	2025 / 50189	2026	17.585,5 7	/		
E	30100.03. 14110525 70	CANONE CONCESSION E IN USO LOCALI PIAZZA NUOVA N. 7 E 8 - ANNO 2027	LA CANTINA DI PIAZZA NUOVA SNC DI DALLA VALLE ANDREA E C.	2025 / 50190	2027	17.585,5 7	/		

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da GIANCARLA CENNI e stampato il giorno 07/08/2025 da Chierico Maria Lucia.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

**COMUNE DI BAGNACAVALLO - CONCESSIONE IN USO DI PORZIONE
DI IMMOBILE VINCOLATO AI SENSI DEL D. LGS. 42/2004 SITO A
BAGNACAVALLO IN PIAZZA NUOVA nn. 7 e 8**

**VERBALE SEDUTA PUBBLICA
APERTURA OFFERTE ECONOMICHE**

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **30** del mese di **luglio** alle ore **12:00** nella Sede dell'Unione – Sala appalti si riunisce in **seduta pubblica** la Commissione nominata con determina n. 892 del 25/07/2025 così costituita:

- Dott. Paolo Cantagalli - Presidente – Responsabile Area Servizi Generali del Comune di Bagnacavallo;
- Dott.ssa Francesca Benini - membro - Responsabile Area Cultura- Comunicazione – Decentramento del Comune di Bagnacavallo;
- Ing. Giorgia Taroni- membro – Esperto Tecnico del Comune di Bagnacavallo;

alla presenza di due testimoni: Dott.ssa Maria Lucia Chierico - segretaria della Commissione e Dott.ssa Lorenza Minardi, entrambe del Servizio Appalti e Acquisti.

Sono presenti: Sig. Anna Luisa Costa di Lugo (RA) e Sig. Andrea Dalla Valle di Lugo (RA) per la Cantina di Piazza Nuova S.N.C. e sig. Aron Giacomoni di Ravenna (RA) e Sig. Daniele Bavagnoli di Bagnacavallo (RA) per F.D.R. S.R.L.

PREMESSO

- che con avviso d'asta prot. n. 60020 del 08/07/2025 è stata indetta apposita procedura ad evidenza pubblica da affidarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa con valutazione delle offerte sulla base dei seguenti criteri e relativi punteggi:

- **OFFERTA TECNICA** - punteggio massimo 90 PUNTI, da assegnare sulla base dei seguenti elementi e relativi punteggi massimi:

1. ESPERIENZA (criterio quantitativo)	MAX PUNTI 10
2. PRESENZA NELLA COMPAGINE SOCIALE DI DONNE O GIOVANI (criterio quantitativo)	MAX PUNTI 6
3 PROGETTO DI GESTIONE DELL'ATTIVITA' (criterio qualitativo):	MAX PUNTI 54
4. PROGETTO DI ARREDO E ALLESTIMENTO DEI LOCALI E DEGLI SPAZI ESTERNI (criterio qualitativo):	MAX PUNTI 15
5. ATTIVITA' DI COMUNICAZIONE E PROMOZIONE (criterio qualitativo):	MAX PUNTI 5
- **OFFERTA ECONOMICA** - punteggio massimo 10 PUNTI

- che la Commissione ha concluso i propri lavori relativamente all'esame delle offerte tecniche pervenute e che pertanto è stata data comunicazione alle ditte della seduta pubblica in data odierna;

Tutto ciò premesso, il Presidente dà atto delle risultanze finali delle valutazioni delle offerte tecniche come segue:

	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX	F.D.R. SRL	LA CANTINA DI PIAZZA NUOVA S.N.C.
1	esperienza	10	10	10
2	presenza nella compagine sociale di donne o giovani	6	2	6
3	Progetto di gestione dell'attività:			
	3a) ampiezza apertura al pubblico	10	9	9,5
	3b) livello di sostenibilità ambientale dell'attività proposta	2	1,4	1,4
	3c) progetto imprenditoriale / organizzazione generale	22	13,2	13,2
	3d) integrazione e armonizzazione dell'attività svolta con le iniziative di animazione culturale, turistica, sportiva e sociale di Piazza Nuova e del Centro storico	10	8,5	6
	3e) attivazione relazioni con il territorio / produttori del territorio	6	5,1	5,1
	3f) numero di servizi a favore del Comune per attività istituzionali;	4	0,84	4
4	Progetto di arredo e allestimento dei locali e degli spazi esterni	15	9,75	12,75
5	Attività di comunicazione e promozione	5	3	3,75
TOTALE OFFERTA TECNICA		90	62,79	71,70

Successivamente il Presidente della commissione ricorda che l'offerta economica deve consistere in **“un aumento percentuale (in cifre e in lettere) sul canone annuo posto a base di gara di € 8.631,38 oltre IVA di legge che il concessionario si impegna a versare al Comune di Bagnacavallo in caso di aggiudicazione a fronte della gestione della struttura, utilizzando l'allegato modulo (All. 2).**

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile ed apposta per esteso dal legale rappresentante del concorrente. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara o pari all'importo stesso”.

Il Presidente procede pertanto all'apertura della busta contenente l'offerta economica delle imprese ammesse, ne verifica la correttezza e ne dà lettura come segue:

N.	Partecipante	aumento%
----	--------------	----------

1	F.D.R. s.r.l.	42
2	LA CANTINA DI PIAZZA NUOVA s.n.c.	67

Come stabilito al punto 11.2 dell'avviso pubblico, *“Il punteggio massimo di 10 punti per l'offerta economica sarà assegnato al concorrente che presenterà l'aumento percentuale maggiore sull'importo del canone minimo posto a base d'asta. Alle altre ditte, che avranno presentato offerta economica valida, il punteggio sarà attribuito applicando la seguente formula”:*

$$AM : AO = 10 : X$$

Dove:

AM = aumento maggiore

AO = aumento offerto

$$X \text{ (punteggio offerta in esame)} = 10 * \frac{AO}{AM}$$

Dove la maggiorazione si considera senza indicazione % (es 3% si calcola 3) e maggiorazione migliore si intende il maggiore fra i rialzi offerti in sede di gara”.

Ne deriva la seguente graduatoria finale:

	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX	F.D.R. SRL	LA CANTINA DI PIAZZA NUOVA S.N.C.
1	esperienza	10	10	10
2	presenza nella compagine sociale di donne o giovani	6	2	6
3	Progetto di gestione dell'attività:			
	3a) ampiezza apertura al pubblico	10	9	9,5
	3b) livello di sostenibilità ambientale dell'attività proposta	2	1,4	1,4
	3c) progetto imprenditoriale / organizzazione generale	22	13,2	13,2
	3d) integrazione e armonizzazione dell'attività svolta con le iniziative di animazione culturale, turistica, sportiva e sociale di Piazza Nuova e del Centro storico	10	8,5	6
	3e) attivazione relazioni con il territorio / produttori del territorio	6	5,1	5,1
	3f) numero di servizi a favore del Comune per attività istituzionali;	4	0,84	4
4	Progetto di arredo e allestimento dei locali e degli spazi esterni	15	9,75	12,75
5	Attività di comunicazione e promozione	5	3	3,75

TOTALE OFFERTA TECNICA	90	62,79	71,70
OFFERTA ECONOMICA	10	6,27	10
TOTALE COMPLESSIVO	100	69,06	81,7

dalla quale risulta che la ditta migliore offerente è **LA CANTINA DI PIAZZA NUOVA s.n.c.** con sede in Piazza Nuova n. 8 a Bagnacavallo – C.F. 02324050398 che viene pertanto **proposta per l'aggiudicazione**.

Il Presidente precisa che seguirà l'aggiudicazione ai sensi del vigente Regolamento dei contratti;

Il Presidente precisa poi che la concessione d'uso verrà aggiudicata a tutte le condizioni di cui all'avviso d'asta e a quelle contemplate dallo schema di concessione, stabilendo che l'operatore economico dovrà provvedere entro il termine che gli sarà comunicato dal Comune di Bagnacavallo ad effettuare il deposito delle spese contrattuali, salvo conguaglio ed a presentarsi alla firma del contratto, incorrendo in caso contrario, alla decadenza della concessione d'uso.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura ed approvazione, viene sottoscritto dal Presidente, dai membri della commissione e dalle testimoni.

Letto, approvato e sottoscritto.

LA COMMISSIONE

Dott. Paolo Cantagalli Presidente

Dott.ssa Francesca Benini - membro

Ing. Giorgia Taroni - membro

Le Testimoni

Dott.ssa Maria Lucia Chierico

Dott.ssa Lorenza Minardi