

Fascicolo 2025/1.15/59

**COMUNE DI LUGO – AVVISO D’ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN
LOCAZIONE DI N. 1 LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NEL
“PAVAGLIONE” - PIAZZA MAZZINI N. 55.**

L’Unione dei Comuni della Bassa Romagna, in ottemperanza della delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 132 del 02/10/2025, al Regolamento per la valorizzazione e la gestione del Pavaglione (approvato con delibera di Consiglio del Comune di Lugo n. 23 del 21/03/2019) ed alla determinazione dell’Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 1277 del 14/10/2025,

RENDE NOTO

che il giorno **11/11/2025 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 Mazzini, 55:** locali censiti al C.F. del Comune di Lugo al Foglio 107 Mappale 269 sub 178 per una superficie di mq. 12,48 al piano terra con n. 1 vetrina con ingresso dal loggiato - **importo a base d'asta € 3.734,07/anno** (con ribasso d’asta del 10% rispetto alla procedura precedente, che era andata deserta in maggio) precisando che all’importo del canone annuale determinato a seguito dell’aumento offerto in sede di gara verrà applicata la seguente riduzione:

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

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

Si precisa che nel caso risulti assegnataria di locale un’impresa che svolge attività artigianale di servizio e non di produzione, il canone sarà riparametrato tenendo conto della riduzione del 50% delle quote fisse previste dai criteri di riferimento per la determinazione dei canoni di affitto.

Si precisa infine che nel suddetto locale non potrà insediarsi né un pubblico esercizio di somministrazione, né un laboratorio artigianale di produzione e lavorazione alimenti.

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

In attuazione di quanto previsto dall'art. 2 del Regolamento per la valorizzazione e gestione del Pavaglione (nel seguito solo "Regolamento") l'assegnazione viene fatta sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come specificato al punto 3.

Il locatario dovrà costituire apposita polizza RCT con massimale differenziato in base al tipo di attività/conduzione come dettagliato nelle linee guida sub Allegato A) approvate con delibera di G.C. del Comune di Lugo n. 74 del 03/06/2021 e allegate al presente bando.

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, in bollo**, 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 Lugo di un importo pari a tre mensilità del canone annuo posto a base di gara e precisamente pari ad **€ 933,52** da effettuarsi mediante bonifico bancario a "La Cassa di Ravenna S.p.A. - Tesoreria del Comune di Lugo" utilizzando il seguente Codice IBAN: **IT 79 B 06270 13199 T20990000381**, precisando nella causale **"deposito cauzionale provvisorio relativo asta pubblica locale sito in P.zza Mazzini n. 55"** ;

oppure

b1) **garanzia fidejussoria provvisoria** di importo corrispondente intestata al Comune di Lugo, redatta ai sensi del D.M. n. 193/2022, 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. All'aggiudicatario verrà richiesto di integrare la cauzione provvisoria di cui al punto b) e b1) 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.

CONTENUTO DEL PLICO N.2 - OFFERTA TECNICA

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

- a) Qualità del progetto;
- b) Proposta tipologica;
- c) Capacità dell'attività proposta di elevare l'attrattività commerciale dell'area di riferimento (Pavaglione)

CONTENUTO DEL PLICO N.3 – OFFERTA ECONOMICA

Offerta economica - redatta utilizzando 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:

- Piazza Mazzini n. 55 - € 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).

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 10/11/2025** 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 LUGO - ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN LUGO, PIAZZA MAZZINI N. 55”**.

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 11/11/2025** presso la Sede dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Servizio Appalti - 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 <https://www.labassaromagna.it/Amministrazione-Trasparente/Bandi-di-gara-e-contratti> 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 Ditte concorrenti verranno sottoposte all'esame di una Commissione appositamente costituita che attribuirà i seguenti punteggi in relazione ai seguenti elementi di valutazione:

UNIONE COMUNI BASSA ROMAGNA	I
Protocollo N.0088396/2025 del 14/10/2025	
Firmatario: MARCO MORDENTI	

- **Offerta Tecnica – busta “2”- PROGETTO GESTIONALE** nel rispetto del vigente regolamento del Pavaglione approvato con delibera di C.C. del Comune di Lugo n. 23 del 21/03/2019 così articolato:

a) Qualità del progetto

max 20 punti

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

b) Proposta tipologica

max 30 punti

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

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

max 30 punti

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

- **Offerta Economica – busta “3”**

max 20 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:

$$AM : AO = 20 : X$$

Dove:

AM = aumento Maggiore

AO = aumento offerto

$$X (\text{punteggio offerta in esame}) = \frac{20 \times AO}{AM}$$

(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. Il locale verrà assegnato 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 potranno visionare l'immobile rivolgendosi all'Area Servizi al Territorio del Comune di Lugo - Servizio Patrimonio previo appuntamento telefonico (Geom. Serena Valentini – 0545 299367).

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.

Si comunica che, così come previsto dalla delibera di Giunta del Comune di Lugo n. 132 del 02/10/2025, il locale verrà 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 così determinato a seguito dell'aumento offerto dalla ditta sull'importo a base d'asta sopra determinato, con applicazione dei nuovi criteri approvati con delibera di G.C. n. 119 del 08/08/2012 e successivamente modificati con delibera di G.C. n. 119 del 08/08/2012 e successivamente modificati con delibera di G.C. n. 62 del 16/04/2014, G.C. n. 74 del 24/06/2015, G.C. n. 123 del 21/09/2016, G.C. n. 109 del 30/08/2017, G.C. n. 142 del 29/08/2018, G.C. n. 139 del 29/08/2019, G.C. n. 93 del 30/07/2020, G.C. n. 121 del 26/08/2021, G.C. n. 135 del 25/08/2022, G.C. n. 101 del 27/07/2023 e G.C. n. 123 del 05/09/2024: decorrerà dalla data di effettivo avvio dell'attività e comunque non oltre 3 mesi dalla decorrenza di cui al punto precedente;
- deposito cauzionale infruttifero pari a tre mensilità del canone annuo;
- obbligo di utilizzo del RID - Rapporto Interbancario Diretto - per quanto riguarda le modalità di pagamento dei canoni dovuti, ovvero tramite addebito automatico sul conto corrente della ditta aggiudicataria da cui la banca preleva automaticamente la somma di denaro per il pagamento dei canoni maturati;
- 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:

NEGOZI

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

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

- da termini del Regolamento succitato non è possibile allestire i negozi del Pavaglione con distributori automatici per l'erogazione di prodotti di qualsiasi natura;

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 ed al Regolamento per la valorizzazione e gestione del Pavaglione.

Per informazioni di carattere amministrativo rivolgersi al Servizio Appalti e Acquisti dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna (☎ 0545 299597/299533/299399 - e-mail: appalti@unione.labassaromagna.it).

*Il Dirigente dell'Area Servizi Generali
Dott. Marco Mordenti*

UNIONE COMUNI BASSA ROMAGNA	I
Protocollo N.0088396/2025 del 14/10/2025	
Firmatario: MARCO MORDENTI	