



COMUNE DI LOIANO
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

ORIGINALE

DETERMINAZIONE N.	492
Data	13/12/2025

**DETERMINAZIONE
DEL RESPONSABILE DI AREA**

Assunta il giorno TREDICI del mese di DICEMBRE dell'anno DUEMILAVENTICINQUE da ROSSETTI CINZIA
Responsabile del AREA RISORSE E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Oggetto:

AFFIDAMENTO LOCAZIONE COMMERCIALE IMMOBILE PARZIALMENTE ATTREZZATO A BAR SITO IN VIA DELLA GUARDA N.25/1

FIRMATO
IL RESPONSABILE DI AREA
ROSSETTI CINZIA

DETERMINAZIONE - Area Risorse e Attività Produttive - NR. 133
RESPONSABILE: Rossetti Cinzia

OGGETTO:

**AFFIDAMENTO LOCAZIONE COMMERCIALE IMMOBILE PARZIALMENTE ATTREZZATO A
BAR SITO IN VIA DELLA GUARDA N.25/1**

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

RICHIAMATO il vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi Comunali che ascrive all'Area Risorse e Attività Produttive la gestione del Servizio Segreteria;

RICHIAMATI gli artt. 107 - 109 del TUEL, in forza dei quali le prerogative gestionali competono ai Responsabili dei Servizi (di Area), previa nomina sindacale;

RICHIAMATO il provvedimento del Sindaco n. 21 del 26/09/2024 con il quale le è stata affidata dal 01/10/2024 al 31/12/2025 la responsabilità dell'Area Risorse ed Attività Produttive, al cui interno è collocato il Servizio Segreteria;

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i. e relativi allegati;
- il D.Lgs. n. 165/2001 e s.m.i.;
- il vigente CCNL Funzioni Locali;
- lo statuto comunale;
- il regolamento comunale disciplinante l'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- il regolamento comunale di contabilità;

VISTO il DUP 2025-2027 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 18/12/2024 e s.m.i.;

VISTO il bilancio di previsione finanziario 2025-2027 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 18/12/2024 e s.m.i.;

VISTO il PEG 2025-2027 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 180 del 30/12/2024 e s.m.i.;

RICHIAMATE:

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 93 del 29/09/2025, avente oggetto "LOCAZIONE DEL LOCALE PARZIALMENTE ATTREZZATO A BAR SITO IN VIA DELLA GUARDA N.25/1 - ATTO DI INDIRIZZO",
- la determinazione n. 411 del 29/10/2025, avente oggetto "CESSIONE IN LOCAZIONE DEL LOCALE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI LOIANO PARZIALMENTE ATTREZZATO A BAR E SITO IN VIA DELLA GUARDA N. 25/1 – APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO E AVVISO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE", con cui si è provveduto ad approvare lo schema di avviso pubblico per la manifestazione di interesse alla locazione del suddetto immobile di proprietà del Comune di Loiano, per attività di servizio commerciale uso bar, nonché lo schema di contratto di locazione;

PRECISATO che la cessione del locale in locazione non è soggetta alla disciplina del Codice degli Appalti di cui al D.Lgs. 36/2023, in quanto disciplinata dal Codice Civile;

DETERMINAZIONE - Area Risorse e Attività Produttive - NR. 133
RESPONSABILE: Rossetti Cinzia

DATO ATTO che:

- in data 29/10/2025 è stato pubblicato l'“AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI LOIANO SITO IN LOIANO, VIA DELLA GUARDA N. 25/1, PER ATTIVITÀ DI SERVIZIO COMMERCIALE USO BAR”,
- entro i termini stabiliti dall'avviso, sono pervenute tre manifestazioni di interesse;

RICORDATO che:

- il soggetto conduttore della locazione viene individuato in base all'offerta più alta rispetto all'importo definito a base d'asta a titolo di canone mensile di locazione, determinato in € 150,00 mensili, prendendo in considerazione solamente le offerte pari o superiori a tale cifra;

VISTO l'allegato verbale della riunione “Procedura finalizzata alla selezione di soggetto per la locazione commerciale di un immobile di proprietà del Comune di Loiano sito in Loiano, Via Della Guarda n. 25/1, per attività di bar. VERBALE”, redatto in data 21/11/2025, relativo alla seduta durante la quale si è provveduto all'apertura delle manifestazioni di interesse pervenute e al loro conseguente esame;

DATO ATTO che:

- a seguito delle valutazioni formali espletate, solamente due delle tre manifestazioni di interesse pervenute sono state ritenute ammissibili alla procedura,
- la procedura non comporta la creazione di una graduatoria,
- al fine di procedere alla stipula del contratto di locazione commerciale in oggetto, è prevista la verifica inerente il possesso dei requisiti per il concorrente miglior offerente (solamente qualora tali verifiche diano esito negativo, comportando l'esclusione dell'istante, si provvederà ad effettuare il medesimo controllo dei requisiti per il concorrente successivo);

DATO ATTO che, a seguito dell'esame delle manifestazioni di interesse, l'offerta più alta rispetto all'importo definito a base d'asta a titolo di canone mensile di locazione risulta quella presentata dalla ditta individuale Orlandini Christian (Via Pontevecchio n. 19, 40139, Bologna – BO, C.F. RLNCRS75A12A944A, P.IVA 04151541200), pari ad € 351,00 mensili;

RICORDATO che, sulla base di quanto stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n. 93/2025, per il primo anno di locazione l'importo mensile offerto sarà ridotto del 30%, entrando quindi a regime solo dal secondo anno di locazione e non è previsto l'adeguamento Istat del canone di locazione;

DATO ATTO perciò che la ditta individuale Orlandini Christian dovrà corrispondere, esclusivamente per il primo anno di locazione, un canone mensile pari ad € 245,70 (importo offerto di € 351,00 ridotto del 30%);

DATO ATTO che la documentazione trasmessa risulta regolare e completa;

TENUTO CONTO che la presentazione della manifestazione di interesse comportava la presa visione dello schema di contratto di locazione approvato con determinazione n. 411/2025, allegato all'avviso pubblico pubblicato;

ESPLETATE con esito positivo le ulteriori verifiche in merito alla possibilità di contrarre con

DETERMINAZIONE - Area Risorse e Attività Produttive - NR. 133
RESPONSABILE: Rossetti Cinzia

l'ente;

RILEVATO che per la sottoscrizione del contratto di locazione verrà utilizzato lo schema di contratto approvato con determinazione n. 411/2025, precedentemente già richiamata;

TENUTO CONTO che il locale risulta al momento affidato in concessione sino alla data del 29/12/2025 alla ditta Noemilivia Caffe di Ilaria Barbieri;

RITENUTO opportuno prevedere un intervallo di tempo congruo fra la fine della concessione in essere e l'avvio del nuovo contratto di locazione, al fine di provvedere alle attività necessarie per riacquisire la disponibilità dell'immobile, verificare lo stato dello stesso ed effettuare le eventuali manutenzioni che si rendessero necessarie;

RITENUTO perciò opportuno provvedere alla locazione dell'immobile di proprietà del Comune di Loiano sito in Via Della Guarda n. 25/1, iscritto al NCEU al foglio 7, mappale 597, sub 5 e 6, categoria catastale C1, per attività di servizio commerciale uso bar, alla ditta individuale Orlandini Christian (Via Pontevecchio n. 19, 40139, Bologna - BO, C.F. RLNCRS75A12A944A, P.IVA 04151541200), per anni sei, con decorrenza a partire dal 01/02/2026;

VERIFICATA:

- l'insussistenza di conflitti di interessi, anche solo potenziali, né di gravi ragioni di convenienza che impongono un dovere di astensione dall'esercizio della funzione di cui al presente provvedimento, in capo all'istruttore ed estensore materiale dell'atto, né in capo al responsabile del procedimento e/o Responsabile firmatario dell'atto medesimi,
- la conformità del presente atto a quanto stabilito dal "Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici";

DETERMINA

- 1) per quanto espresso in premessa, di provvedere alla locazione dell'immobile di proprietà del Comune di Loiano sito in Via Della Guarda n. 25/1, iscritto al NCEU al foglio 7, mappale 597, sub 5 e 6, categoria catastale C1, per attività di servizio commerciale uso bar, alla ditta individuale Orlandini Christian (Via Pontevecchio n. 19, 40139, Bologna - BO, C.F. RLNCRS75A12A944A, P.IVA 04151541200), per anni sei, con decorrenza a partire dal 01/02/2026;
- 2) di provvedere alla stipula del contratto con il soggetto aggiudicatario, secondo lo schema approvato con la propria precedente determinazione n. 411 del 29/10/2025, ed all'espletamento degli adempimenti gestionali conseguenti;
- 3) di comunicare il presente atto a tutti i partecipanti alla procedura in oggetto;
- 4) di rendere noto che, ai sensi della legge n. 241/1990, il responsabile del procedimento è Cinzia Rossetti;
- 5) di disporre la pubblicazione del presente atto sul sito internet istituzionale nella sezione Amministrazione Trasparente ai sensi del D.Lgs. 33/20163 e s.m.i. con particolare riferimento all' art. 37 (bandi di gara e contratti).

DETERMINAZIONE - Area Risorse e Attività Produttive - NR. 133
RESPONSABILE: Rossetti Cinzia



COMUNE DI LOIANO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Procedura finalizzata alla selezione di soggetto per la locazione commerciale di un immobile di proprietà del Comune di Loiano sito in Loiano, Via Della Guarda n. 25/1, per attività di bar.

VERBALE

L'anno duemilaventicinque, il giorno 21 del mese di novembre, nella Casa Comunale, presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Loiano, alle ore 9:00 si procede alla valutazione delle manifestazioni di interesse presentate in relazione alla procedura finalizzata alla selezione di soggetto per la locazione commerciale di un immobile di proprietà del Comune di Loiano sito in Loiano, Via Della Guarda n. 25/1, per attività di bar.

La valutazione viene operata dal Responsabile del Procedimento – Dott.ssa Cinzia Rossetti, assistito da un segretario verbalizzante – Dott.ssa Sara Lorenzini.

Non sono presenti spettatori.

Viene dato atto che, entro il termine stabilito, sono pervenute n. 3 (tre) istanze e che tutte sono state consegnate a mano presso l'Ufficio Protocollo, contenute in busta chiusa debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante quale oggetto la dicitura indicata nell'avviso. Le istanze sono pervenute secondo il seguente ordine di presentazione:

MITTENTE	PROTOCOLLO E DATA
[REDACTED]	prot. n. 11108 del 04/11/2025 ore 08:36
Christian Orlandini	prot. n. 11788 del 20/11/2025 ore 15:13
[REDACTED]	prot. n. 11796 del 20/11/2025 ore 16:23

Viene inoltre dato atto che non sono pervenute ulteriori istanze oltre il termine stabilito.

Si procederà all'apertura delle buste secondo l'ordine di presentazione.

Si provvede dunque con l'apertura della prima istanza pervenuta, presentata da [REDACTED], così da poter effettuare la valutazione della stessa.

Esaminando la documentazione, si riscontra che:

- non è stata indicata l'effettiva denominazione dell'impresa;
- non è stato indicato se si è in possesso dell'abilitazione alla somministrazione di alimenti o bevande o se ci si intende avvalere della possibilità di nominare un preposto;
- l'istante ha indicato un canone a scaletta, non consentito, nella sezione dove doveva essere indicato l'importo offerto quale canone di locazione mensile. Questo comporta perciò la mancata indicazione del canone a regime fissato.



COMUNE DI LOIANO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

La mancata indicazione della denominazione precisa dell'impresa o del possesso dell'abilitazione alla somministrazione sono elementi sanabili, che non precludono l'ammissione alla procedura.

Tuttavia, quanto offerto a titolo di canone di locazione contravviene a quanto richiesto dall'avviso pubblico:

- offrire un canone a scaletta contravviene al requisito del "canone a regime solo dal secondo anno";
- la mancanza del canone a regime fissato comporta che l'offerta non identifichi un chiaro e stabile "canone a regime" per l'aggiudicazione e, perciò, l'ente non possa contare su una base univoca per confrontare l'offerta con quelle degli altri concorrenti.

Per quanto sopra l'offerta presentata al protocollo dell'ente n. 11108/2025 (concorrente [REDACTED]) non può essere ammessa.

Il Responsabile del Procedimento passa dunque all'apertura della seconda istanza pervenuta, presentata da Christian Orlandini.

Esaminando la documentazione, si riscontra che:

- l'istanza è presentata in qualità di legale rappresentante dell'impresa: ditta individuale Orlandini Christian;
- l'importo offerto a titolo di canone di locazione è pari ad € 351,00 mensili ed è pertanto ammissibile, in quanto superiore alla cifra di €150,00, stabilita quale base d'asta;
- la firma presente sull'istanza non è autografa (né ovviamente digitale, essendo il modulo stato presentato in forma cartacea).

Poiché all'istanza è correttamente allegata copia del documento di identità, la mancanza di firma autografa non preclude l'ammissione alla procedura e l'offerta presentata al protocollo dell'ente n. 11788/2025 (concorrente Christian Orlandini) può regolarmente essere ammessa. La documentazione trasmessa risulta regolare e completa.

Il Responsabile del Procedimento passa dunque all'apertura della terza e ultima istanza pervenuta, presentata da [REDACTED].

Esaminando la documentazione, si riscontra che:

- l'istanza è presentata in qualità di legale rappresentante dell'impresa: ditta individuale [REDACTED];
- l'importo offerto a titolo di canone di locazione è pari ad € 300,00 mensili ed è pertanto ammissibile, in quanto superiore alla cifra di €150,00, stabilita quale base d'asta;
- non è stato allegato il documento di identità all'istanza.

La mancanza di copia del documento di identità può essere sanata attraverso soccorso istruttorio e dunque non preclude l'ammissione alla procedura. L'offerta presentata al protocollo dell'ente n. 11796/2025 (concorrente [REDACTED]) può regolarmente essere ammessa. In caso di aggiudicazione, sarà necessario richiedere integrazione di copia del documento di identità.

Non essendo state presentate ulteriori istanze, al termine della procedura di valutazione delle offerte:

- risulta esclusa dalla procedura n.1 (una) istanza pervenuta:



COMUNE DI LOIANO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

MITTENTE	PROTOCOLLO E DATA
[REDACTED]	prot. n. 11108 del 04/11/2025 ore 08:36

- risultano ammesse n. 2 (due) istanze pervenute:

MITTENTE	PROTOCOLLO E DATA	LEGALE RAPPRESENTANTE IMPRESA	IMPORTO OFFERTO QUALE CANONE DI LOCAZIONE
Christian Orlandini	prot. n. 11788 del 20/11/2025 ore 15:13	ditta individuale Orlandini Christian	€ 351,00 mensili
[REDACTED]	prot. n. 11796 del 20/11/2025 ore 16:23	ditta individuale [REDACTED] [REDACTED]	€ 300,00 mensili

La commissione dà atto che il miglior offerente risulta pertanto Christian Orlandini, istanza prot. n. 11788 del 20/11/2025 ore 15:13; si precisa che la presente procedura non comporta la creazione di una graduatoria.

La Responsabile del Procedimento, visti gli esiti dell'esame delle manifestazioni di interesse pervenute, al fine di procedere alla stipula del contratto di locazione commerciale in oggetto, provvederà alla verifica inerente il possesso dei requisiti per il concorrente miglior offerente; solamente qualora tali verifiche diano esito negativo, comportando l'esclusione dell'istante, si provvederà ad effettuare il medesimo controllo dei requisiti per il concorrente successivo.

La seduta ha termine alle ore 10:15.

Letto approvato e sottoscritto.

Cinzia Rossetti - la Responsabile del Procedimento

Sara Lorenzini - Segretario Verbalizzante

