



## COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì – Cesena

### UFFICIO TECNICO COMUNALE DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

---

**OGGETTO: CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI DI PIAZZA MATTEOTTI 1/A  
DI SANTA SOFIA ADIBITI A BAR/CAFFETTERIA - APPROVAZIONE VERBALE DI  
AGGIUDICAZIONE**

Data : 12/04/2024

N. 77

---

L'anno duemilaventiquattro il giorno 12 del mese di Aprile nel proprio ufficio

### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

#### **Richiamate**

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 22/12/2023 con la quale è stato approvato il DUP - Documento Unico di Programmazione 2024- 2026;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 22/12/2023 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione esercizi finanziari 2024- 2026;
- delibera di Giunta comunale n. 85 del 28/12/2023 con la quale la Giunta comunale, in relazione a quanto disposto dall'art. 107 e 169 , del D.lgs. 18/08/2000 n. 267, ha approvato il PEG 2024 contenente l'assegnazione dei capitoli di bilancio affidati alla gestione amministrativo-finanziaria dei Responsabili gestionali per l'anno 2024 autorizzando gli stessi per l'attuazione della gestione e per gli impegni;
- Decreto Sindacale n.37 del 29/12/2023 l'Amministrazione Comunale di Santa Sofia conferiva alla sottoscritta la Responsabilità del Settore Tecnico e che con lo stesso incarico la rendeva competente alla stipula dei contratti/convenzioni dell'Ente ai sensi dell'Art. 107 del TUEL

#### **Premesso che:**

- il Comune di Santa Sofia è proprietario dell'unità immobiliare ubicata al piano terreno del fabbricato di proprietà comunale sito in Piazza Matteotti 1/a identificata al Catasto Fabbricato FG 19, Part.69, Sub 25, Cat C1, Classe 6 della consistenza di 87 mq, superficie catastale 125 mq, adibita a bar/caffetteria, composto di locale interno bar, bagno, cantina situata al piano interrato;
- tra le finalità dell'intervento vi era la valorizzazione del patrimonio comunale disponibile destinando l'immobile suddetto a pubblico esercizio (bar/caffetteria), fruibile anche con ampi spazi pubblici esterni concedibili

- il predetto immobile fa parte del “patrimonio disponibile” comunale e pertanto, il Comune opera iure privatorum, in base alla disciplina di diritto privato e, specificamente del codice civile art. 826 e della [legge 392/1978](#) per locazione di immobili ad uso commerciale.
- il predetto immobile è stato concesso in locazione alla ditta Haller's Bar di Buscherini Roberta & C. a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 9 del 20.01.2004 e della stipulazione del contratto n.rep. 420 in data 30.01.2004 (registrato a Forlì al n.364 del 09.02.2004).
- il predetto contratto di locazione è arrivato alla scadenza in data del 31.01.2024.
- con delibera della Giunta Comunale n.1 del 18/01/2024 è stata assegnato al Responsabile del Settore Tecnico l'avvio della procedura ad evidenza pubblica la ricerca di un OE a cui concedere in locazione l'immobile ad uso bar/caffetteria, nonché per l'adozione dei successivi atti amministrativi e negoziali,
- con comunicazione del 31/01/2024 prot 1391 si è provveduto alla proroga di sei mesi dell'attuale contratto di locazione, nelle more dello svolgimento della gara e della stipulazione del nuovo contratto di locazione.

**Richiamata** la perizia tecnico estimativa consegnata dalla geom. Barbara Mazzoni (acclarata al n.prot. 783 del 17.01.2024), giusto incarico affidato con determina n. 205 del 12.12.2023;

#### **Considerato**

- che con Determina del Responsabile del Settore Tecnico n 25 del 26/01/2024 è stato approvato l'avviso pubblico di manifestazione di interesse per la scelta dell'Operatore economico (O.E.) operante nel settore della somministrazione alimentare a cui concedere la locazione per uso commerciale di bar/caffetteria dell'immobile di proprietà comunale sito in Piazza Matteotti 1/a i
- che l'avviso è stato pubblicato nell'Albo pretorio, nel sito istituzionale del Comune e nei giornali locali dal giorno 08/02/2024 al giorno 04/03/2024;
- che con nota n. 2822 del 07/03/2024 l'Ufficio Protocollo comunica che è pervenuta una sola offerta assunta al Protocollo con il n. 2683 del 04/03/2024;
- che con Determina n. 56 del 12/03/2024 viene nominata la commissione giudicatrice e viene indetta la seduta pubblica per il giorno 21/03/2024;
- che con Determina del Responsabile del servizio n. 62 del 19/03/2024 viene posticipata la seduta della commissione giudicatrice al 28/03/2024;
- che il 28/03/2024 la Commissione si riunisce e prende atto che all'avviso di gara si è presentato la società Haller's bar di Buscherini Roberta & C. snc di Santa Sofia Piazza Matteotti n.1 P.Iva 03358520405 e valuta che la documentazione presentata è completa e formalmente corretta;
- che i modelli allegati al Bando modello A-1 domanda di partecipazione ed autodichiarazioni, modello A-2 ricevuta di versamento della cauzione provvisoria e modello A-3 attestazione di avvenuto sopralluogo sono presentanti, la commissione si riunisce in seduta privata per valutare l'offerta tecnica ed economica rispettivamente Doc B-1 e Doc B-2.

#### **Preso atto che**

- l'ufficio Suap ha provveduto ad eseguire i controlli sulla veridicità delle dichiarazioni e la verifica del possesso dei requisiti professionali consegnati alla commissione giudicatrice con nota del 12/04/2024
- l'ufficio ragioneria attesta l'avvenuto pagamento della cauzione provvisoria
- la commissione aggiudica in via provvisoria la concessione alla locazione dell'immobile comunale adibito a bar caffetteria a favore della ditta Haller's bar di Buscherini Roberta & C. snc di Santa Sofia per un importo paria d €

12.000,00 annui mediante verbale del 12/04/2024 protocollo 4202 subordinando l'esito della gara alla determinazione del Responsabile competente;

- la commissione prende atto delle attività proposte nell'offerta tecnica dalal Ditta Haller's bar di Buscherini Roberta & C.

**Atteso che** la procedura per tale affidamento è caratterizzata dalle seguenti specificità riportate nell'avviso di gara:

- il Comune concederà, su richiesta del locatario, una porzione di area pubblica della piazza Matteotti e della piazzetta Corzani (assoggettato a canone unico patrimoniale). In ogni caso, i tavoli esterni dovranno rispettare eventuali prescrizioni del Comune e/o di Commissioni/Autorità competenti, nonché tutte le vigenti norme di sicurezza;
- il Comune non provvederà per le attrezzature e gli arredi del bar, che restano a carico del locatario;
- la durata della locazione commerciale è fissata in anni 6 a decorrere dalal stipula del contratto, rinnovabili per il medesimo periodo;
- il canone annuo di locazione sarà di € 12.000,00 annui.
- il locatario non può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione.
- deve essere espressamente prevista l'esclusione della possibilità di inserire *slot machine* e altri giochi d'azzardo all'interno o esterno del pubblico esercizio.
- deve prevedersi che il locatario presenti una cauzione della durata della procedura di gara, nonché stipuli idonea copertura assicurativa per tutelarsi dalla responsabilità per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti ed alle cose, nonché al bene immobile medesimo.
- avvio dell'attività deve essere fatta entro 45 giorni dalla stipulazione del contratto di locazione, previa presentazione di idonea SCIA
- il locatario deve fornirsi di tutti gli arredi interni/esterni, adeguare gli impianti tecnologici e fornirsi delle attrezzature occorrenti per lo svolgimento dell'attività e per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in conformità alla L.R. 14/2003
- il locatario deve provvedere
  - agli allacci alle reti dei servizi (es. energia elettrica, acqua, gas, ecc.), nonché all'attivazione/intestazione di tutte le utenze ed al pagamento dei consumi relativi alle stesse, comprese le eventuali spese di volturazione e di intestazione;
  - a installare ed utilizzare tutti i macchinari e le attrezzature di bar, dotati di certificati di conformità, di sicurezza CE;
  - ad esercitare l'attività nel rispetto della normativa regionale vigenti in materia e delle disposizioni comunali, procedendo alle dichiarazioni ed alla richiesta di autorizzazioni ove previste;
  - a provvedere al pagamento bimestrale del canone di locazione, in via anticipata;
  - al pagamento delle tasse e tariffe previste per l'attività commerciale svolta;

- ad assumere comunque gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria dell'immobile ed adeguamento degli impianti tecnologici consegnati, durante tutto il periodo della locazione
- a rispettare gli orari di apertura annuale dall 5,00 alle 22,00 di tutti i giorni
- ad organizzare eventi culturali di concerto con le associazioni locali e momenti ludici per famiglie

**Ritenuto** pertanto necessario approvare l'esito dell'asta suddetta e provvedere alle aggiudicazione definitiva della concessione per la locazione dell'immobile sopradescritto;

**Dato atto che** il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Lucia Dignani ed appurata l'assenza di conflitti di interesse dello scrivente ai sensi dell'art.54 del D.Lgs.165/2001;

**Visti:**

il T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 267/2000;  
l'art. 192 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 267/2000;  
gli artt. 153 e 183 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 267/2000;  
il codice civile art. 826 e la [legge 392/1978](#) per locazione di immobili  
la Legge 07/08/1990, n° 241;  
lo Statuto Comunale ed il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;

## **D E T E R M I N A**

Quanto espresso in narrativa fa parte integrante e sostanziale della presente determinazione

1. **Di approvare l'esito** della gara per lconcedere in locazione l'unità immobiliare ubicata al piano terreno del fabbricato di proprietà comunale sito in Piazza Matteotti 1/a identificata al Catasto Fabbricato FG 19, Part.69, Sub 25, Cat C1, Classe 6 della consistenza di 87 mq, superficie catastale 125 mq, adibita a bar/caffetteria, composto di locale interno bar, bagno, cantina situata al piano interrato;
2. **Di aggiudicare la locazione** del suddetto immobile alla società Haller's bar di Buscherini Roberta & C. snc di Santa Sofia Piazza Matteotti n.1 P.Iva 03358520405, al prezzo di € 12.000,00 annui
3. **Di dare mandato** agli uffici competenti di porre in essere i provvedimenti conseguenti alla presente eterminazione.
4. **Di dare atto** che la presente determinazione non comporta spese od oneri per l'Ente;
5. **Di dare atto** che le somme verranno introitate al **Cap. 382 “Fitti reali di fabbricati”** Titolo 3 Tip.100 Cat.03 del bilancio corrente;
7. **Di trasmettere** copia della presente Determinazione all'Ufficio Ragioneria per gli adempimenti contabili di competenza.
8. **Di dare atto** che l'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa, di cui all'art. 147-bis, comma 1 del T.U.E.L., è insito nella

sottoscrizione del presente provvedimento, al momento della sua adozione, da parte del Responsabile del servizio, sottoscrizione con la quale viene anche implicitamente dichiarata la regolarità e correttezza della relativa azione amministrativa;

9. **Di dare atto** che l'esercizio del controllo preventivo di regolarità contabile ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, 2° periodo del D. Lgs. 267/2000, è espresso dal Responsabile del servizio finanziario, mediante formulazione del visto di regolarità contabile;
10. **Di dare atto**, altresì, che come previsto dalla normativa saranno pubblicati sul sito internet comunale gli estremi del presente provvedimento ed i dati riferiti all'incarico in oggetto secondo quanto previsto all'art. 5 del D. Lgs. 33/2013 e s.m.i;

La presente determinazione:

- [ ] comportando impegno di spesa viene trasmessa al responsabile del servizio finanziario per il prescritto visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000 n.267;  
[ ] diviene esecutiva con l'apposizione del predetto visto;  
[x] non comportando impegno di spesa non sarà sottoposta al visto del responsabile del servizio finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18/08/2000 n. 267  
[x] ha immediata esecuzione;  
[x] viene pubblicata all'albo pretorio ai soli fini della pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
CINZIA FANTINI

*Documento firmato digitalmente ai sensi di legge*  
*Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 D.Lgs. 39/1993*