



# Comune di Bagnatica

Provincia di Bergamo

## AVVISO PUBBLICO

### per la locazione dei locali ad uso commerciale

posti al piano interrato della Palestra comunale "Flavio Galessi" di Bagnatica  
periodo 01.01.2017 – 31.12.2025

---

#### INDICE

- Art. 1 : Oggetto della locazione
- Art. 2 : Consegna dei locali
- Art. 3 : Modalità di scelta del contraente
- Art. 4 : Soggetti ammessi a partecipare
- Art. 5 : Durata della locazione
- Art. 6 : Responsabilità del Conduttore
- Art. 7 : Manutenzioni ordinarie e straordinarie
- Art. 8 : Utenze
- Art. 9 : Canone di locazione
- Art. 10 : Sub-locazione
- Art. 11 : Cartelli e striscioni pubblicitari
- Art. 12 : Autorizzazioni e licenze
- Art. 13 : Deposito cauzionale provvisorio
- Art. 14 : Deposito cauzionale definitivo
- Art. 15 : Modalità di presentazione dell'offerta
- Art. 16 : Apertura dei plichi contenenti le offerte
- Art. 17 : Valutazione delle offerte
- Art. 18 : Contestazioni
- Art. 19 : Violazioni contrattuali
- Art. 20 : Disposizioni di legge
- Art. 21 : Spese contrattuali
- Art. 22 : Riservatezza dei dati
- Art. 23 : Controversie – Foro competente
- Art. 24 : Pubblicazioni

## **ARTICOLO 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

Il Comune di Bagnatica (d'ora in avanti, Locatore) intende affidare in locazione, ai sensi e per gli effetti della Legge 27 luglio 1978 n. 392 (art. 27 e seguenti) e successive modificazioni e/o integrazioni e dell' art. 1571 e seguenti del Codice Civile, i locali ad uso commerciale posti al piano interrato e le pertinenze a verde, complete di impianti e recinzioni, della Palestra comunale "Flavio Galessi" di Bagnatica (BG) sita in via fratelli Kennedy. I locali oggetto della presente locazione dovranno essere destinati ad attività commerciali in ambito sportivo e della promozione di attività sportive mentre delle pertinenze a verde, compreso il campo utilizzato per il tiro con l'arco, dovrà essere mantenuta l'attuale destinazione d'uso.

### Sono oggetto della locazione:

1. un fabbricato posto al piano interrato dell'edificio completo nelle parti murarie, serramenti e servizi di acqua, luce, riscaldamento, tutti funzionanti, composto da diversi locali come meglio descritti nell'elaborato grafico allegato - piantina PIANO INTERRATO. I locali verranno consegnati vuoti. Le attrezzature, le macchine e gli arredi contenuti nel fabbricato posto al piano interrato sono di proprietà dell'attuale Concessionario, che provvederà a trasferirli altrove alla scadenza del contratto di concessione attualmente in corso di esecuzione;
2. le pertinenze a verde, complete di impianti e recinzioni, compreso il campo attualmente utilizzato per il tiro con l'arco;

### Sono esclusi dalla locazione in oggetto:

3. il fabbricato posto al piano terra dell'edificio, composto da diversi locali come meglio descritti nell'elaborato grafico allegato – piantina PIANO TERRA, nonché beni mobili di proprietà dell'Amministrazione comunale in esso contenuti.

## **ARTICOLO 2 – CONSEGNA DEI LOCALI**

I locali descritti all'articolo precedente vengono consegnati dal Locatore in buono stato. È vietato apportare modifiche allo stato dei locali concessi, senza l'esplicito consenso scritto del Locatore.

## **ARTICOLO 3 – MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE**

Si procederà all'individuazione del contraente utilizzando per analogia il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa (valutazione del progetto gestionale e dell'offerta economica) secondo i criteri di cui al successivo art. 17.

## **ARTICOLO 4 – SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE**

Possono presentare offerta i seguenti soggetti abilitati a svolgere attività commerciali in ambito sportivo e della promozione di attività sportive:

- a) Imprese singole;
- b) R.T.I. (Raggruppamenti temporanei d'impres);
- c) Consorzi.

## **ARTICOLO 5 – DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà durata di 9 (nove) anni con decorrenza dal 01.01.2017 e potrà essere rinnovata di 9 (nove) anni in 9 (nove) anni, salvo disdetta che ciascuna delle parti potrà esercitare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviare all'altra parte con preavviso di 12 mesi prima della scadenza.

Al fine di agevolare il passaggio dall'attuale concessione alla nuova locazione il Locatore, effettuate le necessarie valutazioni, si riserva a sua esclusiva discrezione di far decorrere il nuovo contratto da una data successiva al 01.01.2017, fino al termine massimo del 30.06.2017, previa proroga temporanea del contratto di concessione attualmente in vigore con il contraente uscente. In tal caso il nuovo aggiudicatario nulla potrà eccepire e riterrà valida fino alla data del 30.06.2017, senza eccezione alcuna, l'offerta prodotta in sede di gara.

Il Locatore non potrà porre diniego al rinnovo del contratto alla prima scadenza, salvo nei casi e per le motivazioni previste dall'art. 28 della Legge 392/78.

E' consentito all'aggiudicatario (d'ora in avanti, Conduttore) di recedere dal contratto in qualsiasi momento ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78, con preavviso di sei mesi da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

#### **ARTICOLO 6 – RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE**

Il fabbricato locato verrà consegnato dal Locatore nello stato in cui si trova, noto e gradito al Conduttore. Le eventuali migliorie o modifiche devono essere espressamente approvate dal Locatore, salvo i casi d'urgenza. Il Conduttore è tenuto a riconsegnare l'immobile allo scadere del presente contratto e/o in caso di cessata locazione, nel medesimo stato in cui lo stesso si trovava all'inizio della locazione, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

Il Conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il Locatore. A tal fine il conduttore si impegna, prima dell'inizio dell'attività, a stipulare una polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile. La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

#### **ARTICOLO 7 – MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE**

Le spese per interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile locato sono a carico del Locatore. Si intende per "*interventi di manutenzione straordinaria*" (art 3 comma 1 punto b del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) l'insieme degli interventi riguardanti essenzialmente opere e modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. Le manutenzioni straordinarie riguarderanno pertanto, a titolo esemplificativo e parziale: la riparazione di componenti degli impianti idraulici e di riscaldamento quali caldaie, bruciatori, tubature interne; la riparazione e la sostituzione delle centraline elettroniche e degli impianti di illuminazione, interni ed esterni; la sostituzione dei sistemi di recinzione delle aree esterne, quali paletti, reti, muretti etc.; la realizzazione di opere murarie esterne quali intonaci, riparazione del tetto, tinteggiature; la sostituzione di infissi quali finestre e porte, rotte o in condizioni di pericolo, dovuti a ordinario deterioramento e non derivanti da uso improprio; il ripristino delle tubazioni di scarico acque e fognature; la messa a norma per la sicurezza degli impianti, in conformità con le disposizioni vigenti. Qualora si rendessero necessari lavori urgenti di manutenzione, fra quelli previsti al presente articolo, indispensabili per assicurare la funzionalità e l'agibilità della struttura, il Conduttore dovrà urgentemente segnalare gli interventi da effettuare al Locatore, che provvederà direttamente all'esecuzione dei lavori, o in accordo scritto col Conduttore lo autorizzerà ad eseguirli rimborsandolo successivamente.

Le spese per interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile locato sono a carico del Conduttore, così come gli oneri accessori (pulizie, gestione rifiuti etc.). Si intende per "*interventi di manutenzione ordinaria*" (art 3 comma 1 punto a del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380):

- a) l'insieme degli interventi riguardanti essenzialmente opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Le manutenzioni ordinarie riguarderanno pertanto gli interventi di mantenimento (anche di natura preventiva) delle strutture murarie e metalliche presenti nell'edificio, incluse le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di tutto ciò che si rende necessario per mantenere in efficienza gli impianti e le strutture esistenti. In particolare dovrà essere compresa: la riparazione e la sostituzione dei vetri e di altre parti accessorie (guarnizioni, cerniere, congegni vari); la riparazione e la sostituzione di apparecchi idro-sanitari e delle relative rubinetterie; le tinteggiature interne; la riparazione di infissi e serramenti; la riparazione di componenti elettrici in avaria, interni ed esterni (cambio lampade, interruttori, punti presa, lampade di emergenza etc.); la manutenzione e la conduzione degli impianti tecnologici, escluso

l'impianto di produzione di calore; il mantenimento in stato di funzionalità degli ausili di primo soccorso (D. Lgs. 626/1996), compresi eventuali DAE (defibrillatori automatici esterni) installati dall'Amministrazione comunale. Resta inteso che questo elenco è stato redatto a scopo esemplificativo, non è esaustivo e non esime il Condatore da specifiche responsabilità per eventuali carenze descrittive.

- b) il taglio erba e la potatura degli alberi, a tutte le quote, su tutte le pertinenze a verde della Palestra Comunale "Flavio Galessi" descritte al precedente art. 1.

#### **ARTICOLO 8 – UTENZE**

Le spese concernenti il consumo di metano, acqua ed energia elettrica, sia ad uso di illuminazione che di forza motrice sono interamente a carico del Condatore, anche se anticipate dall'Amministrazione comunale (in tal caso il Condatore provvederà a richiesta al rimborso di quanto dovuto su base annua entro n. 30 giorni dalla richiesta).

Nel corso dell'esercizio 2016 verrà operata, a cura dell'Amministrazione comunale, la divisione dei contatori degli impianti del PIANO TERRA e del PIANO INTERRATO della Palestra comunale in modo da consentire la lettura separata dei consumi. Qualora alla data del 01.01.2017 i lavori di divisione dei contatori non fossero ultimati, nelle more del completamento e del collaudo dei lavori si procederà necessariamente al riparto per millesimi.

#### **ARTICOLO 9 – CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone annuo di locazione a base d'asta è di € 12.000,00 (€ dodicimila/00) al netto dell'IVA se e in quanto dovuta. L'offerta annuale in aumento prodotta dal Condatore in sede di selezione dovrà essere corrisposta mediante n. 4 (quattro) versamenti anticipati trimestrali entro il giorno 5 di ogni mese di riferimento (gennaio, aprile, luglio, ottobre) presso la Tesoreria del Comune di Bagnatica. Il canone offerto rimarrà invariato per i primi 3 (tre) anni di locazione: a partire dal quarto anno verrà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT.

Il Condatore non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone offerto e non potrà far valere alcuna eccezione o azione nei confronti del Locatore se non dopo il pagamento delle rate scadute.

#### **ARTICOLO 10 – SUB-LOCAZIONE**

Le parti convengono che è vietata la sub-locazione totale o parziale dell'immobile locato e la cessione del contratto, salvo preventivo consenso del Locatore, espresso nelle forme di legge.

#### **ARTICOLO 11 – CARTELLI E STRISCIONI PUBBLICITARI**

Sarà consentita l'installazione di cartelli e striscioni pubblicitari, previa autorizzazione scritta del Locatore, purché gli stessi non arrechino danno estetico all'ambiente e agli impianti, e salvo il pagamento di quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.

#### **ARTICOLO 12 – AUTORIZZAZIONI E LICENZE**

È fatto obbligo al Condatore di munirsi delle prescritte autorizzazioni e/o licenze previste dalla legislazione vigente per l'esercizio dell'attività commerciale di cui all'art. 1, e di quanto altro eventualmente necessario per l'uso dei locali oggetto della locazione.

#### **ARTICOLO 13 – DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO**

L'offerta presentata dal concorrente deve essere accompagnata dalla ricevuta attestante l'effettuato versamento della cauzione provvisoria di importo pari a € 1.200,00 (Milleduecento/00). La cauzione provvisoria verrà restituita a seguito della stipula del contratto di locazione.

#### **ARTICOLO 14 – CAPARRA**

Prima della stipula del contratto, a garanzia dell'osservanza delle obbligazioni assunte, il Conduttore provvederà a versare a titolo di caparra un importo pari a n. 3 (tre) rate mensili calcolate sulla base del canone annuale offerto in sede di gara. La caparra rimarrà vincolata per tutta la durata contrattuale, comprese le eventuali proroghe, e verrà svincolata e restituita al contraente al termine del rapporto contrattuale soltanto dopo che sia stato accertato il regolare soddisfacimento degli obblighi contrattuali e si sia provveduto al definitivo regolamento di tutte le pendenze fra il Locatore e il Conduttore.

Sia il deposito cauzionale provvisorio (art. 13) che la caparra (art. 14) dovranno essere effettuati, pena l'esclusione, in uno dei seguenti modi:

- a) in contanti presso la Tesoreria comunale;
- b) mediante l'attestazione di deposito cauzionale provvisorio di un'Azienda di Credito di cui al D.P.R. 22 maggio 1956 n. 635;
- c) mediante garanzia fidejussoria bancaria;
- d) mediante garanzia fidejussoria assicurativa.

L'istituto garante dovrà espressamente dichiarare, pena la mancata accettazione della cauzione/caparra, di: *“Obbligarsi a versare all'Amministrazione comunale su semplice richiesta, e comunque entro 30 (trenta) giorni dalla medesima, senza eccezione o ritardi, la somma garantita e/o la minor somma richiesta dall'Amministrazione comunale, senza poter opporre la preventiva escussione del debitore garantito”.*

#### **ARTICOLO 15 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte dovranno pervenire all'Amministrazione comunale **entro le ore 12,00 del giorno venerdì 14 ottobre 2016.**

L'offerta dovrà essere presentata come da indicazioni a seguire:

##### **BUSTA A: DOCUMENTAZIONE**

Tutta la documentazione richiesta per la partecipazione alla selezione, compreso l'ALLEGATO A firmato in modo chiaro e leggibile dal Presidente/Legale rappresentante del soggetto concorrente, dovrà essere racchiusa in propria busta. La busta dovrà essere debitamente sigillata sui lembi di chiusura con nastro adesivo applicato e controfirmato dal Presidente/Legale rappresentante del soggetto concorrente. La busta contenente la documentazione dovrà riportare al suo esterno l'indicazione del concorrente e la dicitura "BUSTA A - Documentazione".

##### **BUSTA B: OFFERTA ECONOMICA**

L'offerta economica, redatta in lingua italiana su carta libera, dovrà essere incondizionatamente firmata, pena l'esclusione, in modo chiaro e leggibile, dal Presidente/Legale rappresentante del soggetto partecipante e si baserà sull'offerta a rialzo rispetto al canone annuo di locazione a base d'asta di € 12.000,00 (€ dodicimila/00) al netto dell'IVA se e in quanto dovuta.

L'offerta dovrà essere formulata utilizzando il modello in allegato (ALLEGATO B) e racchiusa in propria busta, pena l'esclusione. La busta dovrà essere debitamente sigillata sui lembi di chiusura con nastro adesivo applicato e controfirmato dal Presidente/Legale rappresentante del soggetto concorrente. La busta contenente l'offerta economica dovrà riportare al suo esterno l'indicazione del concorrente e la dicitura "BUSTA B - Offerta economica".

##### **BUSTA C: OFFERTA TECNICA – PROGETTO GESTIONALE**

I concorrenti sono tenuti a produrre un proprio progetto gestionale (offerta tecnica). L'offerta tecnica, redatta in lingua italiana su carta libera, dovrà essere firmata, in modo chiaro e leggibile, dal Presidente/Legale rappresentante del soggetto concorrente.

L'offerta tecnica dovrà essere sviluppata in tre paragrafi distinti: A – Progetto gestionale; B – Organizzazione; C – Migliorie. L'offerta dovrà essere articolata in modo tale che ogni punto sia esauriente per se stesso, senza richiami non contenuti nella documentazione presentata (che non saranno presi in considerazione). Al fine di consentire alla Commissione incaricata della valutazione l'esame comparativo

delle offerte, si raccomanda di seguire, nella redazione degli elaborati tecnici, i paragrafi e i sottoparagrafi riportati nel prospetto di valutazione di cui al successivo art. 17 e di non superare le 4 (quattro) facciate (fronte/retro), con carattere Times New Roman, dimensione 12, interlinea Singola. L'offerta tecnica deve essere priva di qualsiasi indicazione, diretta e/o indiretta, all'offerta economica.

La carenza sostanziale della documentazione tecnica complessivamente presentata dal concorrente, tale da non consentire la valutazione del progetto gestionale, o l'inserimento della documentazione tecnica nella busta dell'offerta economica, comporta l'esclusione dalla selezione. I soggetti concorrenti potranno essere invitati a fornire chiarimenti/integrazioni riguardo ai documenti presentati nell'ambito dell'offerta tecnica. Qualora i chiarimenti o le integrazioni non siano forniti entro i termini fissati, sarà preclusa la successiva valutazione dell'offerta economica.

L'offerta tecnica dovrà essere racchiusa in propria busta. La busta dovrà essere debitamente sigillata sui lembi di chiusura con nastro adesivo applicato e controfirmato dal Presidente/Legale rappresentante del soggetto concorrente. La busta contenente l'offerta tecnica dovrà riportare al suo esterno l'indicazione del concorrente e la dicitura "BUSTA C - Offerta tecnica".

#### PLICO GENERALE

La busta contenente la documentazione (BUSTA A), la busta contenente l'offerta economica (BUSTA B) e la busta contenente l'offerta tecnica (BUSTA C) dovranno a loro volta essere racchiuse in un plico generale. Il plico generale così costituito, anch'esso debitamente sigillato sui lembi di chiusura con nastro adesivo applicato e controfirmato dal Presidente/Legale rappresentante, dovrà pervenire mediante raccomandata A/R, o a mezzo di Agenzia di recapito autorizzata, o a mano, al Comune di Bagnatica (BG) - Ufficio Protocollo - Piazza Libertà, 1 - Medaglia d'Oro Padre Brevi - 24060 Bagnatica (BG). L'eventuale consegna a mano potrà avvenire secondo il seguente orario: dal lunedì al venerdì, dalle ore 11:00 alle ore 13:00.

Il plico generale appena descritto dovrà riportare al suo esterno le seguenti indicazioni:

1. La denominazione del soggetto concorrente;
2. L'oggetto: *"Avviso pubblico per la locazione dei locali ad uso commerciale posti al piano interrato della Palestra comunale "Flavio Galessi" di Bagnatica - Periodo 01/01/2017 – 31/12/2025"*;
3. Il termine per la presentazione delle offerte: *"Termine per la presentazione delle offerte: ore 12,00 del giorno venerdì 14 ottobre 2016"*.

#### ARTICOLO 16 – APERTURA DEI PLICHI CONTENENTI LE OFFERTE

La data di apertura dei plichi, che avrà luogo nella Sala Giunta del Comune di Bagnatica - Piazza Libertà, 1 - Medaglia d'Oro Padre Brevi - 24060 Bagnatica (BG), verrà comunicata con congruo anticipo a tutti i concorrenti che avranno presentato offerta entro i termini.

Nella prima seduta, pubblica, la Commissione, dopo avere verificato l'integrità dei plichi provvederà:

1. ad aprire i plichi dei concorrenti ed accertare la presenza delle buste contenenti la documentazione (BUSTA A), le offerte economiche (BUSTA B) e l'offerta tecnica (BUSTA C) e l'integrità dei sigilli;
2. ad aprire la BUSTA A (Documentazione) e a verificare la presenza e la validità della documentazione richiesta. Nel caso di esito negativo della valutazione la Commissione procederà ad escludere i concorrenti dalla selezione;
3. ad aprire la BUSTA C (Offerta tecnica), allo scopo di ufficializzare l'acquisizione della documentazione di cui si compone l'offerta tecnica.

Nella seconda seduta, riservata, la Commissione provvederà all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche. In sede di valutazione delle relazioni tecniche potranno essere richiesti chiarimenti e precisazioni ai soggetti partecipanti. La Commissione provvederà all'attribuzione dei punteggi delle offerte tecniche con riferimento ai criteri specificati nel successivo art. 17, in base alla valutazione tecnico/qualitativa dei progetti presentati.

Nella terza seduta, pubblica, la cui data verrà comunicata con congruo anticipo a tutti i concorrenti, la Commissione provvederà:

1. a leggere i punteggi attribuiti ad ogni relazione tecnica;

2. all'apertura della BUSTA B (Offerta economica) e, effettuate le valutazioni sotto il profilo della regolarità, all'attribuzione del punteggio con riferimento ai criteri specificati nel successivo art. 17;
3. a sommare detto punteggio a quello attribuito all'elaborato tecnico ed a formulare la graduatoria dei punteggi complessivi ottenuti da ciascun concorrente;
4. ad individuare provvisoriamente il Contraente, rinviando gli atti al Responsabile del Settore Servizi alla Persona per l'aggiudicazione definitiva.

#### ARTICOLO 17 – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

I criteri di valutazione per la determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa sono elencati di seguito con l'indicazione del punteggio massimo attribuibile a ciascun elemento. Il punteggio sarà arrotondato alla seconda cifra decimale.

I punteggi riguardanti l'offerta tecnica saranno attribuiti discrezionalmente, entro i limiti stabiliti, salvo che gli elaborati tecnici siano giudicati non idonei, nel qual caso l'inidoneità comporterà l'esclusione dalla selezione. La valutazione degli elementi qualitativi terrà conto della coerenza interna e della chiarezza con cui è redatto il progetto gestionale.

Il punteggio relativo all'offerta economica sarà attribuito con la formula matematica di seguito indicata.

A) Valutazione dell'offerta tecnica (BUSTA C): max punti 70.

PARAGRAFI				PUNTEGGI
A	Progetto gestionale:			MAX 23 PUNTI
			SOTTOPARAGRAFI	SOTTOPUNTEGGI
		A1)	Descrizione dei contenuti e degli elementi di sostenibilità tecnico-organizzativa delle attività in ambito sportivo e della promozione di attività sportive che verranno svolte all'interno degli immobili commerciali oggetto della locazione.	MAX 23 PUNTI
B	Organizzazione:			MAX 23 PUNTI
		B1)	Presentazione della propria organizzazione (risorse, investimenti, attrezzature, esperienze pregresse, fatturati, qualificazione professionale degli istruttori e allenatori da utilizzare nell'ambito della gestione, numero dei tesserati o iscritti interessati alle attività sportive praticabili nell'impianto, certificazioni e attestati, know-how etc).	MAX 23 PUNTI
C	Migliorie:			MAX 24 PUNTI
		C1)	Soluzioni e proposte progettuali innovative per l'integrazione con il territorio.	MAX 14 PUNTI
		C2)	Altre migliorie e proposte aggiuntive e complementari, senza oneri a carico dell'Amministrazione comunale, con particolare riferimento ad eventuali migliorie finalizzate all'efficienza ed alla funzionalità dell'immobile.	MAX 10 PUNTI
	TOTALE			MAX 70 PUNTI

L'attribuzione dei punteggi ai singoli contenuti dell'offerta tecnica avviene assegnando un coefficiente compreso tra zero ed uno, espresso in valori centesimali, a ciascun elemento dell'offerta. Tali coefficienti vengono moltiplicati per i punteggi massimi attribuibili e previsti per ogni parametro o sub-parametro. La somma che ne risulta determina il punteggio totale attribuito all'offerta tecnica. Al fine di rendere omogenea l'assegnazione dei punteggi alle diverse offerte per ogni parametro o sub-parametro sopra indicato, sono individuati i seguenti giudizi con relativo coefficiente numerico. Gli stessi ed il relativo coefficiente saranno utilizzati dalla Commissione per la valutazione del progetto tecnico:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE
Ottimo	1
Più che buono	0,9
Buono	0,8
Più che sufficiente	0,7
Sufficiente	0,6
Non completamente adeguato	0,5
Limitato	0,4
Molto limitato	0,3
Minimo	0,2
Appena valutabile	0,1
Non valutabile	0

Il concorrente che non avrà ottenuto almeno 42/70 punti nel punteggio complessivo relativo al progetto tecnico sarà escluso dalla selezione, perché il progetto presentato sarà ritenuto insufficiente.

B) Valutazione dell'offerta economica (BUSTA B): max punti 30.

PREZZO: PUNTI MAX 30
<p>La valutazione delle offerte economiche avverrà attribuendo al soggetto concorrente che avrà effettuato l'offerta più alta (offerta a rialzo più conveniente per l'Amministrazione comunale) il punteggio massimo di punti 30, mentre alle rimanenti offerte sarà attribuito un punteggio decrescente in ordine inversamente proporzionale secondo la seguente formula:</p> $X = \frac{(30 \times OC)}{OA}$ <p>Ove:</p> <p>X = punteggio da attribuire;  OA = offerta più alta;  30 = punteggio massimo attribuibile;  OC = offerta del concorrente cui assegnare il punteggio.</p>

#### ARTICOLO 18 – CONTESTAZIONI

L'Amministrazione comunale ha facoltà di effettuare in qualsiasi momento un controllo per verificare l'ottimale manutenzione dell'immobile, con tutto quanto in esso contenuto. Nel caso venisse accertata da parte dell'Amministrazione comunale una insufficiente manutenzione, o danni causati da incuria, verrà effettuata contestazione scritta al Conduttore che dovrà provvedere al perfetto ripristino attenendosi alle disposizioni impartite. In caso di inottemperanza da parte del Conduttore, l'Amministrazione comunale provvederà direttamente e l'importo della spesa verrà detratto dalla caparra incassata. Il Conduttore dovrà provvedere al reintegro della caparra entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione attestante l'ammontare della spesa. In difetto, l'Amministrazione potrà procedere alla revoca del contratto di locazione con effetto immediato ed all'incameramento della caparra o della parte restante a titolo di penale, fatti salvi i maggiori danni.

#### ARTICOLO 19 – VIOLAZIONI CONTRATTUALI

Tutte le clausole del presente atto ed eventuali successive integrazioni e modifiche hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto; pertanto, la violazione anche di una sola di dette condizioni dà diritto al Comune di dichiarare la revoca e la risoluzione immediata del contratto di locazione ai sensi e per i modi dell'art. 1456 C.C., salvo per il Comune stesso il risarcimento di danni e il rimborso delle spese di ogni genere.

**ARTICOLO 20 – DISPOSIZIONI DI LEGGE**

Per quanto non disciplinato nel presente atto valgono le disposizioni di cui alla legge n. 392 del 27 luglio 1978 e successive modificazioni e/o integrazioni, nonché le disposizioni del codice civile e quanto dettato dal contratto di locazione.

**ARTICOLO 21 – SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le eventuali spese contrattuali (registrazione, copie, imposte e tasse di qualsiasi natura) sono a carico del Conduttore.

**ARTICOLO 22 – RISERVATEZZA DEI DATI**

Ai sensi del D. Lgs n. 196/2003 e successive modificazioni e/o integrazioni, si informa che i dati forniti dai soggetti partecipanti alla selezione pubblica sono trattati dall'Amministrazione comunale esclusivamente per le finalità connesse alla selezione stessa e per la successiva stipula e gestione del contratto di locazione.

**ARTICOLO 23 – CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra il Locatore e il Conduttore è competente il Foro di Bergamo.

**ARTICOLO 24 - PUBBLICAZIONI**

Il presente avviso è disponibile all'Albo pretorio informatico e sul sito Internet del Comune di Bagnatica all'indirizzo <http://www.comune.bagnatica.bg.it>, sezione Bandi e Appalti.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI ALLA PERSONA

*F.to Dr. Sergio Massimiliano Staffiere*