

In ossequio al Contratto sulla gestione dei locali commerciali di proprietà del Comune di Isola, datato 09.11.2017, ed in virtù della Legge sul patrimonio reale dello stato e degli enti di autonomia locali (Gazzetta Ufficiale della RS n. 11/18), dell'Ordinanza sul patrimonio reale dello stato e degli enti di autonomia locali (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 e 58/16; nel prosieguo: Ordinanza) e del Regolamento sulla locazione di beni immobili (Bollettino Ufficiale nn. 24/09, 13/11 e 4/12; nel prosieguo: Regolamento), l'azienda pubblica Komunalna Izola d.o.o. – Komunalna Isola s.r.l. con sede a Isola, Strada Industriale n. 8, 6310 Isola, in persona del rappresentante - il direttore Denis Bele (nel testo a seguire: l'azienda Komunalna di Isola), bandisce la

SOLLECITAZIONE PUBBLICA DI OFFERTE **per la locazione di locali commerciali di proprietà del Comune di Isola**

I OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Sono oggetto della sollecitazione pubblica di offerte i seguenti locali commerciali:

- a) **Via delle Brigate d'Oltremare n. 4, della superficie di 87,5 m²**, con destinazione d'uso di attività di ristorazione - caffetteria o affine (possibilità di organizzazione di serate culturali in collaborazione con il Cinema Odeon). La mensilità base del canone di affitto equivale a Euro 920,00;
- b) **Via del Torrione n. 1, della superficie di 22 m²**, con destinazione d'uso di servizi di parrucchieri ovv. altra attività terziaria. La mensilità base del canone di affitto equivale a Euro 246,00;
- c) **Via Postumia n. 4, della superficie di 51,5 m²**, con destinazione d'uso di ufficio ovv. altra attività terziaria. La mensilità base del canone di affitto equivale a Euro 448,00;
- d) **Vicolo del Forno n. 2, della superficie di 50,7 m²**, con destinazione d'uso di ufficio ovv. altra attività terziaria. La mensilità base del canone di affitto equivale a Euro 320,00;
- e) **Via Primož Trubar n. 1, della superficie di 18,2 m²**, con destinazione d'uso di magazzino. La mensilità base del canone di affitto equivale a Euro 91,00;
- f) **Piazza Etbin Kristan n. 5, della superficie di 70,2 m²**, con destinazione d'uso di rivendita – pescheria ovv. altra attività terziaria. La mensilità base del canone di affitto equivale a Euro 1.150,50.
- g) **Viale Ivan Cankar n. 16/b, della superficie di 81,8 m²**, con destinazione d'uso di attività sanitaria ovv. altra attività terziaria. La mensilità base del canone di affitto equivale a Euro 770,00;
- h) **Piazza Grande n. 6, della superficie di 8,06 m²**, con destinazione d'uso di magazzino ovv. altra attività terziaria. La mensilità base del canone di affitto equivale a Euro 47,00;
- i) **Via Srečko Kumar n. 7, della superficie di 40,8 m²**, con destinazione d'uso di magazzino. La mensilità base del canone di affitto equivale a Euro 200,00;
- j) **Via Valentino Pittoni n. 13, della superficie di 106,1 m²** (di cui utilizzabile 89,7 m²), con destinazione d'uso di attività di ristorazione – bar. La mensilità base del canone di affitto equivale a Euro 887,26;
- k) **Via Giordano Bruno n. 6, della superficie di 204,6 m²**, con destinazione d'uso di ufficio ovv. altra attività terziaria. La mensilità base del canone di affitto equivale a Euro 1.400,00;

- l) **Via Maksim Gorki n. 2, della superficie di 12 m²**, con destinazione d'uso di rivendita di prodotti non alimentari ovv. altra attività terziaria, o in alternativa magazzino. La mensilità base del canone di affitto equivale a Euro 212,00. Il locale commerciale è in uso – l'esistente affittuario ha il diritto di precedenza;
- m) **Via Maksim Gorki n. 6, della superficie di 20,2 m²**, con destinazione d'uso di magazzino. La mensilità base del canone di affitto equivale a Euro 103,00. Il locale commerciale è in uso – l'esistente affittuario ha il diritto di precedenza.

Il singolo oggetto di locazione si cede in affitto a tempo determinato, e cioè per 1 anno a decorrere dalla stipula del contratto con possibilità di rinnovo fino a 5 anni, rispettivamente per il periodo di 5 anni nel caso dei rispettivi attuali utilizzatori dei locali commerciali indicati ai punti l) ed m).

Per ogni singolo oggetto di locazione va presentata un'offerta distinta.

II REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO

1. Il bando di concorso è aperto a tutte le persone giuridiche e fisiche – imprenditori autonomi aventi sede nella Repubblica di Slovenia ovv. in un altro Paese membro dell'UE o dello SEE. La persona fisica che non sia ancora registrata quale imprenditore autonomo è tenuta a garantire, alla presentazione della candidatura, che svolgerà l'attività in veste di imprenditore autonomo ovv. a presentare la dichiarazione che l'offerente selezionato in seguito al recapito della delibera sulla selezione provvederà a registrare l'attività idonea nel termine di 15 giorni.
2. Le persone giuridiche e fisiche – imprenditori autonomi aventi sede in un altro Paese membro dell'UE o dello SEE che non siano in grado di acquisire i documenti che il bando prescrive per persone giuridiche e fisiche – imprenditori autonomi aventi sede nella Repubblica di Slovenia, possono presentare dei documenti (emanati da organi e istituzioni competenti al rilascio degli stessi nell'ambito dell'ordinamento giuridico) i quali in termini di contenuto e proposito sostituiscono i documenti richiesti dal bando per persone giuridiche e fisiche – imprenditori autonomi aventi sede nella Repubblica di Slovenia.

La candidatura al bando di concorso deve contenere i seguenti dati e attestati:

- Modulo di CANDIDATURA compilato e contenente una chiara descrizione dell'offerta; per i locali commerciali indicati rispettivamente ai punti a) ed j) il modulo va corredato, oltre che della descrizione dettagliata del programma ovv. dell'attività, anche della simulazione grafica dell'aspetto del locale;
- Fotocopia dell'atto sull'iscrizione nel registro ovv. Estratto dal registro giuridico, Licenza d'esercizio ovv. Documento di notificazione, rilasciati non più di 8 gg. prima della presentazione dell'offerta; in caso di persone fisiche è sufficiente la fotocopia di un documento d'identità;
- Dichiarazione che tutti gli obblighi nei confronti dell'azienda Komunala di Isola e del Comune di Isola sono stati saldati (l'azienda Komunala di Isola – Settore gestione beni immobili, verificherà la veridicità di tale dichiarazione presso il proprio Servizio finanze e contabilità, nonché presso il Servizio contabilità e finanze del Comune di Isola, immediatamente prima della stipula del contratto di locazione);
- Per gli attuali affittuari o utilizzatori che siano in possesso del contratto di locazione, stipulato con il Comune di Isola o con l'azienda Komunala di Isola per qualsiasi locale commerciale, oppure utilizzino qualsiasi locale di proprietà

del Comune di Isola: attestazioni/ricevute sull'avvenuto pagamento delle spese di funzionamento (consumo energia elettrica, consumo acqua, servizi comunali...);

- Attestato rilasciato dall'Amministrazione finanziaria della Repubblica di Slovenia sull'avvenuto pagamento delle tasse e dei contributi, rilasciato non più di 8 gg. prima dell'inoltro della candidatura;
- Dichiarazione sull'accettazione delle condizioni del bando,
- Attestato sull'effettuato versamento del deposito cauzionale;
- Bozza del contratto di locazione firmata (conoscenza del contenuto del contratto);
- Descrizione del programma ovv. dell'attività da esercitarsi nel locale; per i locali commerciali indicati rispettivamente ai punti a) ed j) oltre che la descrizione dettagliata del programma ovv. dell'attività, anche la simulazione grafica dell'aspetto del locale;
- Attestazione della capacità finanziaria:
 - persone giuridiche: modulo BON 1 (o BON 1/P) con i dati e gli indicatori per l'anno 2017;
 - imprenditori autonomi: modulo BON 1/SP con i dati e gli indicatori per l'anno 2017.

3. I concorrenti devono adempiere a tutte le condizioni definite nel bando pubblico e nella documentazione del bando.

Previo avvio dell'attività, l'affittuario selezionato è tenuto a procurarsi tutte le necessarie licenze per il legittimo esercizio dell'attività.

III CONDIZIONI DI AFFITTO

Il canone di affitto per il singolo locale commerciale comprende l'affitto dello stesso.

Nel procedimento di bando, il prezzo base è stato definito in base alla valutazione dell'estimatore giudiziario e perito del ramo edile, ovvero per esperienza, come dall'Ordinanza e dal Regolamento. In conformità al punto 2 dell'articolo 44 della Legge sull'imposta sul valore aggiunto (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 13/11 - TUU3, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14 e 90/15), il prezzo non è comprensivo dell'IVA.

Entro il termine utile indicato nel bando, i concorrenti devono versare il deposito cauzionale, pari a 3 mensilità del canone di affitto base, a favore di: Komunala Isola s.r.l., C/C n. SI56 1010 0002 9080 595, con indicata come causale la scritta "deposito cauzionale" e precisato l'immobile al quale la cauzione si riferisce, n. di riferimento 00 96000. Nel caso del concorrente selezionato i.e. dell'affittuario, dalla cauzione versata verranno pagate le eventualmente pendenti spese di funzionamento o altre, oppure i canoni di affitto; gli altri concorrenti saranno rimborsati della cauzione entro 30 gg. dall'effettuata selezione. Nel caso in cui l'affittuario selezionato rinunci all'affitto o non sottoscriva il contratto di locazione nel termine prestabilito, la cauzione è incamerata a favore dell'azienda Komunala di Isola. Qualora al termine del rapporto di locazione tutti i canoni di affitto nonché le spese di funzionamento ed altre risultino saldati, l'affittuario viene rimborsato della cauzione.

Il canone di affitto per il locale commerciale va saldato entro la fine del corrente mese, in seguito all'emissione della fattura, mediante versamento sull'apposito conto

dell'azienda Komunala di Isola. Il pagamento dell'affitto entro il termine prestabilito costituisce un elemento sostanziale del contratto di locazione: se l'affittuario non salda l'affitto nel termine prestabilito, il contratto si ritiene sciolto.

Sono a carico dell'affittuario tutte le spese dovute all'acquisizione dei nullaosta all'esercizio e alla gestione nonché tutti gli oneri fiscali. Sono altresì a carico dell'affittuario tutte le spese di funzionamento (consumo dell'energia elettrica e dell'acqua, spese del telefono, smaltimento rifiuti, spese di riscaldamento e refrigerazione, spese di pulizia e manutenzione dei locali, spese della regolare manutenzione e dell'assicurazione, altre spese legate al locale commerciale). Le polizze assicurative stipulate dall'offerente devono essere vincolate a favore del Comune.

IV CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Criteri di valutazione per la stesura della graduatoria:

	CRITERIO	Punti possibili
1	Qualità e attrattiva del programma	fino a 20
2	Ammontare del canone di affitto offerto: - canone di affitto superiore al canone iniziale: 10 punti ogni 10 € di eccedenza - canone di affitto uguale al canone iniziale: 0 punti	

Il locale commerciale si cede in locazione all'offerente con raggiunto il punteggio maggiore. Gli offerenti selezionati sono tanti quanti sono i locali commerciali a disposizione. Qualora due o più offerenti dovessero raggiungere lo stesso punteggio, si procede alle trattative tra gli stessi.

V ISTRUZIONI PER LA STESURA DELL'OFFERTA

Le offerte devono essere presentate esclusivamente sui moduli costituenti parte integrante del bando. Ciascun'offerta deve contenere il modulo di candidatura debitamente compilato, ed essere corredata di tutti i dati e attestati richiesti.

Non saranno prese in considerazione le candidature con un canone di affitto mensile inferiore a quello iniziale nonché quelle incomplete e quelle presentate da offerenti aventi degli obblighi pendenti nei confronti del Comune di Isola ovvero dell'azienda Komunala di Isola. Le offerte devono rimanere valide fino al 30° giorno compreso successivo alla data di chiusura del bando.

VI TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE

Le offerte vanno spedite per posta, come missiva raccomandata, entro e non oltre il 9 aprile 2018 (fa fede la data del timbro postale), all'indirizzo Komunala Isola s.r.l., Strada Industriale n. 8, Isola, oppure consegnate di persona, durante le ore d'ufficio, alla segreteria dell'azienda Komunala di Isola, Strada Industriale n. 8, Isola. Le offerte vanno spedite/consegnate in busta chiusa con su riportata la scritta "**bando di concorso – non aprire, offerte per locale commerciale indicato al punto a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m)** (cerchiare)", con specificato il locale commerciale al

quale l'offerta si riferisce. Sul retro della busta devono essere riportati il nominativo e l'indirizzo dell'offerente.

Le candidature tardive e quelle non correttamente contrassegnate verranno eliminate e rispedita all'offerente a conclusione del procedimento di apertura delle candidature senza esser state aperte.

VII DATA DI APERTURA E CONTENUTO DELLE CANDIDATURE

L'apertura delle offerte si svolgerà in seduta pubblica. Le offerte pervenute saranno esaminate dalla Commissione per l'assegnazione in locazione dei beni immobili, nominata con relativo atto di Delibera dal sindaco, prot. n. 011-10/2015, datata 3 febbraio 2015.

La pubblica apertura delle offerte avrà luogo l'11 aprile 2018 con inizio alle ore 15.00 presso la sala riunioni dell'azienda Komunala di Isola, Strada Industriale n. 8, 6310 Isola. Le candidature verranno aperte nell'ordine progressivo in cui sono state presentate. All'apertura delle offerte la commissione tecnica verificherà la completezza delle offerte dal punto di vista delle attestazioni richieste.

La Commissione non prenderà in considerazione le candidature tardive e incomplete.

VIII ESITO DEL BANDO

Ricevuto il verbale della Commissione, il Settore gestione beni immobili dell'azienda Komunala di Isola procederà all'emanazione delle delibere sulla selezione degli affittuari, da notificare a tutti gli offerenti. Gli affittuari saranno informati della selezione, con relativa delibera, entro e non oltre il termine di cinque (5) giorni dalla stesura della graduatoria.

I contratti di affitto con gli offerenti selezionati saranno stipulati entro e non oltre 15 giorni dall'effettuata selezione ovv. in seguito al passare in giudicato delle delibere sulla selezione degli affittuari. Nel caso in cui il concorrente selezionato non dovesse stipulare il contratto entro detto termine, l'azienda Komunala di Isola procederà alla stipula del contratto con il concorrente successivo più vantaggioso. Il contratto di locazione verrà stipulato sotto forma di rogito notarile, precisamente a tempo determinato equivalente a 1 anno decorrente dalla stipula del contratto con possibilità di rinnovo fino a 5 anni, rispettivamente per il periodo di 5 anni, nel caso dei rispettivi attuali affittuari dei locali commerciali indicati ai punti l) ed m). Le spese del rogito notarile sono a carico dell'affittuario.

IX ALTRI REQUISITI DEL BANDO

A prescindere dalle altre disposizioni del bando e senza arrecare inconvenienti a sé stessa e/o ad altri, l'azienda Komunala di Isola si riserva il diritto di:

- Sospendere in qualsiasi momento il procedimento di assegnazione in affitto degli immobili e la stipula del negozio giuridico, fermo restando che gli offerenti vengono rimborsati della cauzione,
- Non scegliere quale offerta più vantaggiosa nessuna delle offerte presentate a risposta del bando,
- Modificare e/o integrare in qualsiasi momento la proposta di contratto di locazione allegata al presente bando, annullando di conseguenza quella precedente,

- Condurre con gli offerenti selezionati ulteriori trattative.

Gli offerenti vengono informati della sollecitazione pubblica di offerte fallita nel termine di otto (8) giorni lavorativi dall'apertura delle offerte pervenute.

X DOCUMENTAZIONE RIFERITA AL BANDO

A decorrere dal giorno di pubblicazione del bando, fino alla scadenza del termine utile per la presentazione delle offerte, la documentazione riferita al bando è disponibile sul sito web dell'azienda Komunala di Isola: www.komunala-izola.si/jom3/index.php/sl/. Gli interessati possono anche ritirare personalmente la documentazione rivolgendosi, durante le ore d'ufficio, all'azienda Komunala di Isola – Settore gestione beni immobili, Strada Industriale n. 8, 6310 Isola.

Per ulteriori informazioni riguardo al bando gli interessati sono invitati a chiamare, durante l'orario d'ufficio, il numero 05/66-34-950.

Prot. n.: 96-14/2018
Data: 09.03.2018

Capo Settore gestione beni immobili
p.p. **Stefanija Rajčić Sedlarević**

Il direttore
Denis Bele