

L'azienda pubblica Komunalna Izola d.o.o. – Komunalna Isola s.r.l., Strada Industriale 8, 6310 Isola, nella persona del direttore Denis Bele, (nel prosieguo: azienda Komunalna di Isola), procedendo in ossequio al Contratto sulla gestione dei locali commerciali di proprietà del Comune di Isola datato 9 novembre 2017, della Legge sul patrimonio reale dello stato e degli enti di autonomia locale (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 11/18 e 79/18) e dell'Ordinanza sul patrimonio reale dello stato e degli enti di autonomia locale (Gazzetta Ufficiale della RS n. 31/18), 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) **Viale Ivan Cankar 28 (locale di ristorazione), nella misura complessiva di 98,9 m²**, con destinazione d'uso per l'attività di ristorazione. Il prezzo di base del canone di locazione mensile è di 1.135,30 EURO. È auspicabile che il candidato abbia almeno 10 anni di esperienza lavorativa nel settore pertinente e che abbia conseguito nell'ultimo triennio un fatturato minimo di 150.000 EURO. Il locale commerciale si cede in affitto a tempo indeterminato. Il locale commerciale è occupato; l'esistente utente ha il diritto di prelazione.
- b) **Via delle Brigate d'Oltremare 4 (locale di ristorazione), nella misura complessiva di 87,5 m²**, con destinazione d'uso per l'attività di ristorazione. Il prezzo di base del canone di locazione mensile è di 805,00 EURO. È auspicabile che il candidato abbia almeno 10 anni di esperienza lavorativa nel settore pertinente. Il locale commerciale si cede in affitto a tempo determinato, precisamente per il periodo di 1 anno a decorrere dalla stipula del contratto, con possibilità di rinnovo del contratto fino a 5 anni.

L'offerta va presentata per ogni locale commerciale a parte.

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 o in un altro Paese membro dell'UE o dello SEE. La persona fisica che non sia ancora registrata quale imprenditore autonomo, al momento di presentazione della candidatura è tenuta a garantire che svolgerà l'attività in veste di imprenditore autonomo o in alternativa 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:

- il modulo di CANDIDATURA contenente una chiara descrizione dell'offerta;
- 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; gli operatori economici o le persone fisiche devono assieme alla candidatura presentare altresì documenti che attestano la loro esperienza lavorativa nell'attività di ristorazione.
- 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;
- attestazione della capacità finanziaria:
 - persone giuridiche: modulo S.BON con i dati e gli indicatori per l'anno 2019 ovv. 2018, se non sono disponibili dati recenti.

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, 90/15 e 77/18), 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.

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 (avendo la Commissione il potere discrezionale)	fino a 20
2	Ammontare del canone di affitto offerto: - canone di affitto superiore al canone iniziale: 1 punto ogni 20 € 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 saranno tanti quanti sono i locali commerciali a disposizione. Qualora due o più offerenti dovessero raggiungere lo stesso punteggio, si procederà 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 devono pervenire alla sede dell'azienda Komunala Isola s.r.l. entro e non oltre il 24

dicembre 2020. Le offerte vanno spedite per posta, sotto forma di missiva raccomandata, 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) (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 entro il termine perentorio del 24 dicembre 2020 saranno esaminate dalla Commissione per l'assegnazione in locazione dei beni immobili, nominata dal Sindaco con relativo atto di Delibera, prot. n. 011-22/2019, datata 20 febbraio 2019.

La pubblica apertura delle offerte avrà luogo il 29 dicembre 2020 con inizio alle ore 15.15 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, e precisamente a tempo indeterminato per il locale commerciale al punto a) e per il periodo di 1 anno, decorrente dalla stipula del contratto, per il locale commerciale al punto b). Le spese notarili 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. DISCIPLINARE DI GARA

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 e del Comune di Isola www.izola.si. 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 contattare, durante l'orario d'ufficio, il numero 05/66-34-306.

Prot. n.: 96-45/2020

Data: 4. 12. 2020

Addetta alla gestione
dei locali commerciali
Romana Lazički

Capo Settore gestione
beni immobili
Stefanija Rajčič Sedlarevič

Il direttore
Denis Bele

JAVNO PODJETJE AZIENDA PUBBLICA
KOMUNALA IZOLA
IZOLA, d.o.o. - ISOLA, s.r.l.
①