

L'azienda pubblica Komunalna Izola d.o.o. – Komunalna Isola s.r.l., Strada Industriale 8, 6310 Isola, nella persona del direttore Robi Flego, (nel prosieguo: azienda Komunalna 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), dell'Ordinanza sul patrimonio reale dello stato e degli enti di autonomia locale (Gazzetta Ufficiale della RS n. 31/18) e del Regolamento sull'assegnazione in locazione di edifici e locali commerciali del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale nn. 18/20), 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 Alieto 2, nella misura di 64,9 m<sup>2</sup>**, destinazione d'uso per l'attività terziaria generica. Il prezzo di base del canone di affitto mensile è di 608,00 EURO. Il locale commerciale si cede in affitto per il periodo di 1 anno a decorrere dalla stipula del contratto, con possibilità di rinnovo del contratto fino a 5 anni.
- b) **Via Lubiana 2, nella misura complessiva di 45,2 m<sup>2</sup>**, destinazione d'uso per l'attività terziaria generica. Il prezzo di base del canone di affitto mensile è di 579,01 EURO. Il locale commerciale si cede in affitto per il periodo di 1 anno a decorrere dalla stipula del contratto, con possibilità di rinnovo del contratto fino a 5 anni. Il locale commerciale è arredato. L'arredo è di proprietà del precedente affittuario. Nel caso in cui l'affittuario selezionato decida di acquistare l'arredo, l'accordo va fatto direttamente con il precedente affittuario, senza l'intervento del Comune di Isola. In caso contrario il Comune sollecita il precedente affittuario a sgomberare il locale prima della consegna del locale all'affittuario selezionato ovv. entro i 15 giorni dal recapito della delibera al miglior offerente.
- c) **Via Valentino Pittoni 2, nella misura di 70,9 m<sup>2</sup>**, destinazione d'uso per l'attività terziaria generica. Il prezzo di base del canone di affitto mensile è di 863,56 EURO. Il locale commerciale si cede in affitto per il periodo di 1 anno a decorrere dalla stipula del contratto, con possibilità di rinnovo del contratto fino a 5 anni.
- d) **Via Capodistria 20, 25,9 m<sup>2</sup>**, destinazione d'uso per l'attività terziaria generica. Il prezzo di base del canone di affitto mensile è di 329,44 EURO. Il locale commerciale si cede in affitto per il periodo di 1 anno a decorrere dalla stipula del contratto, con possibilità di rinnovo del contratto fino a 5 anni.
- e) **Via delle Brigate d'Oltremare 4 (locale di ristorazione), nella misura complessiva di 87,5 m<sup>2</sup>**, con destinazione d'uso per l'attività di ristorazione. Il prezzo di base del canone di locazione mensile è di 845,00 EURO. Si cerca un locatario che svolga le attività in armonia con l'ambiente locale e le esigenze della popolazione locale, e che sviluppi il ristorante come centro culturale e sociale con un'offerta culinaria particolare e sostenibile assieme a contenuti culturali e artistici di qualità. Il locale commerciale si cede in affitto per il periodo di 5 anni a decorrere dalla stipula del contratto.

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

Gli oggetti di locazione si cedono in affitto dopo che l'affittuario accetta l'oggetto come »visto e piaciuto«. Il prezzo di base del canone di affitto mensile è stabilito tenendo conto delle condizioni dei locali commerciali.

## 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 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 o in un altro Paese membro dell'UE o dello SEE. 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 il candidato non sia in alcun modo associato con i membri della Commissione per l'assegnazione in locazione dei beni immobili o il perito in conformità all'articolo 51, paragrafo 7 della Legge sul patrimonio reale dello stato e degli enti di autonomia locale (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 11/18 e 79/18)
  - 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 Isola s.r.l. 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;
  - attestato sull'effettuato versamento del deposito cauzionale;
  - bozza del contratto di locazione firmata (conoscenza del contenuto del contratto);
  - descrizione del programma o dell'attività da esercitarsi nel locale;
  - attestazione della capacità finanziaria:
    - persone giuridiche: modulo S.BON-1 con i dati e gli indicatori per l'anno 2022, ovvero 2021 qualora dati più recenti non saranno ancora disponibili.
3. I concorrenti devono adempiere a tutte le condizioni definite nel bando pubblico e nella documentazione del bando.

**Prima dell'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 Isola s.r.l.. 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 Isola s.r.l.. 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 Isola s.r.l.. Le offerte devono rimanere valide fino al 30° giorno compreso successivo alla data di chiusura del bando.

## VI. TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte vanno spedite per posta, come missiva raccomandata, entro e non oltre il 15 maggio 2023 (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, offerta per locale commerciale a), b), c), d), e) (cerchiare)”**. 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 rispedito all'offerente a conclusione del procedimento di apertura delle candidature, senza esser state aperte.

## VII. DATA DI APERTURA E CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'apertura delle offerte si svolgerà in seduta pubblica. Le offerte pervenute entro il termine perentorio del 15 maggio 2023, saranno esaminate dalla Commissione per l'assegnazione in locazione dei beni immobili, nominata dal Sindaco con relativo atto di Delibera, prot. n. 011-22/2019-4, datata 12 gennaio 2023.

La pubblica apertura delle offerte avrà luogo il giorno 23 maggio 2023 con inizio alle ore 15:30 presso la sede del Comune di Isola (sala riunioni al piano terra), Riva del Sole 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 Isola s.r.l. 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.

Il contratto di affitto con l'offerente selezionato sarà stipulato entro e non oltre il termine di 15 gg. 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 Isola procederà alla stipula del contratto con il concorrente successivo più vantaggioso.

Il contratto di locazione verrà stipulato sotto forma di rogito notarile, per il periodo di 1 anno decorrente dalla stipula del contratto, con possibilità di rinnovo fino a 5 anni per i locali commerciali elencati ai punti a), b), c), d) e per il periodo di 5 anni a decorrere dalla stipula del contratto per il locale commerciale al punto e). 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 Isola s.r.l. 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 Isola: [www.komunala-izola.si/aktualno/](http://www.komunala-izola.si/aktualno/) e del Comune di Isola [www.izola.si](http://www.izola.si). Gli interessati possono anche ritirare personalmente la documentazione rivolgendosi, durante le ore d'ufficio, all'azienda Komunala Isola s.r.l. – Settore gestione beni immobili, Strada Industriale n. 8, 6310 Isola.

Durante il periodo del presente bando sarà possibile fissare un appuntamento per la visione dei locali previo accordo al numero 030 711 032.

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.: 96-10/2023

Data: 19.4.2023

Addetta alla gestione  
dei locali commerciali,  
**Romana Lazički**

Capo Settore gestione  
beni immobili  
**Stefanija Rajčič Sedlarevič**

Il direttore  
**mag. Robi Flego**

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

