

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 immobili di proprietà del Comune di Isola

I. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Sono oggetto della sollecitazione pubblica di offerte i seguenti immobili:

- a) il locale commerciale **Via Capodistria n. 14, nella misura di 30,00 m²** destinazione d'uso per l'attività terziaria generica. Il prezzo di base del canone di affitto mensile è di 280,00 EURO. Il locale commerciale si cede in affitto per un periodo di 5 anni a decorrere dalla stipula del contratto.
- b) il locale commerciale **Piazza Manzioli n. 1, nella misura di 42,20 m²** con destinazione d'uso per l'attività commerciale. Il prezzo di base del canone di affitto mensile è di 390,00 EURO. Il locale commerciale si cede in affitto per un periodo di 5 anni a decorrere dalla stipula del contratto.
- c) il locale commerciale **Piazza Manzioli n. 2, nella misura di 47,62 m²** con destinazione d'uso per l'attività commerciale. Il prezzo di base del canone di affitto mensile è di 465,00 EURO. Il locale commerciale si cede in affitto per un periodo di 5 anni a decorrere dalla stipula del contratto.
- d) il locale commerciale **Viale Ivan Cankar n. 2, nella misura di 33,60 m²** destinazione d'uso per l'attività terziaria generica. Il prezzo di base del canone di affitto mensile è di 350,00 EURO. Il locale commerciale si cede in affitto per un periodo di 5 anni a decorrere dalla stipula del contratto.
- e) il locale commerciale **Vicolo del Forno n. 2, nella misura di 50,70 m²** destinato per un negozio con prodotti locali. Il prezzo di base del canone di affitto mensile è di 520,00 EURO. Il locale commerciale si cede in affitto per un periodo di 5 anni a decorrere dalla stipula del contratto.
- f) il locale commerciale **Via Capodistria n. 21, nella misura di 24,45 m²** destinazione d'uso per l'attività terziaria generica. Il prezzo di base del canone di affitto mensile è di 223,00 EURO. Il locale commerciale si cede in affitto per un periodo di 5 anni a decorrere dalla stipula del contratto.
- g) **Via dei Bagni n. 14 (locale gastronomico in spiaggia Svetilnik), nella misura di 987,0 m²** (di cui 317,0 m² di locale commerciale e 670,0 m² di terrazza esterna), destinazione d'uso per l'attività di ristorazione. Il prezzo di base del canone di affitto mensile è di 4.600,00 EUR. Il locale commerciale si cede in affitto a tempo indeterminato.

Il locale commerciale ovvero gastronomico viene affittato non dotato di attrezzature.

Le attrezzature esistenti sono di proprietà dell'attuale occupante e saranno rimosse, se necessario, su richiesta del locatore entro 15 giorni a partire dalla notifica ovv. in seguito al passare in giudicato delle delibere sulla selezione degli affittuari.

Condizioni aggiuntive:

a) Referenze nel settore di ristorazione. Si considera referenza l'esercizio continuativo di un'attività di ristorazione per almeno 3 anni, il che il candidato comprova con la prova della registrazione dell'attività e la descrizione dell'attività, inclusa la sede, il tipo di attività, il numero di dipendenti e una dichiarazione del fatturato di tale attività negli ultimi 3 anni.

b) Un'offerta distintiva e attraente, che includa solo il 10% di fast food. È inoltre la condizione un'offerta adattata alla stagione in collaborazione con i viticoltori e i fornitori di alimenti locali, il che il candidato deve comprovare con prove adeguate.

c) Un'offerta di programmi di livello superiore (ad esempio, serate a tema, degustazioni in collaborazione con i produttori alimentari locali).

d) L'affittuario è tenuto a riferire al locatore una volta all'anno sull'adempimento delle condizioni di cui agli ultimi due punti.

L'offerta va presentata per ogni oggetto di locazione 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 oggetti di locazione.

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, al momento di presentazione della candidatura è tenuta a garantire 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:

- il modulo di CANDIDATURA contenente una chiara descrizione dell'offerta; per il locale commerciale ovvero locale gastronomico, oggetto di locazione di cui alla lettera g), dovranno essere soddisfatte le condizioni aggiuntive sopra elencate; qualora le condizioni non saranno riconosciute, l'offerta non sarà presa in considerazione in quanto non idonea;
- 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 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 ovv. dell'attività da esercitarsi nel locale;
 - attestazione della capacità finanziaria:
 - per le persone giuridiche: modulo S.BON-1 con i dati e gli indicatori per l'anno 2023 ovvero per l'anno 2022 se dati più recenti non sono ancora disponibili,
 - per le imprese individuali: S.BON-1/SP con dati e indicatori per l'anno 2023 o per l'anno 2022 se dati più recenti non sono ancora disponibili,
 - qualora il candidato sia una persona fisica senza un'attività registrata, i documenti giustificativi di quali sopra non sono necessari.
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 oggetto di locazione 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 per l'oggetto della locazione di cui sopra alla lettera a) e in base alla delibera del Sindaco n. 478-91/2023-3 del 13 aprile 2023 per l'oggetto della locazione di cui sopra alla lettera b). 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, 77/18 e 59/19), 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 ((non rivalutata) 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 non rivalutata ed esclusi interessi.

Il canone di affitto per l'immobile 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 nullaoستا 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 e altre spese legate al locale commerciale).

L'affittuario è tenuto a contrarre l'assicurazione per le attrezzature nel locale, mentre il locatore provvederà alla coperta assicurativa in caso d'incendio e d'allagamento.

È responsabilità dell'affittuario garantire la sicurezza antincendio del locale affittato.

IV. 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. Tutti i moduli devono essere firmati dal candidato o dalla persona che lo rappresenta legalmente nonché datati e timbrati.

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.

V. TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte devono pervenire alla sede dell'azienda Komunala Isola s.r.l. **entro e non oltre il 24 aprile 2024**, fino alle ore 15:00. 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 Isola s.r.l., Strada Industriale n. 8, Isola. Le offerte vanno spedite/consegnate in busta chiusa con su riportata la scritta **"bando di concorso – non aprire, offerta l'oggetto della locazione alla lettera a), b), c), d), e), f), g) (cerchiare)"**, indicando l'oggetto della locazione per il quale si presenta la candidatura. **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.

VI. DATA DI APERTURA E CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'apertura delle offerte si svolgerà in seduta pubblica. Le offerte pervenute entro il termine perentorio del 24 aprile 2024, saranno esaminate dalla Commissione per lo svolgimento dei procedimenti di disposizione e gestione dei beni immobili del Comune.

L'apertura delle offerte avrà luogo **alle ore 14.00 dell'25 aprile 2024** presso la sala riunioni del Consiglio comunale, in Piazza Etbin Kristan 1, Isola. Nel corso dell'apertura delle buste, la commissione valutatrice verificherà la completezza delle offerte, ossia la presenza di tutti gli attestati prescritti, ed esaminerà le offerte complete, valutandole in base ai criteri riportati sotto.

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

VII. CRITERI DI SELEZIONE E L'ESITO DEL BANDO

Essendo soddisfatte tutte le condizioni di gara, il criterio di selezione dell'aggiudicatario è l'importo offerto del canone di affitto mensile.

Una volta ricevute tutte le offerte potranno essere condotte ulteriori trattative al fine di giungere all'offerta economicamente più vantaggiosa per il gestore. Le trattative verranno svolte secondo il principio di aumento del prezzo – l'importo minimo di aumento del corrispettivo è di 20,00 €.

Ricevuto il verbale della Commissione, il Settore gestione beni immobili dell'azienda Komunalna 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 lavorativi dall'effettuata selezione.

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 Komunalna Isola procederà alla stipula del contratto con il concorrente successivo più vantaggioso.

I contratti di locazione verranno stipulati sotto forma di rogito notarile, a tempo indeterminato per l'oggetto della locazione di cui sopra alla lettera a) e per il periodo di 1 anno decorrente dalla stipula del contratto, con possibilità di rinnovo fino a 5 anni per l'oggetto della locazione di cui sopra alla lettera al punto b). Le spese notarili sono a carico dell'affittuario.

VIII. ALTRI REQUISITI DEL BANDO

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

- 1) interrompere in qualsiasi momento la procedura di Sollecitazione pubblica di offerte senza alcuna responsabilità civile e senza specificarne le ragioni. In questo caso la cauzione versata viene restituita agli candidati;
- 2) non scegliere quale offerta più vantaggiosa nessuna delle offerte presentate a risposta del bando;
- 3) modificare e/o integrare in qualsiasi momento la proposta di contratto di locazione allegata al presente bando, annullando di conseguenza quella precedente,
- 4) 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.

IX. 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 Komunalna Isola: www.komunalna-izola.si/aktualno/ e del Comune di Isola www.izola.si. Gli interessati possono anche ritirare personalmente la documentazione rivolgendosi, durante le ore d'ufficio, all'azienda Komunalna 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 oggetti di locazione 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.: 96-5/2024

Data: 28.3.2024

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.p.o. - ISOLA, s.r.l.