

#### BANDO PUBBLICO per la sollecitazione pubblica di offerte per la locazione di vani commerciali di proprieta` del Comune citta` di Capodistria

(in seguito: Bando pubblico)

**DOCUMENTAZIONE** 

Prot. n.: 3528-10/2020

Capodistria, in data 29/06/2020

#### **CONTENUTO**

- 1. INVITO ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA
- 2. CONDIZIONI GENERALI PER LA LOCAZIONE
- 3. ISTRUZIONI PER L'ELABORAZIONE DELL'OFFERTA
- 4. CONTENUTO DELL'OFFERTA
- 5. PRESENTAZIONE ED APERTURA DELLE OFFERTE
- 6. CRITERI PER LA SCELTA E SCELTA DELL'OFFERENTE SELEZIONATO
- 7. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE
- 8. ALLEGATI



#### 1. INVITO ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA



#### 1. Ente organizzatore del Bando pubblico

Il Comune citta` di Capodistria, con sede in Via Giuseppe Verdi, n. 10, 6000 Capodistria, in virtu` delle leggi vigenti nella Repubblica di Slovenia invita le persone interessate alla presentazione dell'offerta per la locazione dei vani commerciali, ai sensi ed alle condizioni del presente bando pubblico.

Il Bando pubblico e' pubblicato sul sito web http://www.koper.si/

Le persone interessate possono prelevare la documentazione in merito al presente Bando pubblico (in seguito: documentazione) sul sito web del Comune citta` di Capodistria <a href="www.koper.si">www.koper.si</a> o nell'ufficio di accettazione-informazioni del Comune citta` di Capodistria, Via Giuseppe Verdi, n. 10, ogni giorno lavorativo dalle ore 8.00 fino alle ore 12.00, il mercoledi` anche dalle ore 14.00 fino alle ore 17.00, sino alla scadenza della presentazione delle offerte. L'acquisizione della documentazione e` gratuita.

#### 2. Condizioni per la partecipazione al Bando pubblico

Ogni offerente, interessato alla partecipazione al Bando pubblico, deve adempiere a tutte le condizioni in merito alla partecipazione al Bando pubblico, come prescritto dal Bando Pubblico e presentare l'offerta con il contenuto e la forma prescritta dal Bando pubblico, che e` allegata al Bando pubblico (in seguito: offerta).

La Commissione per la scelta dell'offerente selezionato (in seguito: Commissione), non terra` in considerazione le offerte dei candidati che non adempieranno alle condizioni per la partecipazione al Bando pubblico e/o non presenteranno le offerte con il contenuto e la forma prescritta dal Bando pubblico.

#### 3. Oggetto di locazione

L'oggetto della locazione sono i seguenti vani commerciali:

- **1.** Čevljarska ulica **19** (Calegaria, n. **19**), Koper Capodistria, vano della misura di 343,60 m2 di superficie commerciale, collocato nell'edificio commerciale abitativo, situato su pp.cc.nn. 652 e 648/1 c.c. Koper (ID nn.: 2605-652/0-0, 2605-648/1-0), viene dato in locazione con destinazione d'uso di attivita` commerciale drogheria e profumeria, il prezzo base del canone di locazione mensile e` di 2.450,00 €, per il mese di maggio 2020.
- 2. Kidričeva ulica 6 (Via Boris Kidrič, n. 6), Koper Capodistria, vano della misura di 67,34 m2 di superficie commerciale, collocato nel pianterreno dell'edificio commerciale abitativo, situato su p.c.n. 102/1 c.c. Koper (ID n.: edificio 2605- 105), viene dato in locazione con destinazione d'uso di attivita` di bar latteria o pasticceria, il prezzo base del canone di locazione mensile e` di 674,00 €, per il mese di maggio 2020.
- **3.** Kidričeva ulica 7 (Via Boris Kidrič, n. 7), Koper Capodistria, vano della misura di 50,66 m2 di superficie commerciale, collocato nel pianterreno dell'edificio commerciale abitativo, situato su p.c.n. 756/3 c.c. Koper (ID n.: edificio 2605- 174), viene dato in locazione con destinazione d'uso di attivita` commerciale ovvero altra attivita` terziaria, vendita di prodotti cosmetici, trucchi e drogheria, il prezzo base del canone di locazione mensile e` di 495,00 €, per il mese di maggio 2020.



- **4.** Prešernov trg 6 (Piazza France Prešeren, n.6), Koper Capodistria, vano della misura di 32,49 m2 di superficie commerciale, collocato nel pianterreno dell'edificio commerciale abitativo, situato su p.c.n. 1108/5 c.c. Koper (ID n.: edificio 2605- 2084), viene dato in locazione con destinazione d'uso di attivita` commerciale e precisamente per la promozione di prodotti locali autoctoni che include anche la loro degustazione, il prezzo base del canone di locazione mensile e` di 300,00 € per il mese di maggio 2020.
- **5. Pristaniška ulica 37 (Via del Porto, n. 37), Koper Capodistria,** vano della misura di 112,92 m2 di superficie commerciale e terreno adiacente collocato nel pianterreno dell'edificio commerciale abitativo, situato su pp.cc.nn. 1063 e 1064/1 c.c. Koper (ID n.: parte dell'edificio 2605-544-1), viene dato in locazione con destinazione d'uso di **attivita commerciale,** il prezzo base del canone di locazione mensile e` di 1.221,00 € per il mese di maggio 2020.
- **6.** Vanganelska cesta št. 55E (Strada di Vanganel, n. 55E), Koper Capodistria, vano della misura di 16,80 m2 di superficie commerciale, collocato nel pianterreno dell'edificio commerciale, situato su p.c.n. 6310/22 c.c. Semedela (ID n.: 2606- 6310/22-0), viene dato in locazione con destinazione d'uso di attivita` terziaria, il prezzo base del canone di locazione mensile e` di 152,00 €, per il mese di maggio 2020.
- **7. Repičeva ulica 6 (Calle Hiacint Repič, n. 6), Koper Capodistria,** vano della misura di 240,90 m2 di superficie commerciale, collocato al I. piano dell'edificio commerciale abitativo, situato su p.c.n., 1097 c.c. Koper (ID n.: edificio 2605-1097/0), viene dato in locazione con destinazione d'uso di **attivita**` **alberghiera turistica**, il prezzo base del canone di locazione mensile e` di 1.940,20 € per il mese di aprile 2020.

I vani commerciali sotto i punti successivi nn. 6 e 7 sono in funzione. Il locatore attuale avra` la precedenza nella selezione.

I prezzi base degli affitti mensili dei singoli vani commerciali, che sono oggetto del bando pubblico, sono stati stabiliti da estimatori giudiziari e periti del settore edile.

Ai sensi dell'articolo 44, punto 2, della Legge sull'imposta del valore aggiunto (ZDDV-1 – Gazzetta ufficiale della RS, nn. 13/11 – UPB, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18 e 59/19) in merito alla locazione dei vani commerciali la partita IVA non e` prescritta, percio` non e` inclusa nei prezzi base dei canoni di locazione sopracitati.

Tutti i vani commerciali vengono dati in affitto nello stato in cui sono.

I locatari potranno prendere il possesso dei beni immobili in base all'adempimento a tutte le condizioni per la validita` del contratto di locazione – presubilmente entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione.

#### 4. Tipo di negozio giuridico

L'oggetto del Bando pubblico e` la locazione di beni immobili tramite sollecitazione pubblica di offerte.

#### 5. Periodo di locazione

I beni immobili sotto i punti successivi da 1 a 6 vengono dati in locazione per il periodo di 5 (cinque) anni, mentre il bene immobile sotto il punto successivo 7 a tempo indeterminato.

#### 6. Altre condizioni del Bando pubblico

Al Bando pubblico possono aderire – presentare l'offerta per la locazione - le persone giuridiche e fisiche, che hanno la propria sede nella Repubblica di Slovenia o all'estero (al di fuori dei confini sloveni) e hanno saldati tutti i doveri finanziari a favore del Comune citta` di Capodistria.

Le persone giuridiche e fisiche, che hanno la propria sede all'estero e che non possono presentare la documentazione richiesta dal Bando pubblico alle persone giuridiche e fisiche, con sede in Slovenia, possono presentare la documentazione emessa dalle autorita` ed istituzioni secondo il loro ordine giuridico, che per il contenuto ed il fine sostituiscono la documentazione richiesta alle persone giuridiche e fisiche slovene dal Bando pubblico.

Non e` autorizzata la collaborazione al Bando pubblico da parte di persone correlate ai sensi dell'articolo 51 della Legge sul patrimonio reale di proprieta` dello stato e degli enti d'autonomia locali (ZSPDSLS-1) (Gazzetta uff. della RS, nn. 11/18 e 79/18),

Le persone interessate possono inoltrare le domande per ulteriori informazioni in merito al Bando pubblico all'indirizzo di posta elettronica: <a href="mailto:obcina@koper.si">obcina@koper.si</a>, con riportata la scritta »locazione di vani commerciali con il recapito del vano stesso«, entro (esclusivamente) il terzo giorno dalla scadenza della presentazione delle offerte. L'ente organizzatore non ha obbligo di rispondere alle domante percepite oltre la data stabilita.

Il Comune citta` di Capodistria si riserva il diritto, nonostante le altre disposizioni del Bando pubblico, senz'alcune conseguenze o ripercussioni, di:

- o sospendere ovvero archiviare il procedimento avviato in merito al Bando pubblico senza alcuna dichiarazione e senz'alcuna responsabilita` per danni in qualsiasi momento;
- o non selezionare alcun offerente come offerente migliore secondo il Bando pubblico (incluso l'offerente che offrira` l'affitto piu` alto);
- o correggere e/o aggiungere disposizioni nella bozza del contratto di locazione nell'allegato del Bando pubblico in qualsiasi momento e come consegueza la bozza del contratto di locazione con modifiche e/o aggiunte diventa l'allegato del Bando pubblico;
- o effettuare le trattative con l'offerente selezionato in merito al contenuto definito del contratto di locazione e la realizzazione di quest'ultimo, tenendo conto che per il locatario il contenuto del contratto di locazione non deve risultare piu` conveniente di quello della bozza del contratto di locazione allegata al Bando pubblico.

Ogni offerente presenta la sua offerta secondo il Bando pubblico a suo rischio ed a sue spese. Il presente Bando pubblico ovv. il suo contenuto viene trattato nella sua integrita` (inclusa la bozza del contratto di locazione nell'allegato del Bando pubblico). Nel caso di incoerenza tra il contenuto della bozza del contratto di locazione nell'allegato del Bando pubblico e l'altro contenuto del Bando pubblico, viene preso in considerazione il contenuto della bozza del contratto di locazione.

La Commissione non prendera` in considerazione le offerte dei candidati, che non includeranno l'offerta per il canone di locazione mensile per il vano commerciale ed il programma nonche` le offerte di natura alternativa, varia o condizionale o in qualsiasi altro modo non definita.

Le offerte percepite oltre la data stabilita per la presentazione, non saranno prese in considerazione e verranno rispedite all'offerente senza esser state aperte.

#### 2. CONDIZIONI GENERALI PER LA LOCAZIONE

#### 1. Attivita`

Nei vani commerciali verrano svolte le attivita' definite nel Bando pubblico.

#### 2. Permessi e consensi delle autorita`

Il locatario ha il dovere di acquisire, a proprio rischio e spese, qualsiasi permesso e o consenso e/o delle autorita` ed istituzioni, necessario e conforme alle leggi vigenti in merito allo svolgimento della sua attivita`.

#### 3. Canone di locazione

I prezzi base dei canoni di locazione mensili dei singoli vani commerciali, che sono l'oggetto del bando, sono stati stabiliti da estimatori giudiziari e periti del settore edile.

Il locatario avra` il dovere di effettuare a favore del locatore il pagamento del canone di locazione mensile per il vano commerciale, pari al valore netto del canone. Oltre (supplettivo) al canone di locazione netto, il locatario avra` il dovere di effettuare a favore del locatore il pagamento di tutte le tasse, i contributi e gli altri oneri pubblici, prescritti ed ai sensi delle leggi vigenti, i quali vengono computati e pagati in base al valore del canone di locazione netto, come alcontempo tutte le spese eventuali collegate all'attivita` svolta.

Il canone di locazione mensile sara` oggetto di modifica in base al cambiamento mensile del tasso medio previsto per la costruzione residenziale (IGM), pubblicato mensilmente dalla Camera commerciale della Slovenia, senza la necessita` di stipulare postille al presente contratto.

Il locatario dovra` effettuare il pagamento della prima quota del canone di locazione, il mese successivo alla sottoscrizione del contratto di locazione ed alla sottoscrizione del Verbale della presa in possesso del vano commerciale.

Nel caso di investimenti ingenti nel vano commerciale, il pagamento della prima quota del canone di locazione puo` avvenire piu` tardi, ma non piu` di 2 mesi dalla sottoscrizione del Verbale.

La cauzione versata per la veridicita` dell'offerta (non soggetta alla revalorizzazzione) viene saldata, a favore del locatario selezionato, e precisamente al termine del rapporto di locazione con gli ultimi canoni di locazione mensili non saldati ovv. con un eventuale danno relazionato alla violazione delle disposizioni contrattuali e subito da parte del locatore. Nel caso di pagamento di tutti i canoni di locazione ovv. di tutti i doveri contrattuali da parte del locatario, la somma della cauzione versata viene restituita senza interessi.

#### 4. Investimenti

V vani commerciali, che sono oggetto del presente Bado pubblico, vengono dati in locazione nello stato in cui sono.

Il consenso per un'eventuale ristrutturazione di ogni singolo vano verra` emesso distintamente ovvero sara` incorporato nel contratto di locazione, con l'apposito allegato in forma di elenco dei lavori edili necessari per il rinnovo ovvero per la ristrutturazione dei vani.

I valori base dei canoni di locazione sono stati stabiliti considerando lo stato attuale del singolo vano commerciale.

Il Comune citta` di Capodistria da` in locazione i presenti vani commerciali in modo che il locatario a proprie spese provvede ad eventuali ristrutturazioni per l'abilitazione dei vani.

Gli eventuali investimenti nel vano, che necessita la ristrutturazione, saranno oggetto della postilla al contratto di locazione tra il locatore ed il locatario, e precisamente gli investimenti che aumentano il valore edile del vano commerciale.

Il locatario ha il dovere di acquisire il consenso scritto da parte del locatore per l'esecuzione del C tutti gli investimenti nel vano commerciale, esclusa la manutenzione ordinaria.

Il locatario non deve modificare la destinazione d'uso neanche per quanto riguarda la planimetria del vano commerciale e ha il dovere di eseguire tutti gli eventuali investimenti con la scrupolosita` di un buon padre di famiglia, dopo l'emissione del consenso scritto da parte del locatore.

Il locatario ha il dovere di rispettare le leggi vigenti nel campo edile e le altre norme in merito all'esecuzione di eventuali investimenti nel vano commerciale.

#### 5. Usufrutto e manutenzione

Il locatario ha il dovere di usufruire e mantenere il vano commerciale conformemente alla sua destinazione d'uso e con la scrupolosita` di un buon padre di famiglia. Tutte le spese in ambito di manutenzione e gestione dell'attivita` sono a carico esclusivamente del locatario.

#### 6. Spese per l'uso e l'esercizio

Il locatario copre tutte le spese legate all'uso del vano commerciale ed all'esercizio in esso, incluso l'indenizzo d'uso del terreno edificabile.

#### 7. Assicurazione in caso di danni

Il locatario ha il dovere di assicurare l'arredo nel vano commerciale. Il locatore assicura il vano commerciale nel caso di incedio e spargimento d'acqua.

#### 8. Sublocazione e modifiche

Il vano commerciale non puo` essere oggetto di sublocazione da parte del locatario. La violazione del presente punto rappresenta la causa di rinuncia (cessione) del rapporto di locazione.

Il negozio giuridico per la sublocazione del vano commerciale e` nullo. Il locatario ha il dovere di consegnare al comune il guadagno patrimoniale ingiustificato, ottenuto con la sublocazione.

#### 9. Ordine antincendio ed attestati della certificazione energetica

Il locatario ha il dovere di garantire la sicurezza del vano commerciale secondo le norme antincendio.

Per tutti i vani commerciali, oggetto del Bando, sono stati emessi gli attestati della certificazione energetica.

#### 3. ISTRUZIONI PER L'ELABORAZIONE DELL'OFFERTA

#### 1. Lingua

L'offerente deve presentare la sua offerta in ligua slovena o in lingua italiana.

#### 2. Leggi vigenti

Per la locazione del bene reale, oggetto del Bando pubblico, verranno applicate le seguenti disposizioni: Legge sul patrimonio reale di proprieta` dello stato e degli enti d'autonomia locali - ZSPDSLS-1 (Gazzetta uff. della RS n. 11/18 e 79/18), Ordinanza sul patrimonio reale di proprieta`

dello stato e degli enti d'autonomia locali (Gazzetta uff. della RS n. 31/18), Codice delle obbligazioni (Gazz. uff. della RS n. 38/01 e modifiche) e le altre leggi vigenti nella Repubblica di Slovenia.

#### 3. Sopralluogo del vano commerciale

I diretti interessati possono concordare il sopralluogo dei singoli vani commerciali presso l'Ufficio per lo sviluppo del territorio e beni immobili– Sezione per l'acquisizione e gestione beni immobili, con previo avviso, ai numeri telefonici nn. 05/6646-375 (sig.ra Jana Živec) oppure 05/6646-286 (sig.ra Patricija Butinar Griparič).

Il sopralluogo dei vani commerciali e` possibile con previo appuntamento nel periodo della durata del Bando pubblico.

#### 4. Offerta, aggiunte, modifiche

Ogni offerente, che vuole partecipare al Bandio pubblico, deve presentare la propria offerta sui moduli, che sono allegati e parte integrante del Bando pubblico, con tutte la documentazione e gli allegati presvritti dal Bando pubblico. Tutti i moduli devono essere sottoscritti dall'offerente ovv. da parte della persona rappresentante, datati e timbrati. Gli allegati che sono parte integrante del Bando pubblico, sono citati nel Bando pubblico nel punto »4. CONTENUTO DELL'OFFERTA«.

I concorrenti hanno l'obbligo di presentare le loro offerte assieme all'attestato di pagamento della cauzione per la veridicita` dell'offerta <u>della somma di **tre canoni di locazione mensili base**, determinati per ogni singolo vano commerciale a favore del sottoconto del Comune citta` di Capodistria n. 01250-0100005794, con la citazione obbligatoria del numero 201-0702 presso l'Amministrazione della RS per i versamenti pubblici (UJP).</u>

La validita` delle offerte e` di 3 mesi dalla scadenza della presentazione delle offerte. L'offerta puo` essere soggetta a modifiche e/o aggiunte o revoca da parte del candidato, sino alla scadenza della presentazione delle offerte. La Commissione non prendera` in considerazione nessuna modifica e/o aggiunta o revoca delle offerte percepite, nel caso queste avvengano al termine della presentazione delle offerte.

Il canone di locazione mensile oggetto dell'offerta non deve essere inferiore al prezzo base del canone di locazione mensile stabilito nel bando.

La Commissione esaminera`, conformemente al Bando pubblico, tutte le offerte percepite nel tempo prestabilito.

Nel caso la Commissione, durante l'esamina delle offerte, constati che l'offerta non includa il canone di locazione e/o il programma ai sensi del Bando pubblico e/o l'attestato di pagamento della cauzione per la veridicita` dell'offerta nella somma di tre canoni di locazione base mensili, l'offerta viene considerata incompleta ed errata e come tale sara` soggetta all'esclusione dall'esamina avanzata, siccome la Commissione non la prendera` in considerazione nella continuazione del procedimento.

Nel caso la Commissione, durante l'esamina delle offerte, constati che l'offerta includa il canone di locazione ed il programma nonche` il pagamento della cauzione, ma nonostante cio` ai sensi del Bando pubblico si tratti di un'offerta incompleta, per la mancanza della documentazione di altra natura prescritta, la Commissione richiamera` il candidato per il completamento dell'offerta in un periodo di 5 giorni, dalla percezione del richiamo stesso. Se il candidato non completera` la sua offerta nel periodo stabilito, la Commissione non prendera` in considerazione quest'ultima nella continuazione del procedimento e la cauzione versata non sara` oggetto di rimborso.

Nel caso che non avvenga la stipula del contratto di locazione con il candidato selezionato ovv. quest'ultimo si avvalga dell'abbandono, il vano commerciale viene dato in locazione all'offerente migliore che gli succede, con la delibera di accertazione di neo fatti.

#### 4. CONTENUTO DELL'OFFERTA

Affinche` l'offerta si possa considerare completa ed oggetto di esamina da parte della Commissione, deve essere idonea sia per quanto riguarda il contenuto ovv. la forma e contenere gli allegati, come segue:

#### 1. Documentazione conforme al Bando pubblico

L'offerta, gli allegati e tutta la documentazione richiesta devono essere compilati conformemente il Bando pubblico, in versione originale, ogni singola pagina timbrata e sottoscritta dalla persona rappresentante dell'offerente, con tutta la documentazione e gli allegati stabiliti dal Bando pubblico.

#### 2. Offerta

L'offerta – il modulo e` allegato al Bando pubblico e deve essere compilata come stabilito dal Bando pubblico.

#### 3. Consenso in merito al contratto di locazione

L'ultima pagina della bozza del contratto di locazione deve essere sottoscritta da parte del candidato, il quale in questo modo da` il proprio consenso al contenuto del contratto di locazione e l'obbligo a sottoscriverlo entro quindici giorni dal preavviso in forma di atto notarile.

#### 4. Documentazione in merito allo status legale del candidato

- o per le persone giuridiche: estratto dal registro tribunale, nel quale il candidato e` iscritto, che non deve essere emesso oltre ad 8 giorni dal giorno dalla presentazione dell'offerta,
- per gli imprenditori autonomi: estratto dall'evidenza ufficiale, nel quale il candidato e' iscritto, che non deve essere emesso oltre ad 8 giorni dal giorno dalla presentazione dell'offerta,
- o per le persone fisiche: dichiarazione, che l'offerente selezionato provvedera` al registro dell'attivita` entro 15 giorni dalla percezione della delibera della selezione.

# 5. Attestato dell'Amministrazione finanziaria della Repubblica di Slovenia in merito al pagamento di tasse e contributi

o che non deve essere emesso oltre ad 8 giorni dal giorno della presentazione dell'offerta.

#### 6. Attestato della capacita` finanziaria

- o per le persone giuridiche: S.BON 1/P e BON 2
- o per gli imprenditori autonomi: S.BON 1 e BON 2.

#### 7. Programma in merito all'esecuzione dell'attivita`

#### 8. Attestato di pagamento della cauzione per la veridicita` dell'offerta

o attestato del versamento della cauzione antecedente alla presentazione dell'offerta.

#### 5. PRESENTAZIONE ED APERTURA DELLE OFFERTE

#### 1. Presentazione delle offerte

I concorrenti hanno l'obbligo di presentare le loro offerte (per ogni vano commerciale, oggetto del presente bando, incluso l'attestato di pagamento della cauzione per la veridicita` dell'offerta), in busta chiusa, con sopra riportata la scritta

#### "NON APRIRE – OFFERTA PER LA LOCAZIONE, del vano commerciale a Capodistria, all'indirizzo

(con la specificazione del vano commerciale soggetto alla candidatura) con la qualifica **n. 3528-10/2020,** 

e precisamente all'indirizzo: Comune citta` di Capodistria, Via Giuseppe Verdi, n. 10, 6000 Capodistria, **entro e non oltre il 28/07/2020**, sino alle ore 12:00.

Il nominativo e l'indirizzo dell'offerente devono essere specificati sulla busta. Le offerte possono essere consegnate dai concorrenti entro il termine stabilito nel bando per posta o personalmente nell'ufficio di accettazione-informazioni del Comune citta` di Capodistria, Via Giuseppe Verdi, n. 10, ogni giorno lavorativo dalle ore 8.00 fino alle ore 12.00 e il mercoledi` anche dalle ore 14.00 fino alle ore 17.00.

Le offerte che verranno percepite oltre la data stabilita per la presentazione, non saranno prese in considerazione e verranno rispedite all'offerente senza esser state aperte.

#### 2. Apertura delle offerte

L'apertura delle offerte pervenute nel termine prestabilito dal bando si svolgera` in seduta pubblica e avra` luogo il giorno **30/07/2020 con inizio alle ore 9.30** alla sede del Comune citta` di Capodistria, in Via Giuseppe Verdi, n. 10, 6000 Capodistria, nella sala riunioni/pianterreno.

#### 6. CRITERI PER LA SCELTA E SCELTA DELL'OFFERENTE SELEZIONATO

#### 1. Criteri per la scelta dell'offerente migliore

Il criterio per la scelta dell'offerente migliore e':

o il canone di locazione mensile netto per il vano commerciale piu` elevato – inteso come canone di locazione, con IVA o altre tasse ovv. oneri pubblici, prescritti e conformi alle leggi vigenti, esclusi.

Nel caso che due o piu` offerenti inoltrino lo stesso canone di locazione, la Commissione eseguira` le trattative. Sara` selezionato l'offerente che offrira` il canone mensile netto piu` elevato.

#### 2. Selezione dell'offerente migliore

Tutti i candidati saranno avvisati della scelta in merito all'offerente migliore nel periodo <u>di 30</u> giorni dalla scadenza della presentazione delle offerte.

In virtu` della delibera della scelta dell'offerente migliore, quest'ultimo avra` il dovere di stipulare il contratto di locazione per il vano commerciale entro 15 giorni dal richiamo, altrimenti verra` preso in considerazione come abbandono dall'offerta in discordanza dalle condizioni del Bando pubblico, con tutte le conseguenze conformi al Bando pubblico.



Il contratto di locazione viene stipulato in forma di atto notarile con la clausula di esecutivita immediata.

Le spese notarili per la redazione del contratto sono a carico del locatario.

#### 3. Cauzione dopo la selezione dell'offerente migliore

La cauzione versata dai candidati per la veridicita` dell'offerta:

- non viene rimborsata a favore dell'offerente selezionato, ma convertita al momento della selezione in cauzione per l'adempimento dei doveri regolari, completi e puntuali dell'offerente ovv. del locatario ed e` oggetto di rimborso al termine del rapporto di locazione a condizione di uso regolare del vano commerciale, con il quale non persiste alcun danno relativo a quest'ultimo,
- viene rimborsata senza interessi, entro 30 giorni dalla scadenza della presentezione delle offerte, a favore degli offerenti non selezionati, che hanno inoltrato le loro offerte in modo completo e puntuale,
- non viene rimborsata a favore dell'offerente selezionato, che privo di motivi giustificabili non aderisce alla stipula del contratto di locazione entro i termini stabiliti nel Bando pubblico. Il Comune citta` di Capodistria si preserva il diritto di trattenere la cauzione.

#### 7. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

I vani commerciali, oggetto di locazione, sono collocati nell'area di Capodistria, e precisamente:

- **1. Čevljarska ulica 19 (Calegaria, n. 19), Koper Capodistria**, vano della misura di 343,60 m2 di superficie commerciale, collocato nell'edificio commerciale abitativo, situato su pp.cc.nn. 652 e 648/1 c.c. Koper (ID nn.: 2605-652/0-0, 2605-648/1-0), viene dato in locazione con destinazione d'uso di **attivita` commerciale drogheria e profumeria**, il prezzo base del canone di locazione mensile e` di 2.450,00 €, per il mese di maggio 2020.
- **2. Kidričeva ulica 6 (Via Boris Kidrič, n. 6), Koper Capodistria,** vano della misura di 67,34 m2 di superficie commerciale, collocato nel pianterreno dell'edificio commerciale abitativo, situato su p.c.n. 102/1 c.c. Koper (ID n.: edificio 2605- 105), viene dato in locazione con destinazione d'uso di attivita` di bar latteria o pasticceria, il prezzo base del canone di locazione mensile e` di 674,00 €, per il mese di maggio 2020.
- **3.** Kidričeva ulica 7 (Via Boris Kidrič, n. 7), Koper Capodistria, vano della misura di 50,66 m2 di superficie commerciale, collocato nel pianterreno dell'edificio commerciale abitativo, situato su p.c.n. 756/3 c.c. Koper (ID n.: edificio 2605- 174), viene dato in locazione con destinazione d'uso di attivita` commerciale ovvero altra attivita` terziaria, vendita di prodotti cosmetici, trucchi e drogheria, il prezzo base del canone di locazione mensile e` di 495,00 €, per il mese di maggio 2020.
- **4. Prešernov trg 6 (Piazza France Prešeren, n.6), Koper Capodistria,** vano della misura di 32,49 m2 di superficie commerciale, collocato nel pianterreno dell'edificio commerciale abitativo, situato su p.c.n. 1108/5 c.c. Koper (ID n.: edificio 2605- 2084), viene dato in locazione con destinazione d'uso di attivita` commerciale e precisamente per la promozione di prodotti locali autoctoni che include anche la loro degustazione, il prezzo base del canone di locazione mensile e` di 300,00 € per il mese di maggio 2020.
- **5. Pristaniška ulica 37 (Via del Porto, n. 37), Koper Capodistria,** vano della misura di 112,92 m2 di superficie commerciale e terreno adiacente collocato nel pianterreno dell'edificio commerciale abitativo, situato su pp.cc.nn. 1063 e 1064/1 c.c. Koper (ID n.: parte dell'edificio 2605-544-1), viene dato in locazione con destinazione d'uso di **attivita commerciale**, il prezzo base del canone di locazione mensile e` di 1.221,00 € per il mese di maggio 2020.

- **6.** Vanganelska cesta št. 55E (Strada di Vanganel, n. 55E), Koper Capodistria, vano della misura di 16,80 m2 di superficie commerciale, collocato nel pianterreno dell'edificio commerciale, situato su p.c.n. 6310/22 c.c. Semedela (ID n.: 2606- 6310/22-0), viene dato in locazione con destinazione d'uso di attivita` terziaria, il prezzo base del canone di locazione mensile e` di 152,00 €, per il mese di maggio 2020.
- **7. Repičeva ulica 6 (Calle Hiacint Repič, n. 6), Koper Capodistria,** vano della misura di 240,90 m2 di superficie commerciale, collocato al I. piano dell'edificio commerciale abitativo, situato su p.c.n., 1097 c.c. Koper (ID n.: edificio 2605-1097/0), viene dato in locazione con destinazione d'uso di **attivita**` **alberghiera turistica**, il prezzo base del canone di locazione mensile e` di 1.940,20 € per il mese di aprile 2020.

I vani commerciali sotto i punti successivi nn. 6 e 7 sono in funzione. Il locatore attuale avra` la precedenza nella selezione. Il vano commerciale sotto il punto successivo n. 7 viene dato in locazione per un periodo indeterminato, gli altri vani commerciali invece per un periodo determinato di 5 (cinque) anni.

#### 8. ALLEGATI



- 1. Documentazione in merito allo status legale del candidato
- 2. Attestato dell'Amministrazione finanziaria della Repubblica di Slovenia in merito al pagamento di tasse e contributi
- 3. Attestato della capacita` finanziaria
- 4. Programma dell'esecuzione dell'attivita` all'interno del vano commerciale
- 5. Attestato di pagamento della cauzione per la veridicita` dell'offerta
- 6. Bozza del contratto di locazione sottoscritta e timbrata sull'ultima pagina
- 7. Consenso per il trattamento dei dati personali
- 8. Dichiarazione in merito alle persone non correlate

Ai sensi del Bando pubblico per la locazione del vano commerciale a Capodistria, (specificate l'indirizzo del vano commerciale soggetto alla candidatura) tramite la sollecitazione pubblica di offerte, pubblicato sul sito web <a href="https://www.koper.si">www.koper.si</a> in data 29/06/2020 (in seguito: Bando pubblico), presentiamo al Comune citta` di Capodistria la seguente

# O F F E R T A PER LA LOCAZIONE DEL VANO COMMERCIALE A CAPODISTRIA ALL'INDIRIZZO \_\_\_\_\_

#### 1. DATI DELL'OFFERENTE

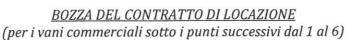
Nominativo o nome dell'offerente	
Sede o indirizzo dell'offerente	
CAP e posta	
Numero di matricola	
Numero di partita IVA	
Conto bancario	
Banca	
Telefono	
Telefax	
Telefono cellulare	
Indirizzo di posta elettronica	
Persona rappresentante per la sottoscrizione del contratto di locazione nell'allegato - rappresentante	
Ruolo della persona delegata per la sottoscrizione del contratto di locazione	
Nome della persona da contattare in merito alla spiegazione dell'offerta	
Numero di telefono della persona da contattare in merito alla spiegazione	
Indirizzo di posta elettronica della persona da contattare in merito alla spiegazione dell'offerta	



### 2. CANONE DI LOCAZIONE MENSILE NETTO, PROGRAMMA

#### 1. Canone di locazione mensile netto

Dichiariamo che, in data della sottoscrizione (stipula) del contratto di locazione nell'allegato (in seguito: <b>contratto di locazione</b> ) e nel giorno della validita` del contratto di locazione, per il bene immobile, oggetto del Bando pubblico (e locazione in base al contratto di locazione), offriamo i canone di locazione netto mensile (come lo stabilisce il Bando pubblico) del valore di:
con la parola
che con la validita` del contratto di locazione sara` oggetto di aumento, conformemente alle
disposizioni del contratto di locazione stesso.
2. Presentiamo il seguente programma ovv. la seguente attivita`
3. VALIDITA` DELL'OFFERTA
La presente offerta e` valida per 3 mesi dalla scadenza della presentazione delle offerte ai sensi del Bando pubblico.
4. DICHIARIAMO, CHE:
<ul> <li>acconsentiamo ed accettiamo tutte le condizioni del Bando pubblico,</li> <li>concordiamo con la bozza del contratto di locazione ed in segno di riconoscimento del suo contenuto, la alleghiamo all'offerta, sottoscritta e timbrata sull'ultima pagina,</li> <li>abbiamo adempito a tutti i doveri a favore del Comune citta` di Capodistria.</li> </ul>
, data
(nome e cognome)
(firma)



#### Il COMUNE CITTA` DI CAPODISTRIA, Via Giuseppe Verdi, n. 10, Capodistria,

in persona del rappresentante il Sindaco Aleš Bržan,

numero di matricola: 5874424000, numero di partita IVA: SI40016803,

(in seguito: Locatore)
e
in persona del rappresentante,
numero di matricola:,
codice fiscale:,
conto corrente bancario:, (in seguito: <b>Locatario</b> ed insieme al locatore: <b>parti contraenti</b> )
stipulano in virtu` delle disposizioni della Legge sul patrimonio reale di proprieta` dello stato e degli enti d'autonomia locali – ZSPDSLS-1 (Gazzetta uff. della RS nn. 11/18 e 79/18), dell'Ordinanza sul patrimonio reale di proprieta` dello stato e degli enti d'autonomia locali (Gazzetta uff. della RS n. 31/18) ed ai sensi della Sollecitazione pubblica di offerte per la locazione di vani commerciali in data 30/7/2020 e l'offerta del locatario in data _/_/2020 nonche` la delibera del sindaco in data _/_/2020, il seguente
CONTRATTO  di locazione del vano commerciale  (in seguito: contratto)
INTRODUZIONE
Bando pubblico
1. Al Bando pubblico per la locazione del bene immobile – vano commerciale a Capodistria,, con il metodo di sollecitazione pubblica di offerte (in seguito: Bando pubblico), il locatario e` stato selezionato come miglior offerente per la locazione del seguente bene immobile:
2. vano commerciale a Capodistria, all'indirizzo, ID n, collocato, situato su p.c.n.,, della superficie di m2, per l'attivita`, e precisamente per Il vano commerciale viene dato in locazione contro il pagamento del canone di locazione mensile del valore di€.
OGGETTO
Consegna del bene immobile in locazione

- 3. Con la validita` del presente contratto, il locatore concede e consegna, il locatario accetta ed assume in locazione (usufrutto) il vano commerciale, nello stato giuridico e reale nel quale si trova il bene immobile il giorno della validita` del presente contratto, ai sensi ed alle condizioni stabiliti dal contratto stesso.
- 4. La consegna in locazione da parte del locatore a favore del locatario avviene con la sottoscrizione del verbale di consegna ed assunzione in locazione del vano commerciale da parte delle parti contraenti (in seguito: verbale).
- 5. Con la sottoscrizione del verbale e del contratto di locazione il locatario rinuncia a tutti gli eventuali diritti, ricorsi e richieste nei confronti del locatore, in merito allo stato giuridico e reale nel quale si trova il bene immobile il giorno della sottoscrizione del verbale ovv. dopo la sottoscrizione del verbale.

A	
Attivita	concesse
Attivita	COHCESSE

6. Nel vano commerciale il locatario puo` svolgere l'attivita` di \_\_\_\_\_\_

#### Permessi e consensi

7. Il locatario ha il dovere di acquisire qualsiasi permesso e/o consenso e/o delle autorita` ed istituzioni, necessario e conforme alle leggi vigenti in merito allo svolgimento della sua attivita`, a proprie spese e rischio, in merito al quale il locatore non assume alcun tipo di doveri e/o responsabilita`.

Ai sensi dell'articolo 74, comma 3 della Legge sulle societa` (Gazz.uff. della RS nn.65/09 – testo di legge ufficiale, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13 – odl. US, 82/13, 55/15 e 15/17) ovv. ai sensi dell'articolo 4, comma 4 della Legge sul registro tribunale (Gazz.uff. della RS nn. 54/07 – UPB, 65/08, 49/09, 82/13 - ZGD-1H e 17/15) il locatore dichiara di concedere al locatario lo svolgimento dell'attivita` all'indirizzo sopracitato.

La presente dichiarazione e` valida come permesso per l'attivita` in favore del locatario all'indirizzo sopracitato, la quale nel periodo della durata/validita` del contratto ed al locatario non comporta diritti di altra natura.

#### Esercizio

- 8. Il locatario ha il dovere di svolgere l'attivita` nel vano commerciale ai sensi del presente contratto ininterrottamente, per tutto il periodo della validita` del presente contratto. Onde evitare dubbi, le parti contraenti sono di comune accordo che, nel periodo di esecuzione di investimenti ingenti nel vano commerciale (ristrutturazione edile o funzionale,...), il locatario puo` cessare lo svolgimento attivita` per un periodo limitato, tuttavia previa munito del consenso scritto del locatore e per il periodo, nel quale vengono eseguiti gli investimenti con la scrupolosita` di un buon professionista, ove l'interruzione temporanea non implica sul flusso del rapporto di locazione e sui doveri del locatario, stabiliti nel presente contratto.
- 9. Il locatario ha il dovere di svolgere la sua attivita` commerciale in virtu` delle leggi vigenti.
- 10. Il locatario deve svolgere la propria attivita` in modo tale che lo svolgimento dell'attivita` stessa coincida alla qualita` conforme agli standard ed alle norme in vigore ed al contempo assicura una reputazione adeguata del vano commerciale.

11. Il locatario deve vigilare nell'ambito dell'attuazione delle leggi vigenti per tutto il periodo della locazione ed eliminare eventuali incorretezze, rilevate dalle autorita` competenti, da subito ovvero nel periodo prestabilito, in modo tale da non danneggiare la reputazione del locatore.

#### **CANONE DI LOCAZIONE**

#### Valore e condizioni di pagamento

- 12. Il locatario ha il dovere di pagare a favore del locatore il canone di locazione (in seguito: canone di locazione) per la locazione l'usufrutto del vano commerciale per ogni mese del calendario per tutta la validita` (durata) del presente contratto.
- 13. Il giorno della sottoscrizione del presente contratto ed il giorno della sua validita`, il canone di locazione in base all'offerta del locatario e` del valore di \_\_\_\_\_ €.
- 14. Il canone di locazione e` stabilito nel suo valore netto, cio` sta a significare che il locatario oltre all'affitto ha il dovere di effettuare a favore del locatore il pagamento di tutte le tasse, i contributi e gli altri oneri pubblici, prescritti e conformi alle leggi vigenti, i quali vengono computati e pagati in base al rapporto di locazione.
- 15. Il canone di locazione mensile sara` oggetto di modifica in base al cambiamento mensile del tasso medio previsto per la costruzione residenziale (IGM), pubblicato mensilmente dalla Camera commerciale della Slovenia, senza la necessita` di stipulare postille al presente contratto.
- 16. Il locatario ha l'obbligo di pagare il canone di locazione al locatore sino il giorno 25 di ogni singolo mese del calendario, per il mese decorrente, e precisamente conformemente alla fattura emessa da parte del locatore sul sottoconto del Comune città di Capodistria n. 01250-0100005794. Il locatario dovra effettuare il pagamento della prima quota del canone di locazione il mese successivo alla validità del presente contratto. In caso di ritardo del pagamento del canone di locazione (o di una sua parte), il locatario ha il dovere di pagare gli interessi di mora per la parte del canone di locazione per la quale non e stato effettuato il pagamento, per tutto il periodo di mora, secondo il tasso di interessi prescritto dalle leggi vigenti.
- 17. La cauzione versata come garanzia di veridicita` dell'offerta dela somma di \_\_\_\_\_ €, viene saldata (senza interessi), a favore del locatario selezionato, e precisamente al termine del rapporto di locazione con gli ultimi canoni di locazione mensili non saldati ovv. con un eventuale danno relazionato alla violazione delle disposizioni contrattuali e subito da parte del locatore. Nel caso di pagamento di tutti i canoni di locazione ovv. di tutti i doveri contrattuali da parte del locatario, la somma della cauzione versata viene restituita senza interessi.

#### INVESTIMENTI, MANUTENZIONE ED USUFRUTTO

#### Investimenti

- 18. Il locatario ha il dovere di effettuare tutti gli investimenti necessari nel vano commerciale con la scrupolosita` di un buon padre di famiglia.
- 19. Il locatario ha il dovere di acquisire il consenso scritto del locatore per quanto riguarda tutti gli investimenti che aumentano il valore perenne del bene immobile si tratta di investimenti che non sono di natura in ambito di manutenzione ordinaria, indipendentemente se questi siano inclusi nel piano commerciale oppure no.
- 20. Tutte le spese in merito agli investimenti devono essere garantite (pagate) esclusivamente dal locatario. Un eventuale rimborso da parte del locatore, degli investimenti che aumenterebbero

il valore del bene immobile, nel quale e` collocato il vano commerciale, nonche` il valore di Capacita quest'ultimo, sara` oggetto di postilla al presente contratto. Nel caso dell'aumento del valore del bene immobile l'estimatore elabora una neo stima con la determinazione del neo canone di locazione.

21. In merito all'esecuzione degli investimenti, il locatario ha il dovere di rispettare tutte le norme edili ed altre leggi vigenti. In caso di necessita` dell'emissione del permesso di costruzione o di un'ultra decisione amministrativa, la documentazione acquisita diventa di proprieta` del locatore al termine del rapporto di locazione.

#### Manutenzione

- 22. Il locatario ha il dovere di mantenere regolarmente il vano commerciale con la scrupolosita` di un buon padre di famiglia.
- 23. Tutte le spese dei lavori di manutenzione ordinari sono esclusivamente a carico del locatario ed in nessun caso sono oggetto di pagamento o rimborso da parte del locatore.

Le spese dei lavori di manutenzione ordinari stanno a significare l'esecuzione di piccole riparazioni e lavori nell'edificio o nei vani, che sono collocati all'interno dell'edificio come ad esempio l'imbiancatura, la riparazione di porte, finestre, la sostituzione del pavimento, sostituzione dell'arredo edilizio con l'arredo di uguali dimensioni e simile, con il quale non viene modificata la capacita` delle installazioni, dell'attrezzatura e degli apparecchi tecnologici, nonche` non si penetri nella costruzione dell'edificio e non si modifichi la capacita`, la superficie, la destinazione d'uso e l'immagina esterna dell'edificio.

#### Usufrutto

24. Il locatario ha il dovere di usufruire del vano commerciale con la scrupolosita` di un buon padre di famiglia.

#### SPESE PER L'USO E L'ESERCIZIO

- 25. Tutte le spese per l'uso e l'esercizio all'interno del vano commerciale sono a carico del locatario e precisamente devono essere pagate direttamente ai fornitori dei servizi ed alle altre ditte accreditate. Se cio` non fosse possibile e per qualsiasi ragione fosse proprio il locatore a sostenere tali spese in modo esclusivo, il locatario ha il dovere di rimborsare immediatamente il locatore per tutti i pagamenti e le spese sostenute di tale natura.
- 26. Tra le spese per l'uso e l'esercizio sono incluse tutte le tasse, i contributi e tutti gli oneri pubblici in qualsiasi modo legati all'uso ed esercizio all'interno del vano commerciale, incluse le spese (tasse, contributi ed oneri pubblici di altra natura) im merito all'uso del terreno edificabile.

#### ASSICURAZIONE IN CASO DI DANNI

- 27. Il locatario ha il dovere di assicurare l'arredo nel vano commerciale. Il locatore assicura il vano commerciale nel caso di incedio e spargimento d'acqua.
- 28. Il locatario ha il dovere di sopprimere il danno creato nel vano commerciale e fare in modo che il bene immobile ritorni allo stato precedente (allo stato precedente al danno). Nel caso che l'accaduto ovv. il danno creato, sia oggetto di assicurazione nell'ambito del Contratto di assicurazione ed il locatore abbia percepito il rimborso del danno, quest'ultimo ha il dovere di rimborsare al locatario tutte le spese sostenute in merito alla soppressione del danno, del valore

Sollecitazione pubblica di offerte per la locazione di vani commerciali /giugno 2020

dell'indennizzo - un'eventuale differenza di spese per riportare il vano commerciale nello stato precedente al danno e` a carico del locatario.

29. Il locatario ha il dovere di garantire la sicurezza del vano commerciale secondo le norme antincendio e sostenere le spese in merito.

#### SUBLOCAZIONE, RISTRUTTURAZIONI

30. Il vano commerciale non puo' essere oggetto di sublocazione da parte del locatario. La violazione del presente punto rappresenta motivo di rinuncia (cessazione) del rapporto di locazione.

Il negozio giuridico per la sublocazione del vano commerciale e` nullo. Il locatario ha il dovere di consegnare al comune il guadagno patrimoniale ingiustificato, ottenuto con la sublocazione.

31. Il locatario potra` effettuare lavori di ristrutturazione edile o funzionale del vano commerciale, esclusivamente con il permesso scritto del locatore, il quale in libero arbitrio lo puo` emettere oppure respingerne l'emissione.

#### VALIDITA' DEL CONTRATTO

#### Validita' ordinaria

- 32. Il presente contratto e' valido per un tempo determinato (periodo determinato) di 5 (cinque) anni a partire dal primo giorno del mese, successivo al mese nel quale il presente contratto acquisisce la validita'.
- 33. Il presente contratto e` valido ed entra in vigore con la sottoscrizione di entrambe le parti contraenti e con la sottoscrizione del Verbale.
- 33. Il presente contratto cessa:
  - con la scadenza del termine stabilito nel contratto,
  - di comune accordo tra entrambe le parti contraenti, ove il termine delle dimissioni non e` inferiore ad un periodo di 30 giorni,
  - nel caso di liquidazione o fallimento del locatario, ove si considera che il contratto e' cessato di comune accordo,
  - con l'abbandono dal contratto, in caso di violazione delle sue disposizioni da parte del locatario.

Il contratto viene ritenuto estinto anche in tutti i casi prescritti dalla legge.

- 34. Il locatore puo` abbandonare il contratto di locazione con previe dimissioni di **30 giorni** ed esigere lo sgombero del vano commerciale in ogni momento, indipendentemente dalle disposizioni del contratto o dalle norme legislative in merito alla durata del rapporto di locazione, nei casi seguenti:
  - se il locatario non avvia la sua attivita` entro 30 giorni dalla validita` del presente contratto:
  - se il locatario ritarda con il pamento del canone di locazione 2 (due) mesi dal giorno del sollecito da parte del locatore;
  - se il locatario non effettua il pagamento delle spese di manutenzione, le spese di gestione e le altre spese ed oneri che sono prescritti oltre al canone di locazione;
  - se il locatario concede la sublocazione del vano commerciale, senza il previo permesso del locatore;

- se il locatario nel vano commerciale avvia un'altra attività non stabilità nel contrattori senza il previo permesso del locatore;
- se il locatario interviene nel vano commerciale senza il consenso del locatore,
- se il locatario anche dopo il richiamo da parte del locatore usa il vano commerciale in contrasto con il presente contratto, o lo usa senza la dovuta scrupolosita`, in modo tale da causare danno;
- se il locatore necessita del vano per l'esecuzione dei compiti inerenti alla comunita` locale:
- se il locatario, privo di motivi giustificabili, cessa l'uso del vano o non esercita la sua attivita` per piu` di 1 (un) mese;
- in altri casi definiti per contratto, quando il locatario, nonostante il richiamo da parte del locatore, usufruisce del vano commerciale in contrasto con il presente contratto, o senza la dovuta scrupolosita`, in modo tale da causare danno.
- 35. Il locatore, prima della dichiarazione scritta di disdetta del contratto, ha il dovere di inoltrare al locatario, il richiamo scritto in merito alle trasgressioni del contratto di locazione, citando il tipo di trasgressione e concedendo un periodo di almeno 15 giorni per annullarla. Basta solamente un richiamo da parte del locatore quando si tratta dello stesso tipo di trasgressione, che rappresenta motivo di abbandono del contratto, tranne se tra le due trasgressioni di seguito sia passato piu` di un anno.
- 36. Nel caso di risoluzione del contratto, il locatario deve sgomberare l'arredo e gli altri oggetti dal vano commerciale, entro 30 giorni.
- 37. Nei casi sopra elencati il locatore, oltre ad abbandonare il contratto, acquisisce il potere di entrare in possesso del vano commerciale senza il consenso del locatario, ove quest'ultimo espressamente rinuncia a tutti i provvedimenti e ricorsi relativi alla custiodia del possesso ed esplicitamente dichiara che questo tipo di presa in possesso del vano commerciale non rappresenta alcun tipo di attegiamento illegale da parte del locatore.
- 38. Alla consegna degli edifici ovvero vani commerciali a favore del locatore viene redatto un verbale in merito al loro stato.

#### I diritti del locatore dopo la scadenza della validita` del contratto

- 39. Il locatario ha il dovere di cedere il possesso del vano commerciale a favore del locatore entro 30 giorni dalla scadenza della validità del contratto nello stato nel quale lo ha preso in possesso, eventualmente in uno stato mediocre o migliore, come conseguenza di un uso appropriato ai sensi del presente contratto, esente da persone e cose nonche esente da eventuali sublocatari. Le parti contraenti sono di comune accordo che il locatario ha il dovere di provvedere che con la scadenza della validità del presente contratto, scadano anche tutti i contratti di sublocazione, stipulate con i suoi sublocatari.
- 40. Il locatario ha il dovere di cedere il possesso del vano commerciale a favore del locatore, con la sottoscrizione del verbale oggetto del quale e` la cessione del possesso del vano commerciale, con la consegna di tutte le chiavi. Nel Verbale citato le parti contraenti constatano los tato nel quale si trova il vano commerciale alla scadenza della validita` del contratto.
- 41. Nel caso che il locatario non sia disposto a sottoscrivere il Verbale per la cessione del possesso del vano commerciale o non sia disposto a consegnare tutte le chiavi al locatore, quest'ultimo puo` prendere in possesso il vano commerciale in trentesimo giorno dalla scadenza della validita` del contratto, cosicche` redige il Verbale per la cessione del possesso del vano commerciale, che viene sottoscritto da tre testimoni, anziche` dal locatario, nonche` provvede al cambio di serratura delle porte d'entrata nel vano commerciale. Con cio` viene considerata la

presa in posesso del vano commerciale da parte del locatore. In questo caso, tutti gli oggettidi con ritrovati dal locatore, che non sono di sua proprieta, devono essere custoditi da quest'ultimo ancora 1 mese dalla presa in possesso del vano commerciale (nel caso che nel frattempo il locatario non abbia ancora il posesso dei suoi oggetti). Il locatore puo dare in custodia gli oggetti ad una terza persona a sua scelta, se il locatario e disposto a pagare in anticipo le spese di custodia. In caso contrario e in caso che il locatario non prenda il possesso dei soui oggetti, il locatore ha il potere di distruggerli. Il rischio di distruzione e peggioramento degli oggetti e, nel periodo di possesso da parte del locatore o nel periodo di custodia da parte di terzi, esclusivamente a carico del locatario.

42. In merito alla presa in possesso del vano commerciale secondo il punto precedente, il locatario revoca qualsiasi rivendicazione nei confronti del locatore, inclusa la querela per il disturbo di possesso e/o per i danni causati ai suoi oggetti (del locatario).

#### Cessione del contratto ovv. di singoli diritti ovv. doveri

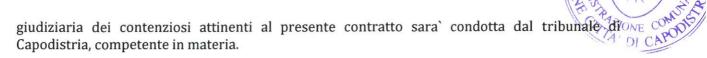
43. Il locatario puo` cedere tutti o parte dei diritti e/o doveri in merito al presente contratto ovv. legati al presente contratto a favore di una terza persona, che di conseguenza diventera` il titolare di tutti i diritti e/o doveri ovv. della parte del contratto ceduti, il locatario di seguito sara` estromesso dai diritti e/o doveri ovv. da parte del contratto, esclusivamente con il consenso scritto (approvazione) del locatore, il quale in libero arbitrio lo puo` emettere oppure respingerne l'emissione.

#### Clausula anticorrozione

44. Le parti contraenti dichiarano di essere a conoscenza della disposizione dell'articolo 14 della Legge sull'integrita` e sul blocaggio della corrozione (ZIntPK-B, Gazz. Uff. Della RS, n.. 43/2011) e si accordano che il presente contratto viene ritenuto nullo nel caso qualsiasi persona nelle veci e per conto di qualsiasi parte contraente promette, offre o da` un guadagno illecito al rappresentante o al intermediario della parte contraente opposta con il fine di acquisire l'affare secondo condizioni migliori o per omissione del controllo obbligatorio in merito alla supervisione dei doveri contrattuali o per qualsiasi altro comportamento o omissione, con la quale provoca danno o permette l'acquisizione di profitti illeciti al commitente o alla persona che e` nelle veci di qualsiasi parte contraente.

#### Diritto vigente e giurisdizione

- 45. Per tutti i rapporti tra le parti contraenti in merito al presente contratto ovv. legati al presente contratto vige esclusivamente il diritto della Repubblica di Slovenia.
- 46. Per tutto cio` che non e` determinato nel presente Contratto ovv. non e` determinato differentemente, vigono direttamente le leggi vigenti. Per leggi vigenti, secondo il presente contratto, si intende le leggi vigenti della Repubblica di Slovenia, con tutte le modifiche e aggiunte ovv. che sono in vigore durante la validita` (durata) del presente contratto.
- 47. Nel caso qualsiasi disposizione del presente contratto fosse direttamente nulla ovv. non valida secondo le leggi vigenti, le parti contraenti sono di comune accordo che la presente disposizione sara` considerata come non scritta e verra` sostituita da una disposizione conforme (con la stipulazione di postille al presente contratto e/o in qualsiasi modo possibile), affinche` si raggiunga lo scopo in merito al contenuto della disposizione ed il fine contrattuale delle parti secondo il presente contratto.
- 48. Le parti contraenti risolveranno qualsiasi disarmonia inerente al presente contratto in modo consensuale ed al di fuori della soluzione giudiziaria se cio` non fosse possibile la soluzione



#### **Notificazione**

49. La parte contraente ha il dovere di notificare immediatamente all'altra parte contraente qualsiasi modifica di qualsiasi dato inerente alla parte contraente stessa in merito al presente contratto (recapito ovv. sede, il contatto, la persona rappresentante,...), nel caso opposto i dati (ovv. ogni singolo dato) verrano ritenuti non modificati e la parte contraente che non ha aderito alla notificazione subira` tutte le eventuali conseguenze negative in merito al fatto presente, ai sensi di questo punto del contratto.

#### Redazione del contratto ed interretazione

- 50. Si considera, che il presente contratto ovv. il suo testo sono stati stesi e proposti da entrambe le parti di comune accordo ed in maniera consensuale, cosicche` si considera che il presente contratto ovv. il suo testo siano stati redatti da entrambe le parti contraenti.
- 51. Il presente contratto ed il fine contrattuale delle parti contraenti, viene interpretato anche rispettando il contenuto del Bando pubblico.

#### **Titoli**

52. Il presente contratto rappresenta una documentazione contrattuale omogenea dal contenuto uniforme. I titoli delle singole parti (capitoli) e punti hanno lo scopo di creare una maggiore chiarezza del contenuto del presente contratto e non rappresentano nessuna limitazione del contenuto e della validita` della singola parte (capitolo) e/o del singolo punto del presente contratto, entro i limiti del contenuto omogeneo ed uniforme del presente contratto.

#### Modifiche ed aggiunte

53. Qualsiasi modifica ovv. aggiunta del presente contratto sara` considerata valida, solamente se quest'ultima verra` stipulata nella stessa forma del contratto stesso.

Nel caso che la sede della ditta del locatario equivalga all'indirizzo del vano commerciale, che e` oggetto di locazione, il locatario si impegna a disdire tale sede dal registro e dalle altre eventuali evidenze e siti web (per es. bizi.si), dai quali risulta che il locatario svolga la sua attivita` a questo indirizzo, entro 30 giorni dalla cessione del possesso del vano commerciale a favore del locatore.

#### Stipula del contratto

- 54. Il presente contratto e` considerato stipulato nel momento della sottoscrizione da parte delle persone rappresentanti di entrambe le parti contraenti, davanti ad un notaio in forma di atto motarile ai sensi delle leggi vigenti.
- 55. Ognuno dei firmatari da ogni singola parte contraente del presente contratto, con la sottoscrizione del presente contratto al contempo conferma (garantisce), di avere la procura illimitata per la firma (stipula) del presente Contratto e per l'assunzione di tutte le conseguenze legali della firma (stipula) del presente Contratto, nelle veci e per conto di quella parte contraente, nelle veci e per conto della quale firma (stipula) il presente contratto.
- 56. Il numero delle copie del presente contratto in forma di atto notarile, che vengono percepite da ogni parte contraente, risultano dall'evidenza notarile.

#### Sollecitazione pubblica di offerte per la locazione di vani commerciali /giugno 2020

Prot. n.: 35280-\_\_/2020

A Capodistria, in data \_\_/\_\_/2020

LOCATORE:

LOCATARIO:

COMUNE CITTA` DI CAPODISTRIA Il Sindaco Aleš BRŽAN Per procura



# BOZZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

(per il vano commerciale sotto il punto successivo 7)

Il COMUNE CITTA` DI CAPODISTRIA, Via Giuseppe Verdi, n. 10, Capodistria,

in persona del rappresentante il Sindaco Aleš Bržan,

numero di matricola: 5874424000,

Consegna del bene immobile in locazione

(in seguito: <b>Locatore</b> )
e
n persona del rappresentante,
numero di matricola:,
codice fiscale:,
conto corrente bancario:, (in seguito: <b>Locatario</b> ed insieme al locatore: <b>parti contraenti</b> )
stipulano in virtu` delle disposizioni della Legge sul patrimonio reale di proprieta` dello stato e degli enti d'autonomia locali – ZSPDSLS-1 (Gazzetta uff. della RS nn. 11/18 e 79/18), dell'Ordinanza sul patrimonio reale di proprieta` dello stato e degli enti d'autonomia locali (Gazzetta uff. della RS n. 31/18) ed ai sensi della Sollecitazione pubblica di offerte per la locazione di vani commerciali in data 30/7/2020 e l'offerta del locatario in data//2020 nonche` la delibera del sindaco in data//2020, il seguente
CONTRATTO  di locazione del vano commerciale  (in seguito: contratto)
INTRODUZIONE
Bando pubblico
1. Al Bando pubblico per la locazione del bene immobile – vano commerciale a Capodistria, , con il metodo di sollecitazione pubblica di offerte (in seguito: Bando
oubblico), il locatario e` stato selezionato come miglior offerente per la locazione del seguente pene immobile:
2. vano commerciale a Capodistria, all'indirizzo, ID n, collocato, situato su p.c.n.,, della superficie di m2, per 'attivita`, e precisamente per Il vano commerciale viene dato in ocazione contro il pagamento del canone di locazione mensile del valore di€.
OGGETTO



- 3. Con la validita` del presente contratto, il locatore concede e consegna, il locatario accetta ed assume in locazione (usufrutto) il vano commerciale, nello stato giuridico e reale nel quale si trova il bene immobile il giorno della validita` del presente contratto, ai sensi ed alle condizioni stabiliti dal contratto stesso.
- 4. La consegna in locazione da parte del locatore a favore del locatario avviene con la sottoscrizione del verbale di consegna ed assunzione in locazione del vano commerciale da parte delle parti contraenti (in seguito: verbale).
- 5. Con la sottoscrizione del verbale e del contratto di locazione il locatario rinuncia a tutti gli eventuali diritti, ricorsi e richieste nei confronti del locatore, in merito allo stato giuridico e reale nel quale si trova il bene immobile il giorno della sottoscrizione del verbale ovv. dopo la sottoscrizione del verbale.

Α	ttiv	vita	C	0	no	PS	SP

6. Nel vano commerciale il locatario puo` svolgere l'attivita` di \_\_\_\_\_\_

#### Permessi e consensi

7. Il locatario ha il dovere di acquisire qualsiasi permesso e/o consenso e/o delle autorita` ed istituzioni, necessario e conforme alle leggi vigenti in merito allo svolgimento della sua attivita`, a proprie spese e rischio, in merito al quale il locatore non assume alcun tipo di doveri e/o responsabilita`.

Ai sensi dell'articolo 74, comma 3 della Legge sulle societa` (Gazz.uff. della RS nn.65/09 – testo di legge ufficiale, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13 – odl. US, 82/13, 55/15 e 15/17) ovv. ai sensi dell'articolo 4, comma 4 della Legge sul registro tribunale (Gazz.uff. della RS nn. 54/07 – UPB, 65/08, 49/09, 82/13 - ZGD-1H e 17/15) il locatore dichiara di concedere al locatario lo svolgimento dell'attivita` all'indirizzo sopracitato.

La presente dichiarazione e` valida come permesso per l'attivita` in favore del locatario all'indirizzo sopracitato, la quale nel periodo della durata/validita` del contratto ed al locatario non comporta diritti di altra natura.

#### Esercizio

- 8. Il locatario ha il dovere di svolgere l'attivita` nel vano commerciale ai sensi del presente contratto ininterrottamente, per tutto il periodo della validita` del presente contratto. Onde evitare dubbi, le parti contraenti sono di comune accordo che, nel periodo di esecuzione di investimenti ingenti nel vano commerciale (ristrutturazione edile o funzionale,...), il locatario puo` cessare lo svolgimento attivita` per un periodo limitato, tuttavia previa munito del consenso scritto del locatore e per il periodo, nel quale vengono eseguiti gli investimenti con la scrupolosita` di un buon professionista, ove l'interruzione temporanea non implica sul flusso del rapporto di locazione e sui doveri del locatario, stabiliti nel presente contratto
- 9. Il locatario ha il dovere di svolgere la sua attivita` commerciale in virtu` delle leggi vigenti.
- 10. Il locatario deve svolgere la propria attivita` in modo tale che lo svolgimento dell'attivita` stessa coincida alla qualita` conforme agli standard ed alle norme in vigore ed al contempo assicura una reputazione adeguata del vano commerciale.

11. Il locatario deve vigilare nell'ambito dell'attuazione delle leggi vigenti per tutto il periodo della locazione ed eliminare eventuali incorretezze, rilevate dalle autorità competenti, da subito ovvero nel periodo prestabilito, in modo tale da non danneggiare la reputazione del locatore.

#### **CANONE DI LOCAZIONE**

#### Valore e condizioni di pagamento

- 12. Il locatario ha il dovere di pagare a favore del locatore il canone di locazione (in seguito: canone di locazione) per la locazione l'usufrutto del vano commerciale per ogni mese del calendario per tutta la validita` (durata) del presente contratto.
- 13. Il giorno della sottoscrizione del presente contratto ed il giorno della sua validita`, il canone di locazione in base all'offerta del locatario e` del valore di \_\_\_\_\_ €.
- 14. Il canone di locazione e` stabilito nel suo valore netto, cio` sta a significare che il locatario oltre all'affitto ha il dovere di effettuare a favore del locatore il pagamento di tutte le tasse, i contributi e gli altri oneri pubblici, prescritti e conformi alle leggi vigenti, i quali vengono computati e pagati in base al rapporto di locazione.
- 15. Il canone di locazione mensile sara` oggetto di modifica in base al cambiamento mensile del tasso medio previsto per la costruzione residenziale (IGM), pubblicato mensilmente dalla Camera commerciale della Slovenia, senza la necessita` di stipulare postille al presente contratto.
- 16. Il locatario ha l'obbligo di pagare il canone di locazione al locatore sino il giorno 25 di ogni singolo mese del calendario, per il mese decorrente, e precisamente conformemente alla fattura emessa da parte del locatore sul sottoconto del Comune citta` di Capodistria n. 01250-0100005794. Il locatario dovra` effettuare il pagamento della prima quota del canone di locazione il mese successivo alla validita` del presente contratto. In caso di ritardo del pagamento del canone di locazione (o di una sua parte), il locatario ha il dovere di pagare gli interessi di mora per la parte del canone di locazione per la quale non e` stato effettuato il pagamento, per tutto il periodo di mora, secondo il tasso di interessi prescritto dalle leggi vigenti.
- 17. La cauzione versata come garanzia di veridicita` dell'offerta dela somma di \_\_\_\_\_ €, viene saldata (senza interessi), a favore del locatario selezionato, e precisamente al termine del rapporto di locazione con gli ultimi canoni di locazione mensili non saldati ovv. con un eventuale danno relazionato alla violazione delle disposizioni contrattuali e subito da parte del locatore. Nel caso di pagamento di tutti i canoni di locazione ovv. di tutti i doveri contrattuali da parte del locatario, la somma della cauzione versata viene restituita senza interessi.

#### INVESTIMENTI, MANUTENZIONE ED USUFRUTTO

#### Investimenti

- 18. Il locatario ha il dovere di effettuare tutti gli investimenti necessari nel vano commerciale con la scrupolosita` di un buon padre di famiglia.
- 19. Il locatario ha il dovere di acquisire il consenso scritto del locatore per quanto riguarda tutti gli investimenti che aumentano il valore perenne del bene immobile si tratta di investimenti che non sono di natura in ambito di manutenzione ordinaria, indipendentemente se questi siano inclusi nel piano commerciale oppure no.
- 20. Tutte le spese in merito agli investimenti devono essere garantite (pagate) esclusivamente dal locatario. Un eventuale rimborso da parte del locatore, degli investimenti che aumenterebbero

il valore del bene immobile, nel quale e` collocato il vano commerciale, nonche` il valore di one contratto. Nel caso dell'aumento del valore del bene immobile l'estimatore elabora una neo stima con la determinazione del neo canone di locazione.

21. In merito all'esecuzione degli investimenti, il locatario ha il dovere di rispettare tutte le norme edili ed altre leggi vigenti. In caso di necessita` dell'emissione del permesso di costruzione o di un'ultra decisione amministrativa, la documentazione acquisita diventa di proprieta` del locatore al termine del rapporto di locazione.

#### Manutenzione

- 22. Il locatario ha il dovere di mantenere regolarmente il vano commerciale con la scrupolosita` di un buon padre di famiglia.
- 23. Tutte le spese dei lavori di manutenzione ordinari sono esclusivamente a carico del locatario ed in nessun caso sono oggetto di pagamento o rimborso da parte del locatore.

Le spese dei lavori di manutenzione ordinari stanno a significare l'esecuzione di piccole riparazioni e lavori nell'edificio o nei vani, che sono collocati all'interno dell'edificio come ad esempio l'imbiancatura, la riparazione di porte, finestre, la sostituzione del pavimento, sostituzione dell'arredo edilizio con l'arredo di uguali dimensioni e simile, con il quale non viene modificata la capacita` delle installazioni, dell'attrezzatura e degli apparecchi tecnologici, nonche` non si penetri nella costruzione dell'edificio e non si modifichi la capacita`, la superficie, la destinazione d'uso e l'immagina esterna dell'edificio.

#### Usufrutto

24. Il locatario ha il dovere di usufruire del vano commerciale con la scrupolosita` di un buon padre di famiglia.

#### SPESE PER L'USO E L'ESERCIZIO

- 25. Tutte le spese per l'uso e l'esercizio all'interno del vano commerciale sono a carico del locatario e precisamente devono essere pagate direttamente ai fornitori dei servizi ed alle altre ditte accreditate. Se cio` non fosse possibile e per qualsiasi ragione fosse proprio il locatore a sostenere tali spese in modo esclusivo, il locatario ha il dovere di rimborsare immediatamente il locatore per tutti i pagamenti e le spese sostenute di tale natura.
- 26. Tra le spese per l'uso e l'esercizio sono incluse tutte le tasse, i contributi e tutti gli oneri pubblici in qualsiasi modo legati all'uso ed esercizio all'interno del vano commerciale, incluse le spese (tasse, contributi ed oneri pubblici di altra natura) im merito all'uso del terreno edificabile.

#### ASSICURAZIONE IN CASO DI DANNI

- 27. Il locatario ha il dovere di assicurare l'arredo nel vano commerciale. Il locatore assicura il vano commerciale nel caso di incedio e spargimento d'acqua.
- 28. Il locatario ha il dovere di sopprimere il danno creato nel vano commerciale e fare in modo che il bene immobile ritorni allo stato precedente (allo stato precedente al danno). Nel caso che l'accaduto ovv. il danno creato, sia oggetto di assicurazione nell'ambito del Contratto di assicurazione ed il locatore abbia percepito il rimborso del danno, quest'ultimo ha il dovere di rimborsare al locatario tutte le spese sostenute in merito alla soppressione del danno, del valore

Sollecitazione pubblica di offerte per la locazione di vani commerciali /giugno 2020

dell'indennizzo - un'eventuale differenza di spese per riportare il vano commerciale nello stato del precedente al danno e` a carico del locatario.

29. Il locatario ha il dovere di garantire la sicurezza del vano commerciale secondo le norme antincendio e sostenere le spese in merito.

#### SUBLOCAZIONE, RISTRUTTURAZIONI

30. Il vano commerciale non puo' essere oggetto di sublocazione da parte del locatario. La violazione del presente punto rappresenta motivo di rinuncia (cessazione) del rapporto di locazione.

Il negozio giuridico per la sublocazione del vano commerciale e' nullo. Il locatario ha il dovere di consegnare al comune il guadagno patrimoniale ingiustificato, ottenuto con la sublocazione.

31. Il locatario potra` effettuare lavori di ristrutturazione edile o funzionale del vano commerciale, esclusivamente con il permesso scritto del locatore, il quale in libero arbitrio lo puo` emettere oppure respingerne l'emissione.

#### VALIDITA' DEL CONTRATTO

#### Validita' ordinaria

- 32. Il presente contratto e` valido per un periodo indeterminato a partire dal primo giorno del mese successivo al mese, nel quale il presente contratto acquisisce la validita`.
- 33. Il presente contratto e` valido ed entra in vigore con la sottoscrizione di entrambe le parti contraenti e con la sottoscrizione del Verbale. Nel caso della selezione del locatario attuale, il Verbale non e` soggetto alla sottoscrizione.
- 34. Il presente contratto cessa:
  - con la rinconciliazione, di comune accordo tra entrambe le parti contraenti, ove il termine delle dimissioni non e` inferiore ad un periodo di 6 mesi,
  - nel caso di liquidazione o fallimento del locatario, ove si considera che il contratto e` cessato di comune accordo,
  - con l'abbandono dal contratto, in caso di violazione delle sue disposizioni da parte del locatario.

Il contratto viene ritenuto estinto anche in tutti i casi prescritti dalla legge.

- 35. Il locatore puo` abbandonare il contratto di locazione con previe dimissioni di <u>30 giorni</u> ed esigere lo sgombero del vano commerciale in ogni momento, indipendentemente dalle disposizioni del contratto o dalle norme legislative in merito alla durata del rapporto di locazione, nei casi seguenti:
  - se il locatario non avvia la sua attivita` entro 30 giorni dalla validita` del presente contratto;
  - se il locatario ritarda con il pamento del canone di locazione 2 (due) mesi dal giorno del sollecito da parte del locatore;
  - se il locatario non effettua il pagamento delle spese di manutenzione, le spese di gestione e le altre spese ed oneri che sono prescritti oltre al canone di locazione;
  - se il locatario concede la sublocazione del vano commerciale, senza il previo permesso del locatore:
  - se il locatario nel vano commerciale avvia un'altra attivita` non stabilita nel contratto, senza il previo permesso del locatore;

se il locatario interviene nel vano commerciale senza il consenso del locatore,

- se il locatario anche dopo il richiamo da parte del locatore usa il vano commerciale in CAP contrasto con il presente contratto, o lo usa senza la dovuta scrupolosita`, in modo tale da causare danno:
- se il locatore necessita del vano per l'esecuzione dei compiti inerenti alla comunita` locale;
- se il locatario, privo di motivi giustificabili, cessa l'uso del vano o non esercita la sua attivita` per piu` di 1 (un) mese;
- in altri casi definiti per contratto, quando il locatario, nonostante il richiamo da parte del locatore, usufruisce del vano commerciale in contrasto con il presente contratto, o senza la dovuta scrupolosita`, in modo tale da causare danno.
- 36. Il locatore, prima della dichiarazione scritta di disdetta del contratto, ha il dovere di inoltrare al locatario, il richiamo scritto in merito alle trasgressioni del contratto di locazione, citando il tipo di trasgressione e concedendo un periodo di almeno 15 giorni per annullarla. Basta solamente un richiamo da parte del locatore quando si tratta dello stesso tipo di trasgressione, che rappresenta motivo di abbandono del contratto, tranne se tra le due trasgressioni di seguito sia passato piu` di un anno.
- 37. Nel caso di risoluzione del contratto, il locatario deve sgomberare l'arredo e gli altri oggetti dal vano commerciale, entro 30 giorni.
- 38. Nei casi sopra elencati il locatore, oltre ad abbandonare il contratto, acquisisce il potere di entrare in possesso del vano commerciale senza il consenso del locatario, ove quest'ultimo espressamente rinuncia a tutti i provvedimenti e ricorsi relativi alla custiodia del possesso ed esplicitamente dichiara che questo tipo di presa in possesso del vano commerciale non rappresenta alcun tipo di attegiamento illegale da parte del locatore.
- 39. Alla consegna degli edifici ovvero vani commerciali a favore del locatore viene redatto un verbale in merito al loro stato.

#### I diritti del locatore dopo la scadenza della validita` del contratto

- 40. Il locatario ha il dovere di cedere il possesso del vano commerciale a favore del locatore entro 30 giorni dalla scadenza della validita` del contratto nello stato nel quale lo ha preso in possesso, eventualmente in uno stato mediocre o migliore, come conseguenza di un uso appropriato ai sensi del presente contratto, esente da persone e cose nonche` esente da eventuali sublocatari. Le parti contraenti sono di comune accordo che il locatario ha il dovere di provvedere che con la scadenza della validita` del presente contratto, scadano anche tutti i contratti di sublocazione, stipulate con i suoi sublocatari.
- 41. Il locatario ha il dovere di cedere il possesso del vano commerciale a favore del locatore, con la sottoscrizione del verbale oggetto del quale e` la cessione del possesso del vano commerciale, con la consegna di tutte le chiavi. Nel Verbale citato le parti contraenti constatano los tato nel quale si trova il vano commerciale alla scadenza della validita` del contratto.
- 42. Nel caso che il locatario non sia disposto a sottoscrivere il Verbale per la cessione del possesso del vano commerciale o non sia disposto a consegnare tutte le chiavi al locatore, quest'ultimo puo` prendere in possesso il vano commerciale in trentesimo giorno dalla scadenza della validita` del contratto, cosicche` redige il Verbale per la cessione del possesso del vano commerciale, che viene sottoscritto da tre testimoni, anziche` dal locatario, nonche` provvede al cambio di serratura delle porte d'entrata nel vano commerciale. Con cio` viene considerata la presa in posesso del vano commerciale da parte del locatore. In questo caso, tutti gli oggetti ritrovati dal locatore, che non sono di sua proprieta`, devono essere custoditi da quest'ultimo

ancora 1 mese dalla presa in possesso del vano commerciale (nel caso che nel frattempo il locatario non abbia ancora il posesso dei suoi oggetti). Il locatore puo` dare in custodia gli oggetti ad una terza persona a sua scelta, se il locatario e` disposto a pagare in anticipo le spese di custodia. In caso contrario e in caso che il locatario non prenda il possesso dei soui oggetti, il locatore ha il potere di distruggerli. Il rischio di distruzione e peggioramento degli oggetti e`, nel periodo di possesso da parte del locatore o nel periodo di custodia da parte di terzi, esclusivamente a carico del locatario.

43. In merito alla presa in possesso del vano commerciale secondo il punto precedente, il locatario revoca qualsiasi rivendicazione nei confronti del locatore, inclusa la querela per il disturbo di possesso e/o per i danni causati ai suoi oggetti (del locatario).

#### Cessione del contratto ovv. di singoli diritti ovv. doveri

44. Il locatario puo` cedere tutti o parte dei diritti e/o doveri in merito al presente contratto ovv. legati al presente contratto a favore di una terza persona, che di conseguenza diventera` il titolare di tutti i diritti e/o doveri ovv. della parte del contratto ceduti, il locatario di seguito sara` estromesso dai diritti e/o doveri ovv. da parte del contratto, esclusivamente con il consenso scritto (approvazione) del locatore, il quale in libero arbitrio lo puo` emettere oppure respingerne l'emissione.

#### Clausula anticorrozione

45. Le parti contraenti dichiarano di essere a conoscenza della disposizione dell'articolo 14 della Legge sull'integrita` e sul blocaggio della corrozione (ZIntPK-B, Gazz. Uff. Della RS, n.. 43/2011) e si accordano che il presente contratto viene ritenuto nullo nel caso qualsiasi persona nelle veci e per conto di qualsiasi parte contraente promette, offre o da` un guadagno illecito al rappresentante o al intermediario della parte contraente opposta con il fine di acquisire l'affare secondo condizioni migliori o per omissione del controllo obbligatorio in merito alla supervisione dei doveri contrattuali o per qualsiasi altro comportamento o omissione, con la quale provoca danno o permette l'acquisizione di profitti illeciti al commitente o alla persona che e` nelle veci di qualsiasi parte contraente.

#### Diritto vigente e giurisdizione

- 46. Per tutti i rapporti tra le parti contraenti in merito al presente contratto ovv. legati al presente contratto vige esclusivamente il diritto della Repubblica di Slovenia.
- 47. Per tutto cio` che non e` determinato nel presente Contratto ovv. non e` determinato differentemente, vigono direttamente le leggi vigenti. Per leggi vigenti, secondo il presente contratto, si intende le leggi vigenti della Repubblica di Slovenia, con tutte le modifiche e aggiunte ovv. che sono in vigore durante la validita` (durata) del presente contratto.
- 48. Nel caso qualsiasi disposizione del presente contratto fosse direttamente nulla ovv. non valida secondo le leggi vigenti, le parti contraenti sono di comune accordo che la presente disposizione sara` considerata come non scritta e verra` sostituita da una disposizione conforme (con la stipulazione di postille al presente contratto e/o in qualsiasi modo possibile), affinche` si raggiunga lo scopo in merito al contenuto della disposizione ed il fine contrattuale delle parti secondo il presente contratto.
- 49. Le parti contraenti risolveranno qualsiasi disarmonia inerente al presente contratto in modo consensuale ed al di fuori della soluzione giudiziaria se cio` non fosse possibile la soluzione giudiziaria dei contenziosi attinenti al presente contratto sara` condotta dal tribunale di Capodistria, competente in materia.



50. La parte contraente ha il dovere di notificare immediatamente all'altra parte contraente qualsiasi modifica di qualsiasi dato inerente alla parte contraente stessa in merito al presente contratto (recapito ovv. sede, il contatto, la persona rappresentante,...), nel caso opposto i dati (ovv. ogni singolo dato) verrano ritenuti non modificati e la parte contraente che non ha aderito alla notificazione subira` tutte le eventuali conseguenze negative in merito al fatto presente, ai sensi di questo punto del contratto.

#### Redazione del contratto ed intepretazione

- 51. Si considera, che il presente contratto ovv. il suo testo sono stati stesi e proposti da entrambe le parti di comune accordo ed in maniera consensuale, cosicche` si considera che il presente contratto ovv. il suo testo siano stati redatti da entrambe le parti contraenti.
- 52. Il presente contratto ed il fine contrattuale delle parti contraenti, viene interpretato anche rispettando il contenuto del Bando pubblico.

#### Titoli

53. Il presente contratto rappresenta una documentazione contrattuale omogenea dal contenuto uniforme. I titoli delle singole parti (capitoli) e punti hanno lo scopo di creare una maggiore chiarezza del contenuto del presente contratto e non rappresentano nessuna limitazione del contenuto e della validita` della singola parte (capitolo) e/o del singolo punto del presente contratto, entro i limiti del contenuto omogeneo ed uniforme del presente contratto.

#### Modifiche ed aggiunte

54. Qualsiasi modifica ovv. aggiunta del presente contratto sara` considerata valida, solamente se quest'ultima verra` stipulata nella stessa forma del contratto stesso.

Nel caso che la sede della ditta del locatario equivalga all'indirizzo del vano commerciale, che e` oggetto di locazione, il locatario si impegna a disdire tale sede dal registro e dalle altre eventuali evidenze e siti web (per es. bizi.si), dai quali risulta che il locatario svolga la sua attivita` a questo indirizzo, entro 30 giorni dalla cessione del possesso del vano commerciale a favore del locatore.

#### Stipula del contratto

- 55. Il presente contratto e` considerato stipulato nel momento della sottoscrizione da parte delle persone rappresentanti di entrambe le parti contraenti, davanti ad un notaio in forma di atto motarile ai sensi delle leggi vigenti.
- 56. Ognuno dei firmatari da ogni singola parte contraente del presente contratto, con la sottoscrizione del presente contratto al contempo conferma (garantisce), di avere la procura illimitata per la firma (stipula) del presente Contratto e per l'assunzione di tutte le conseguenze legali della firma (stipula) del presente Contratto, nelle veci e per conto di quella parte contraente, nelle veci e per conto della quale firma (stipula) il presente contratto.
- 57. Il numero delle copie del presente contratto in forma di atto notarile, che vengono percepite da ogni parte contraente, risultano dall'evidenza notarile.

## Sollecitazione pubblica di offerte per la locazione di vani commerciali /giugno 2020

Prot. n.: 35280-\_\_/2020

A Capodistria, in data  $\_/\_/2020$ 

LOCATORE:

LOCATARIO:

COMUNE CITTA` DI CAPODISTRIA Il Sindaco Aleš BRŽAN Per procura



Sollecitazione pubblica di offerte per la locazione di vani co	ommerciali /giugno 2020	STNA OF
	88	0807
(Nome e cognome/ nominativo della societa`)	X S	
(indirizzo)	18 C	TA DI C
(posta)		DIC
(CAUC)		
DICHIARA	ZIONE	
II	normatta l'utilizza dai dati n	orconali a
Il sottoscritto		
COMUNE CITTA` DI CAPODISTRIA, Via Giuseppe Ve precisamente al fine dell'esecuzione del procedimo		
per la locazione dei vani commerciali di proprie	ta` del Comune citta` di Capodistr	ia in data
30/07/2020.		
Capodsitria,	(firma)	

Sollecitazione pubblica di offerte per la locazione di vani commerciali /giugno 2020

#### DICHIARAZIONE DI PERSONE CORRELATE

nel procedimento in merito alla sollecitazione delle offerte per la locazione dei vani CA commerciali di proprieta` del Comune citta` di Capodistria in data 30/07/2020

Nome e cognome / Nominativo della societa`
Indirizzo / Sede
In virtu` dell'articolo 51 della Legge sul patrimonio reale di proprieta` dello stato e degli enti
d'autonomia locali (ZSPDSLS-1) (Gazzetta uff. della RS, nn. 11/18 e 79/18), dichiaro come segue:

Sia come persona fisica, sia come persona giuridica dichiaro di non essere una persona correlata secondo la legge (ZSPDSLS-1) e precisamente:

- persona fisica che e` in consanguineita` con il membro della commissione o con il perito e precisamente indipendentemente dal grado di parentela in linea retta, sino al terzo grado di parentela in linea collaterale, ovvero e` coniuge del membro della commissione o del perito, o in un rapporto di convivenza con quest'ultimi ovvero sino al secondo grado di cognazione, indipendentemente se il matrimonio o la convivenza sia cessata o no,
- persona fisica che e` in rapporto di tutela o adozione con il membro della commissione o con il perito,
- persona giuridica, il capitale della quale include la quota in possesso del membro della commissione o del perito, che supera il 50% ed
- altre persone relazionate al membro della commissione o al perito, in base a circostanze conosciute o in base a qualsiasi fondamento giuridico, per i quali sussiste il dubbio in merito all'imparzialita` dello svolgimento della funzione del membro della commissione o del perito.

Con la sottoscrizione della presente dichiarazione garantisco l'esatezza e la veridicita` dei dati e prendo coscienza che il contratto viene ritenuto nullo nel caso di dichiarazione falsa o dati fasulli in merito ai fatti oggetti della dichiarazione. Mi vincolo a notificare ogni modifica dei dati inoltrati al Comune citta` di Capodistria.

Luogo e data:	
Modulo compilato da:	
Firma:	

