

**BANDO DI CONCORSO PUBBLICO
per la locazione di immobili - locali commerciali
nel Comune città di Capodistria
con sollecitazione pubblica di offerte**

Il locale commerciale all'indirizzo Piazza Tito n. 1,
»CAFFÈ DELLA LOGGIA«

(nel testo a seguire: **Bando di concorso pubblico**)

DOCUMENTAZIONE DEL BANDO

CONTENUTO

- 1. INVITO ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**
- 2. CONDIZIONI GENERALI DI LOCAZIONE**
- 3. ISTRUZIONI PER LA STESURA DELL'OFFERTA**
- 4. CONTENUTO DELL'OFFERTA**
- 5. PRESENTAZIONE E APERTURA DELLE OFFERTE**
- 6. CRITERI DI SELEZIONE E SELEZIONE DEL MIGLIOR OFFERENTE**
- 7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
- 8. ALLEGATI: Offerta**

Proposta del contratto di locazione

Dichiarazione in merito a persone correlate

Consenso al trattamento dei dati personali

1 INVITO ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1 Organizzatore del Bando di concorso pubblico

Comune città di Capodistria, Via Giuseppe Verdi n. 10, 6000 Capodistria (nel testo a seguire: organizzatore), in conformità alla normativa vigente nella Repubblica di Slovenia, con il presente Bando di concorso pubblico invita gli interessati a presentare le offerte per la locazione del locale commerciale non ammobilitato, Caffè della Loggia, ai sensi e alle condizioni stabilite dal presente bando di concorso pubblico.

Il bando di concorso pubblico è pubblicato sulla pagina web <http://www.koper.si/>.

Gli offerenti interessati possono scaricare la documentazione del Bando di concorso pubblico (nel testo a seguire: documentazione del bando) dalla pagina web del Comune città di Capodistria www.koper.si o ritirarla presso l'Ufficio protocollo del Comune città di Capodistria, Via Giuseppe Verdi n. 10, 6000 Capodistria, ogni giorno feriale dalle ore 8:00 alle ore 12:00, mercoledì invece anche dalle ore 14:00 alle ore 17:00, e cioè fino al termine di presentazione delle offerte. L'acquisizione della documentazione del bando è gratuita.

2 Condizioni per la partecipazione al Bando di concorso pubblico

Ogni offerente che desidera partecipare al Bando di concorso pubblico deve soddisfare tutte le condizioni di partecipazione al Bando di concorso pubblico, come stabilite dal bando stesso e allegare l'offerta nel contenuto e nella forma, come stabiliti dal bando ed è allegato al Bando di concorso pubblico (nel testo a seguire: offerta).

La Commissione per i procedimenti di gestione del patrimonio reale del comune (nel testo a seguire: Commissione) non prenderà in considerazione le offerte dei candidati che non soddisferanno tutte le condizioni di partecipazione al Bando di concorso pubblico e/o che non alleggeranno l'offerta nel contenuto e nella forma, come richiesti dal bando.

3 Oggetto della locazione

Oggetto della locazione:

Locale commerciale a Capodistria all'indirizzo **Piazza Tito n. 1, »Caffè della Loggia«**, locale commerciale non ammobilitato della misura di 317,66 m² di superficie commerciale che si trova al pianterreno dell'edificio insistente sulle pp.cc. 145/3 e 145/2, entrambe C.c. Capodistria (codice ID: 2605-145/3-0 e in parte 2605-145/2-0) e che si assegna in locazione per l'attività di ristorazione; il canone di locazione mensile di base ammonta a 2.727,80€.

Il canone di locazione mensile di base per il locale commerciale oggetto del presente bando di concorso pubblico è stato determinato da parte di un estimatore giudiziario e di un perito del settore edile.

In conformità al punto 2 dell'articolo 44 della Legge sull'imposta sul valore aggiunto (Sigla: ZDDV-1, Gazzetta Ufficiale della RS nn. 13/11 – TCU, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18 e 59/19) non si commisura l'IVA per la locazione del locale commerciale, non è quindi inclusa nel canone di locazione mensile di base.

Il locale commerciale si assegna in locazione nello stato, in cui si trova e non ammobiliato. Nel locale commerciale sono stati rinnovati il sistema di riscaldamento e ventilazione, l'impianto elettrico e l'allacciamento alla rete fognaria.

Il locatore rilascerà il consenso per eventuali investimenti aggiuntivi a parte ovv. verrà incluso nel contratto stesso, cui allegato e parte integrante sarà anche la lista delle opere edili nell'ambito della ristrutturazione ovv. sistemazione del locale.

L'immobile verrà consegnato in possesso al locatario quando saranno soddisfatte tutte le condizioni per l'entrata in vigore del contratto di locazione, ma comunque nel termine di 30 giorni, a decorrere dalla sottoscrizione del contratto di locazione.

Ai sensi del sesto comma dell'articolo 334 della Legge sull'energetica (Sigla: EZ-1) (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 17/2014 e 81/2015), l'attestato di certificazione energetica per il locale commerciale oggetto del presente bando non è necessario.

4 Tipo di negozio giuridico

L'oggetto del Bando di concorso pubblico è la locazione dell'immobile con sollecitazione pubblica di offerte.

5 Periodo di locazione

L'immobile verrà assegnato in locazione a tempo indeterminato.

6 Altre condizioni del Bando di concorso pubblico

Possono partecipare al Bando di concorso pubblico - presentare l'offerta per la locazione, le persone giuridiche e fisiche - imprenditori autonomi con sede nella Repubblica di Slovenia o all'estero (cioè fuori dalla Repubblica di Slovenia) e che hanno saldato tutti gli obblighi di natura finanziaria nei confronti del Comune città di Capodistria.

Le persone giuridiche e fisiche - imprenditori autonomi con sede all'estero, che non possono acquisire la documentazione richiesta dal Bando di concorso pubblico alle persone giuridiche e fisiche - imprenditori autonomi con sede nella Repubblica di Slovenia, possono presentare i documenti rilasciati da organi e istituzioni secondo il loro ordinamento giuridico, che per contenuto e fine sostituiscono la documentazione richiesta alle persone giuridiche e fisiche - imprenditori autonomi con sede nella Repubblica di Slovenia.

Gli offerenti interessati possono richiedere ulteriori informazioni relative al Bando di concorso pubblico all'indirizzo e-mail: obcina@koper.si, con la dicitura »locazione Caffè della Loggia« entro e non oltre il terzo giorno (compreso) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. L'organizzatore non è tenuto a rispondere alle domande, pervenute dopo la scadenza di detto termine.

Il Comune città di Capodistria si riserva il diritto, a prescindere dalle altre disposizioni del presente Bando di concorso pubblico, senza conseguenze per il comune e/o per persone terze, dalle quali è autorizzato a:

- sospendere o fermare il procedimento del Bando di concorso pubblico in qualsiasi momento senza responsabilità civile e senza l'obbligo di specificare le motivazioni;
- non selezionare alcun miglior offerente al Bando di concorso pubblico (nemmeno l'offerente che offre il canone di locazione più alto);
- rettificare e/o integrare la proposta del contratto di locazione allegato al Bando di concorso pubblico in qualsiasi momento sostituendo la proposta del contratto di locazione allegato con la proposta del contratto di locazione rettificata e/o modificata;
- con il miglior offerente selezionato effettuare ulteriori trattative in merito al contenuto finale del contratto di locazione e alla realizzazione del contratto di locazione; comunque

il contenuto finale del contratto di locazione non deve essere più vantaggioso per il locatario della proposta del contratto di locazione allegata al Bando di concorso pubblico.

Ogni offerente inoltra la richiesta al Bando di concorso pubblico esclusivamente a proprio rischio e a proprie spese. Il Bando di concorso pubblico ovv. il suo contenuto si considerano nella loro integrità (inclusa la proposta del contratto di locazione allegata al Bando di concorso pubblico). In caso di disaccordo tra il contenuto della proposta del contratto di locazione allegata al Bando di concorso pubblico e il rimanente contenuto del Bando di concorso pubblico, si applica il contenuto del Bando di concorso pubblico.

La Commissione non prenderà in considerazione le offerte dei candidati, prive del canone di locazione offerto per il locale commerciale e del programma offerto, nonché le offerte di natura alternativa, varia o condizionale o in qualsiasi altro modo non definita.

Le offerte pervenute dopo la scadenza del termine utile non verranno prese in considerazione e verranno restituite al mittente senza esser state aperte.

2 CONDIZIONI GENERALI DI LOCAZIONE

1 Attività

Nel locale commerciale verranno svolte le attività, come definite nel bando.

2 Permessi e consensi degli organi competenti in materia

Qualsiasi tipo di permesso e/o consenso e/o altro da parte degli organi e istituzioni competenti, necessario in conformità alle disposizioni in vigore per l'attuazione dell'attività nel locale commerciale, va acquisito esclusivamente dal locatario, a proprie spese e a proprio rischio.

3 Canone di locazione

Il canone di locazione mensile di base per il locale commerciale oggetto del presente bando di concorso pubblico è stato determinato in base alla relazione di un estimatore immobiliare autorizzato ai sensi dell'articolo 38 della Legge sul patrimonio reale dello Stato e degli enti di autonomia locali.

Il canone di locazione che il locatario è tenuto a corrispondere al locatore a titolo di locazione di immobili, è stabilito in somma al netto; il locatario sarà tenuto a corrisponderlo al locatore mensilmente. Oltre al canone di locazione netto (suppletivo), il locatario dovrà pagare anche tutte le imposte, i contributi e altri oneri pubblici, eventualmente commisurati e corrisposti a titolo del rapporto di locazione ai sensi delle norme vigenti, come anche tutte le altre spese legate all'esercizio del locale commerciale.

Il canone di locazione stabilito nel contratto di locazione verrà modificato in conformità al tasso medio previsto per la costruzione residenziale (IGM), pubblicato mensilmente dalla Camera di commercio della Slovenia, senza la stipulazione di appendici al contratto di locazione.

Il locatario dovrà effettuare il pagamento della prima quota del canone di locazione il mese successivo alla sistemazione del locale commerciale ovv. nel termine di tre mesi dalla consegna del locale commerciale.

Il deposito cauzionale pagato come veridicità dell'offerta (non soggetto alla revalorizzazione) viene saldato, 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. In caso di pagamento di tutti i canoni di locazione ovv. di tutti gli obblighi contrattuali da parte del locatario, la somma del deposito canzonale viene restituito senza interessi.

4 Investimenti

Il locale commerciale oggetto del presente bando, si assegna in locazione nello stato, in cui si trova il giorno di stipulazione del contratto.

Il valore di base del canone di locazione è determinato in considerazione delle condizioni in cui si trova il locale commerciale.

Il Comune città di Capodistria assegna in locazione il locale commerciale in oggetto in modo che il locatario garantisce mezzi finanziari propri per eventuali ristrutturazioni necessarie del locale commerciale.

Per tutti gli investimenti nel locale commerciale, tranne per la manutenzione regolare, il locatario dovrà acquisire il consenso scritto del locatore e dell'Ente per la tutela del patrimonio culturale.

Eventuali ulteriori investimenti nel locale commerciale verranno regolati con appendice al contratto di locazione, in modo da regolare gli investimenti con i canoni di locazione mensili, e cioè per gli investimenti che aumentano il valore edile del locale commerciale.

Il locatario non deve modificare la destinazione d'uso e la planimetria del locale commerciale ed è tenuto a realizzare eventuali investimenti nel locale commerciale con la dovuta diligenza e previo consenso scritto del locatore. Il locatore stabilirà il controllo dei lavori da parte di un perito edile.

Il locatario è tenuto a rispettare le vigenti disposizioni edili ed altre in relazione ad eventuali investimenti.

5 Usufrutto e manutenzione

Il locatario è tenuto a usufruire e mantenere il locale commerciale conformemente alla sua destinazione d'uso con la dovuta diligenza. Tutte le spese relative alla manutenzione e all'esercizio sono a carico esclusivamente del locatario.

6 Spese di esercizio

Il locatario è tenuto a pagare tutte le spese relative all'usufrutto e all'esercizio del locale commerciale, incluse le spese di indennizzo per l'uso del terreno edificabile.

7 Assicurazione in caso di danni

Il locatario è tenuto ad assicurare l'arredo nel locale commerciale. Il locatore assicura il locale commerciale per incendio o fuoriuscita di acqua.

8 Sublocazione e modifiche

Il locatario non deve cedere il locale commerciale in subaffitto. La violazione del presente punto rappresenta causa di annullamento (interruzione) del rapporto di locazione.

Il negozio giuridico relativo all'assegnamento in subaffitto del locale commerciale si considera nullo. Il locatario è tenuto a consegnare al comune i proventi indebitamente ottenuti a titolo di assegnazione del locale commerciale in subaffitto.

9 Regolamento antincendio

Il locatario è tenuto a provvedere a proprio carico della sicurezza antincendio del locale commerciale in locazione.

3 ISTRUZIONI PER LA STESURA DELL'OFFERTA

1 Lingua

L'offerente deve presentare l'offerta in lingua slovena o in lingua italiana.

2 Disposizioni vigenti

Per l'assegnazione in locazione del patrimonio reale oggetto del presente Bando di concorso pubblico si applicheranno le seguenti disposizioni: Legge sul patrimonio reale dello Stato e delle autonomie locali - Sigla: ZSPDSL-1 (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 11/18, 79/18, 61/20 – Sigla: ZDLGPE e 175/20), Ordinanza sul patrimonio reale dello Stato e delle autonomie locali (Gazzetta Ufficiale della RS n. 31/18), Codice delle obbligazioni (Gazzetta Ufficiale della RS n. 38/01 e modifiche) e altre disposizioni vigenti nella Repubblica di Slovenia.

3 Chiarimenti in merito al Bando di concorso pubblico e sopralluogo del locale commerciale

Gli offerenti interessati possono richiedere ulteriori informazioni relative al Bando di concorso pubblico all'indirizzo e-mail: obcina@koper.si, con la dicitura »locazione Caffè della Loggia prot. n. 3528-15/2020« entro e non oltre il terzo giorno (compreso) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. L'organizzatore non è tenuto a rispondere alle domande, pervenute dopo la scadenza di detto termine.

Il sopralluogo del locale commerciale oggetto della locazione è possibile previo appuntamento. I candidati interessati possono rivolgersi all'Ufficio sviluppo territoriale e beni immobili, Settore per l'acquisizione e la gestione di beni immobili, e cioè al numero di telefono 05/6646-375 (Sig.ra. Jana Živec) o 05/6646-286 (Sig.ra Patricija Butinar Griparič).

Il sopralluogo del locale commerciale sarà possibile nel periodo di durata del presente bando di concorso e comunque previo appuntamento.

4 Offerta, integrazioni e modifiche

Ogni candidato che desidera partecipare al Bando di concorso pubblico deve inoltrare la propria offerta sui moduli che sono allegati e parte integrante del presente Bando di concorso con tutti gli attestati e allegati, richiesti nel Bando di concorso pubblico. Tutti i moduli devono essere firmati da parte dell'offerente ovv. del rappresentante legale dell'offerente, datati e timbrati. Gli allegati, parte integrante dell'offerta, sono specificati nel punto del bando, contrassegnato con »**4 CONTENUTO DELL'OFFERTA**«.

Bisogna allegare all'offerta l'attestato sul versamento del deposito cauzionale come veridicità dell'offerta nella somma di tre canoni di locazione mensili di base, determinati per il locale commerciale a favore del sottoconto del Comune città di Capodistria n. 01250-0100005794 con codice di riferimento 201-0702 presso l'Amministrazione della RS per i versamenti pubblici (UJP).

Le offerte devono rimanere valide per ancora 3 mesi dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte. L'offerente può modificare e/o integrare o ritirare l'offerta presentata entro il termine per la presentazione delle offerte. La Commissione non prenderà in considerazione le modifiche e/o integrazioni o il ritiro delle offerte presentate dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Il canone di locazione offerto non deve essere inferiore al canone di locazione di base, come stabilito nel bando.

Le offerte tempestive verranno revisionate dalla Commissione ai sensi del Bando di concorso pubblico.

Se la Commissione rileva, a seguito della revisione delle offerte, che l'offerta non contiene il canone di locazione offerto e/o il programma offerto ai sensi del Bando di concorso pubblico e/o gli attestati sul deposito cauzionale versato nella somma di tre canoni di locazione mensili di base, si considera che l'offerta è incompleta e non corretta e come tale viene esclusa dall'ulteriore esame; la Commissione non la prenderà in considerazione nella continuazione del procedimento.

Se invece la Commissione rileva durante la revisione delle offerte, che l'offerta contiene il canone di locazione offerto e il programma offerto ed è stato pagato il canone di locazione, ma l'offerta risulterebbe comunque incompleta per quanto riguarda gli attestati ed altri documenti richiesti, la Commissione invita il candidato a completare l'offerta nel termine di 5 giorni dal recapito dell'invito all'integrazione. Se l'offerente non completa l'offerta nel termine stabilito, la Commissione non prenderà in considerazione detta offerta nella continuazione del procedimento; il deposito cauzionale versato non sarà oggetto di rimborso.

Se non si stipula il contratto di locazione del locale commerciale con il candidato selezionato ovv. se il candidato selezionato rifiuta a firmare il contratto, si assegna il locale commerciale al prossimo miglior offerente con apposita delibera di accertamento di nuovi fatti.

4 CONTENUTO DELL'OFFERTA

Affinché sia considerata completa e sia esaminata dalla Commissione, l'offerta deve essere presentata nel contenuto ovv. nella forma e con i seguenti allegati, come segue:

1 Documentazione conforme al Bando di concorso pubblico

L'offerta, gli allegati all'offerta e gli attestati richiesti vanno compilati ai sensi del presente Bando di concorso pubblico. L'offerta e la bozza del contratto devono essere firmati su ogni pagina da parte del rappresentante legale del candidato, con tutti gli attestati e allegati richiesti ai sensi del Bando di concorso pubblico.

2 Offerta

L'offerta - il modulo è allegato al Bando di concorso pubblico e dev'essere compilato, come stabilito dal bando stesso.

Il programma è parte integrante dell'offerta. Se il programma non è conforme alle disposizioni della documentazione del bando, l'offerta si rigetta quale non idonea.

- Referenze

L'attestato sulle referenze nell'attività di ristorazione è parte integrante dell'offerta. Si considera referenza:

-lo svolgimento dell'attività di ristorazione ininterrottamente per almeno un anno prima dell'epidemia da Covid-19, da dimostrare con l'attestato di iscrizione dell'attività di ristorazione e con l'estratto dei proventi da detta attività per l'anno 2019.

-la dichiarazione sullo svolgimento dell'attività di ristorazione con la descrizione della stessa (località, tipo di attività di ristorazione, numero di impiegati, periodo, proventi). Questo vale nel caso in cui l'offerente non possa dimostrare le referenze come richiesto dall'alinea precedente, ma lui stesso o un suo impiegato/a o il soggetto responsabile della persona giuridica ha referenze nell'attività di ristorazione.

- Sistemazione del locale commerciale

Il locatario deve sistemare il locale commerciale per l'attività prevista a proprie spese. Il candidato è tenuto a svolgere nel locale commerciale lavori di ristrutturazione, sistemazione o rinnovo a proprie spese e avviare l'attività per la quale gli è stato assegnato in locazione in locale. La descrizione dei lavori previsti e la cronologia degli stessi, nonché l'inizio dell'attuazione dell'attività sono allegati e parti integranti dell'offerta.

Per la locazione del locale commerciale, il candidato selezionato dovrà soddisfare, oltre alle altre condizioni, determinate richieste che rappresentano le richieste minime del proprietario in merito all'arricchimento del contenuto e dell'offerta.

Condizioni minime in merito al contenuto:

- Realizzazione di serate tematiche, quali serate musicali, di degustazione e letterarie e altri eventi, in collaborazione con i fornitori locali.
- Adeguamento dell'orario di esercizio a seconda delle manifestazioni nelle vicinanze (ad es. nel Teatro di Capodistria, eventi cerimoniali presso la sala di San Francesco D'Assisi, presso il Museo regionale di Capodistria ecc.) o v. adeguamento dell'orario ad altre attività (ad es. arrivi delle navi da crociera);
- Partecipazione a manifestazioni, organizzate e cofinanziate dal Comune città di Capodistria, dall'Ente pubblico per i giovani, la cultura e il turismo di Capodistria e ad altre manifestazioni che si svolgono nelle immediate vicinanze del locale commerciale;
- Collaborazione con l'associazione di commercianti Zavod Koper Otok e partecipazione ad attività congiunte;
- Partecipazione e collaborazione a progetti e iniziative di promozione per lo sviluppo e l'arricchimento dell'offerta nel centro storico (ad es. Koper-Card).

Il locatario è tenuto a relazionare 1 volta all'anno il locatore in merito all'attività di cui al comma precedente.

Condizioni minime in merito all'offerta:

- Offerta giornaliera di quotidiani;
- Offerta giornaliera di prodotti da forno e di pasticceria di propria produzione o di altro produttore (preferibilmente locale);
- Offerta di vini di viticoltori locali ed altri;
- Offerta stagionale.

3 Consenso in merito al contratto di locazione

La proposta del contratto di locazione dev'essere firmata su ogni pagina; con la firma il candidato acconsente al contenuto del contratto di locazione e si impegna a firmarlo nel termine di quindici giorni in forma di atto notarile.

4 Attestati relativi allo status giuridico del candidato

- per le persone giuridiche: estratto dal registro delle imprese, risalente a meno di 8 giorni dal giorno di presentazione dell'offerta,
- per gli imprenditori autonomi: estratto dall'evidenza ufficiale, nella quale il candidato è iscritto, risalente a meno di 8 giorni dal giorno di presentazione dell'offerta,
- per le persone fisiche: dichiarazione di avviare nel termine di 8 giorni dall'avvenuta selezione il procedimento di iscrizione dell'attività o v. attestato del procedimento già in atto.

5 Attestato dell'Amministrazione finanziaria della Repubblica di Slovenia sul pagamento delle imposte e dei contributi

- risalente a meno di 8 giorni dal giorno di presentazione dell'offerta. Nel caso in cui l'offerente sia persona fisica che non ha attività registrata, il certificato non si allega.

6 Attestato sulla capacità finanziaria

- per le persone giuridiche: S.BON 1 (o S.BON 1/P) con i dati e gli indicatori per l'anno 2019,
- per gli imprenditori autonomi: S.BON 1/SP con i dati e gli indicatori per l'anno 2019.

Nel caso in cui l'offerente sia persona fisica che non ha attività registrata, il certificato non si allega.

7 Programma dell'attività

8 Attestato sul versamento del deposito cauzionale come veridicità dell'offerta

- attestato sul versamento tempestivo del deposito cauzionale, prima della presentazione dell'offerta.

5 PRESENTAZIONE E APERTURA DELLE OFFERTE

1 Presentazione delle offerte

I candidati sono tenuti a presentare l'offerta (per il locale commerciale oggetto del presente bando, con l'attestato sul versamento del deposito cauzionale quale veridicità dell'offerta) in busta chiusa con la seguente dicitura:

»NON APRIRE - OFFERTA PER LA LOCAZIONE, CAFFÈ DELLA LOGGIA«,
con la qualifica **prot.n. 3528-15/2020,**

e cioè all'indirizzo: Comune città di Capodistria, Via Giuseppe Verdi n. 10, 6000 Capodistria, **entro e non oltre il 25 febbraio 2021.**

Sulla busta devono figurare la denominazione e l'indirizzo del candidato. Gli offerenti possono inviare l'offerta per posta o presentarla personalmente presso l'Ufficio protocollo del Comune città di Capodistria, Via Giuseppe Verdi n. 10, 6000 Capodistria, ogni giorno ferialo dalle ore 8:00 alle ore 12:00, mercoledì invece anche dalle ore 14:00 alle ore 17:00.

Le offerte pervenute dopo la scadenza del termine utile non verranno prese in considerazione e verranno restituite al mittente senza esser state aperte.

2 Apertura delle offerte

L'apertura delle offerte pervenute entro il termine utile si svolgerà, nel rispetto dei provvedimenti per la prevenzione del contagio da virus SARS-CoV-2, in data **26 febbraio 2021 con inizio alle ore 10:00** all'indirizzo: Comune città di Capodistria, Via Giuseppe Verdi n. 10, 6000 Capodistria, sala riunioni al pianterreno.

6 CRITERI DI SELEZIONE E SELEZIONE DEL MIGLIOR OFFERENTE

1. Criteri di selezione del miglior offerente

Criterio di selezione del miglior offerente:

- il canone di locazione mensile più alto per il locale commerciale – inteso come canone di locazione, con IVA o altre imposte ovv. oneri pubblici, prescritti e conformi alle leggi vigenti, esclusi.

Se due o più candidati offrono lo stesso canone di locazione, la Commissione effettuerà con gli stessi ulteriori trattative. Sarà selezionato l'offerente che offrirà il canone di locazione mensile netto più alto.

2. Selezione del miglior offerente

I candidati verranno informati in merito alla selezione del miglior offerente nel termine di 30 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Ai sensi della delibera sulla selezione del miglior offerente, lo stesso dovrà stipulare il contratto di locazione per il locale commerciale nel termine di 15 giorni dal giorno di sollecito; in caso contrario si considera come abbandono dell'offerta in discordanza con le condizioni del Bando di concorso pubblico, con tutte le conseguenze conformi al Bando di concorso pubblico.

Il contratto di locazione del locale commerciale si stipula in forma di atto notarile con l'iscrizione della clausola di esecutività immediata.

Le spese notarili per la stipulazione del contratto sono a carico del Comune città di Capodistria.

3. Deposito cauzionale a seguito del procedimento di selezione del miglior offerente

Il deposito cauzionale, versato dai candidati quale veridicità dell'offerta:

- non viene rimborsato all'offerente selezionato; al momento della selezione il deposito cauzionale diventa deposito per l'adempimento regolare, completo e tempestivo degli obblighi dell'offerente ovv. del locatario e si restituisce privo di interessi al locatario al termine del rapporto di locazione a condizione dell'usufrutto normale del locale commerciale senza arrecarvi danni,
- viene rimborsato privo di interessi agli offerenti non selezionati che avevano comunque offerte complete, regolari e tempestive sui loro conti correnti nel termine di 30 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte,
- non viene rimborsato al miglior offerente selezionato che per motivi non giustificabili non stipula il contratto di locazione nel termine e ai sensi del presente Bando di concorso pubblico. Il Comune città di Capodistria si riserva il diritto a trattenere il deposito cauzionale.

7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1 Locale commerciale a Capodistria all'indirizzo **Piazza Tito n. 1, »Caffè della Loggia«**, locale commerciale non ammobiliato della misura di 317,66 m2 di superficie commerciale che si trova al pianterreno dell'edificio insistente sulle pp.cc. 145/3 e 145/2, entrambe C.c. Capodistria (codice ID: 2605-145/3-0 e in parte 2605-145/2-0) e che si assegna in locazione per l'attività di ristorazione; il canone di locazione mensile di base ammonta a 2.727,80€.

Oltre al locale commerciale è possibile l'usufrutto della superficie pubblica in Piazza Tito e in Via Giuseppe Verdi ai sensi del procedimento preliminare per l'acquisizione del permesso per l'utilizzo della superficie pubblica e, se richiesto, anche del consenso dell'ente preposto alla tutela del patrimonio culturale.

8 ALLEGATI

Ai sensi del Bando di concorso pubblico per l'assegnazione in locazione del locale commerciale a Capodistria, all'indirizzo Piazza Tito n. 1 »Caffè della Loggia« con sollecitazione pubblica di offerte, pubblicato sulla pagina web www.koper.si/ in data 5 febbraio 2021 (nel testo a seguire: Bando di concorso pubblico), si presenta al Comune città di Capodistria la seguente

OFFERTA

PER LA LOCAZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE – CAFFÈ DELLA LOGGIA A CAPODISTRIA

1 DATI RELATIVI ALL'OFFERENTE

Denominazione ovv. nome dell'offerente	
Sede ovv. indirizzo dell'offerente	
Codice postale e posta	
Codice di registrazione delle imprese:	
Numero di partita IVA	
Numero del conto bancario	
Banca	
Telefono	
Cellulare	
Indirizzo di posta elettronica	
Soggetto autorizzato alla firma del contratto di locazione in allegato - rappresentante legale dell'offerente	
Ruolo della persona, autorizzata alla firma del contratto di locazione in allegato	
Persona di contatto autorizzata alla motivazione dell'offerta	
Numero di telefono della persona autorizzata, da contattare in merito alla motivazione	
Indirizzo elettronico della persona autorizzata, da contattare in merito alla motivazione dell'offerta	

2 CANONE DI LOCAZIONE MENSILE NETTO, PROGRAMMA

1 Canone di locazione mensile netto

Dichiariamo che il giorno della firma (stipulazione) del contratto di locazione in allegato (nel testo a seguire: **contratto di locazione**) e il giorno dell'entrata in vigore del contratto di locazione per l'immobile oggetto del presente Bando di concorso pubblico (e della locazione ai sensi del contratto di locazione), offriamo il canone di locazione mensile (come stabilito dal Bando di concorso pubblico) nella somma di:

_____ EURO,

scritto in parola: _____, che sarà oggetto di aumento ai sensi delle disposizioni del contratto di locazione.

2 Offriamo il seguente programma ovv. le seguenti attività

3 VIGENZA DEL CONTRATTO

L'offerta in oggetto rimane in vigore per 3 mesi dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ai sensi del Bando di concorso pubblico.

4 DICHIARIAMO DI:

- acconsentire a accettare tutte le condizioni del Bando di concorso pubblico,
- concordare con il contenuto della proposta del contratto di locazione e alleghiamo come convalida la proposta del contratto di locazione, firmato su ogni pagina.

_____, data _____

timbro

(nome e cognome)

(firma)

ALLEGATI

- 1 Attestati relativi allo status giuridico dell'offerente**
- 2 Attestato dell'Amministrazione finanziaria della Repubblica di Slovenia sul pagamento delle imposte e dei contributi**
- 3 Attestato sulla capacità finanziaria**
- 4 Attestato sulle referenze**
- 5 Descrizione dell'investimento previsto**
- 6 Programma dell'attività**
- 7 Attestato sul versamento del deposito cauzionale come veridicità dell'offerta**
- 8 Proposta del contratto di locazione, firmato su ogni pagina.**
- 9 Consenso al trattamento dei dati personali**
- 10 Dichiarazione in merito a persone correlate**

PROPOSTA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

**COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA, Via Giuseppe Verdi n. ulica10 Capodistria,
rappresentata dal Sindaco, Aleš Bržan,**

codice di registrazione delle imprese: 5874424000

codice fiscale: ID za DDV SI40016803

(nel testo a seguire: **Locatore**)

e

in persona del rappresentante _____,

codice di iscrizione nel registro delle imprese: _____,

codice fiscale: _____,

conto bancario: _____,

(nel testo a seguire: **locatario** e insieme al Locatore anche: **parti contrattuali**)

ai sensi delle disposizioni della Legge sul patrimonio reale dello Stato e delle autonomie locali - Sigla: ZSPDLS-1 (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 11/18, 79/18, 61/20 - Sigla: ZDLGPE e 79/18), dell'Ordinanza sul patrimonio reale dello stato e delle autonomie locali (Gazzetta Ufficiale della RS n. 31/18), in conformità al bando di concorso pubblico per l'assegnazione in locazione del locale commerciale - Caffè della Loggia con sollecitazione pubblica di offerte del 5 febbraio 2021 e all'offerta del locatario del __. __. 2021, nonché dell'atto di Delibera del Sindaco del __. __. 2021, stipulano il seguente

CONTRATTO
di locazione del locale commerciale
(nel testo a seguire: **contratto**)

INTRODUZIONE

Bando di concorso pubblico

1 Con Bando di concorso pubblico per l'assegnazione in locazione dell'immobile - locale commerciale a Capodistria, Caffè della Loggia con sollecitazione pubblica di offerte (nel testo a seguire: Bando di concorso pubblico) è stato selezionato il locatario come miglior offerente per l'assegnazione in locazione del seguente immobile:

2 locale commerciale funzionale non ammobilitato a Capodistria all'indirizzo Piazza Tito n. 1, »Caffè della Loggia«, codice ID: 2605-145/3-0 e in parte 2605-145/2-0 che si trova a Capodistria, insistente sulle pp.cc. 145-3 e in parte 145/2, nella misura di 317,66 m2 per l'attività di ristorazione; e cioè per _____. Il locale commerciale si assegna in locazione al canone di locazione mensile offerto di ____ €;

OGGETTO

Consegna dell'immobile in locazione

3 Il giorno dell'entrata in vigore del presente contratto, il locatore assegna al locatario, il locatario invece accetta e riceve in locazione (usufrutto) il locale commerciale, in stato giuridico e reale come sussiste il giorno di entrata in vigore del presente contratto, il tutto in conformità e alle condizioni come stabilito dal presente contratto.

4 Si considera che il locatore abbia consegnato in locazione al locatario il locale commerciale quando le parti contrattuali firmano il verbale sulla consegna e sull'assegnazione in locazione del locale commerciale in locazione (nel testo a seguire: verbale di consegna).

5 Con la sottoscrizione del verbale di consegna il locatario rinuncia a tutti i suoi eventuali diritti, ricorsi e richieste nei confronti del locatore, in relazione qualsiasi con lo stato giuridico e reale dell'immobile, come sussiste il giorno della sottoscrizione del verbale di consegna ovv. come sarà in seguito alla firma del verbale di consegna, tranne in caso di errori non espliciti.

Attività ammesse

6 Il locatario può svolgere nel locale commerciale l'attività di ristorazione e l'attività, legata al prodotto dell'attività di ristorazione come ad es. vendita al dettaglio.

Per la locazione del locale commerciale, l'offerente selezionato dovrà soddisfare, oltre alle rimanenti condizioni, determinate richieste che rappresentano le richieste minime del proprietario in merito all'arricchimento del contenuto e dell'offerta.

Condizioni minime in merito al contenuto:

- Realizzazione di serate tematiche, quali serate musicali, di degustazione e letterarie e altri eventi, in collaborazione con i fornitori locali.
- Adeguamento dell'orario di esercizio a seconda delle manifestazioni nelle vicinanze (ad es. nel Teatro di Capodistria, manifestazioni da cerimoniale presso la sala di San Francesco D'Assisi, presso il Museo regionale di Capodistria ecc.) ovv. adeguamento dell'orario ad altre attività (ad es. arrivi delle navi da crociera);
- Partecipazione a manifestazioni, organizzate e cofinanziate dal Comune città di Capodistria, dall'Ente pubblico per i giovani, la cultura e il turismo di Capodistria e ad altre manifestazioni che si svolgono nelle immediate vicinanze del locale commerciale;
- Collaborazione con l'associazione di commercianti Zavod Koper Otok e partecipazione ad attività congiunte;
- Partecipazione e collaborazione a progetti e iniziative di promozione per lo sviluppo e l'aggiornamento dell'offerta nel centro storico (ad es. Koper-Card).

Il locatario è tenuto a relazionare 1 volta all'anno il locatore in merito all'attività di cui al comma precedente.

Condizione minima in merito all'offerta:

- Offerta giornaliera di quotidiani;
- Offerta giornaliera di prodotti da forno e di pasticceria di propria produzione o di altro produttore (preferibilmente locale);
- Offerta di vini di viticoltori locali ed altri;
- Offerta stagionale.

Permessi e consensi

7 Qualsiasi tipo di permesso e/o consenso e/o altro da parte degli organi e istituzioni competenti, necessario in conformità alle disposizioni in vigore per l'attuazione dell'attività nel locale commerciale, va acquisito esclusivamente dal locatario, a proprie spese e a proprio rischio; il locatore non assume a proposito alcun obbligo e/o responsabilità. Il locatore si impegna a collaborare in modo costruttivo con il locatario.

Ai sensi del terzo comma dell'articolo 74 della Legge sulle società commerciali (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 65/09 - testo consolidato ufficiale, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13 - Sentenza della CC, 82/13, 55/15, 15/17 e 22/19 - Sigla: ZposS) ovv. in virtù del quarto comma dell'articolo 4 della Legge sul registro delle imprese (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 54/07 - TCU, 65/08, 49/09, 82/13 - Sigla: ZGD-1H, 17/15, 54/17 e 16/19 - Sigla: ZNP-1) il locatore dichiara di permettere al locatario lo svolgimento dell'attività all'indirizzo sopracitato.

Detta dichiarazione serve quale permesso di svolgimento dell'attività presso l'indirizzo in oggetto nel periodo di durata/vigenza del contratto e non comporta al locatario alcun diritto di altra natura.

Esercizio

8 Ai sensi del presente contratto il locatario è tenuto a svolgere l'attività nel locale commerciale ininterrottamente, per l'intero periodo di vigenza del presente contratto. Onde evitare dubbi, le parti contrattuali accordano che durante ingenti investimenti nel locale commerciale (sistemazione edile o funzionale ovv. rinnovo...) il locatario può interrompere l'attuazione dell'attività per un periodo limitato, ma in via esclusiva previo consenso scritto del locatore e per il periodo, nel quale il professionista svolge i lavori, ove l'interruzione temporanea non influisce sul rapporto di lavoro e sugli obblighi del locatario, come stabiliti nel presente contratto.

9 Il locatario è tenuto a svolgere la propria attività commerciale in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

10 Il locatario è tenuto a svolgere l'attività nel locale commerciale in modo che detta attività sia consona alla qualità e conforme agli standard e alla normativa vigenti e garantisca la reputazione del locale commerciale.

11 Il locatario è tenuto a curare l'adempimento della normativa vigente durante l'intero periodo di locazione ed eliminare immediatamente ovv. nel termine prestabilito eventuali irregolarità, rilevate dagli organi competenti in materia, in modo da non danneggiare la reputazione del locatore.

CANONE DI LOCAZIONE

Importo e condizioni di pagamento

12 Il locatario è tenuto a pagare al locatore il canone di locazione (nel testo a seguire: canone di locazione) per ogni mese civile della vigenza (durata) del contratto per l'utilizzo - l'usufrutto del locale commerciale; inizierà a corrispondere il canone di locazione con l'avvio dell'attività ovv. entro il termine di tre mesi dalla consegna del locale in possesso.

13 Il primo canone di locazione va corrisposto il primo mese a seguito della sistemazione del locale commerciale. Il locatario è tenuto informare il locatore per iscritto in merito alla conclusione della sistemazione del locale e all'avvio dell'attività, e cioè almeno 8 giorni in anticipo.

14 Il giorno di sottoscrizione del presente contratto e il giorno dell'entrata in vigore del presente contratto, il canone di locazione di cui all'offerta del locatario ammonta a _____ €.

15 Il canone di locazione è stabilito nel suo valore netto, il locatario è tenuto cioè a pagare, oltre al canone di locazione, anche tutte le imposte, contributi e altri oneri pubblici che vengono eventualmente commisurati in conformità alla vigente normativa e che vengono corrisposti in merito al rapporto di locazione.

16 L'importo del canone di locazione verrà modificato in conformità al tasso medio previsto per la costruzione residenziale (IGM), pubblicato mensilmente dalla Camera di commercio della Slovenia, senza la stipulazione di appendici al contratto di locazione.

17 Il locatario è tenuto a pagare il canone di locazione entro il 25° giorno di ogni corrente mese civile di durata del contratto per il corrente mese civile, e cioè in conformità alla fattura rilasciata da parte del locatore al sottoconto del Comune città di Capodistria n. 01250-0100005794. In caso di ritardo di pagamento (o parte del pagamento) del canone di locazione, il locatario è tenuto a pagare al locatore anche i legittimi interessi di mora per l'intera parte del canone non corrisposto, commisurati per l'intero periodo di ritardo a seconda dell'importo degli interessi di mora, come stabilito dalle disposizioni vigenti in materia.

18 Il deposito cauzionale pagato come veridicità dell'offerta nell'importo di _____ viene saldato (non revalorizzato) al locatario selezionato alla fine del rapporto di locazione con gli ultimi canoni di locazione mensili ovv. si regola con eventuali danni, insorti al locatore in relazione alla violazione delle disposizioni del contratto di locazione. Se sono saldati tutti gli obblighi a titolo di locazione ovv. del contratto di locazione, l'importo non revalorizzato e privo di interessi viene risarcito al locatario.

INVESTIMENTI, MANUTENZIONE E UTILIZZO

Investimenti

19 Il locatario è tenuto ad attuare eventuali investimenti necessari nel locale commerciale con la dovuta diligenza.

20 Per gli investimenti che aumenteranno il valore dell'immobile - cioè investimenti che non avranno natura di investimenti correnti, il locatario dovrà acquisire in via preliminare il consenso scritto del locatore, a prescindere dal fatto che detti investimenti siano specificati nel piano commerciale o meno.

21 Gli investimenti nel locale commerciale devono essere garantiti (pagati) esclusivamente dal locatario. Eventuali remunerazioni di investimenti da parte del locatario, che aumenterebbero il valore edile dello stabile, in cui si trova il locale commerciale, e il valore edile del locale stesso, vanno accordati dal locatario e dal locatore in apposita appendice al presente contratto. Il locatore stabilirà il controllo dei lavori da parte di un perito edile. In caso di rilevamento di un aumento del valore edile del locale commerciale, il perito stimatore svolge un'ulteriore valutazione del locale commerciale con la determinazione di un nuovo canone di locazione.

22 Il locatario è tenuto a rispettare le vigenti disposizioni edili ed altre in relazione agli investimenti. Se per gli investimenti risulta necessario acquisire la concessione edilizia o altra determina amministrativa, si considera che detta documentazione diventa proprietà del locatore dopo la scadenza del rapporto di locazione.

Manutenzione

23 Il locatario è tenuto a provvedere regolarmente alla manutenzione del locale commerciale con la dovuta diligenza.

24 Tutte le spese di regolari opere di manutenzione sono a carico esclusivamente del locatario e non gravano in nessun caso sul locatore; il locatore non è tenuto a risarcire il locatario di dette spese in nessun caso.

Le regolari opere di manutenzione sono piccole riparazioni e opere sullo stabile o nei locali, che si trovano nello stabile, quali imbiancatura, riparazione di porte, finestre e simile, con le quali non si modifica la capacità delle installazioni, delle attrezzature e degli apparecchi tecnologici, non si interviene alla costruzione dello stabile e non si modifica la capacità, le dimensioni, la destinazione d'uso e l'immagine esterna dello stabile.

Usufrutto

25 Il locatario è tenuto a usufruire del locale commerciale con la dovuta diligenza.

SPESE DI UTILIZZO ED ESERCIZIO

26 Il locatario è tenuto a pagare tutte le spese di utilizzo ed esercizio del locale commerciale, e cioè direttamente ai fornitori dei servizi e ad altri aventi diritto. Se ciò non fosse possibile e se per qualsiasi ragione fosse il locatore a sostenere tali spese in modo esclusivo, il locatario è tenuto a risarcirlo immediatamente di tutti i pagamenti e di tutte le spese.

27 Si considerano spese di utilizzo ed esercizio anche tutte le imposte, contributi e altri oneri pubblici, legati in qualsiasi modo all'utilizzo e all'esercizio del locale commerciale, incluse le spese (imposte ovv. contributi ovv. altri oneri pubblici) di uso del terreno edificabile.

ASSICURAZIONE IN CASO DI DANNI

28 Il locatario è tenuto ad assicurare a proprio carico le attrezzature nel locale commerciale. Il locatore assicura il locale commerciale per incendio o fuoriuscita di acqua.

29 Il locatario è tenuto a eliminare eventuali danni nel locale commerciale e ripristinare l'immobile allo stato originale (cioè allo stato prima del danno). Se l'evento dannoso che ha avuto come conseguenza il danno, è oggetto dell'assicurazione nell'ambito del contratto di assicurazione e l'impresa di assicurazione risarcisce il locatore dei danni verificatisi, il locatario è tenuto a risarcire il locatore delle spese di eliminazione dei danni fino all'importo del risarcimento percepito - l'eventuale differenza necessaria al ripristino dello stato originale è a carico del locatario.

30 Il locatario è tenuto a provvedere a proprio carico della sicurezza antincendio del locale commerciale in locazione.

SUBAFFITTO, RISTRUTTURAZIONE

31 Il locatario non deve cedere il locale commerciale in subaffitto. La violazione del presente punto rappresenta causa di annullamento (interruzione) del rapporto di locazione.

Il negozio giuridico relativo all'assegnamento in subaffitto del locale commerciale si considera nullo. Il locatario è tenuto a consegnare al comune i proventi indebitamente ottenuti a titolo di assegnazione del locale commerciale in subaffitto.

32 Il locatario potrà ristrutturare il locale commerciale in termini edili o funzionali esclusivamente previo consenso scritto del locatore, che potrà approvare o rigettare detto consenso in libero arbitrio.

VIGENZA DEL CONTRATTO

Vigenza ordinaria

33 Il presente contratto ha durata a tempo indeterminato.

34 Il presente contratto entra in vigore e ad avere effetto con la sottoscrizione da parte entrambe le parti contrattuali e con la sottoscrizione del verbale di consegna.

35 Il presente contratto termina in anticipo:

- consensualmente, con il consenso di entrambi le parti contrattuali, dove il termine di preavviso da parte del locatario non è inferiore a 30 giorni e non superiore a 6 mesi;
- in base alla rinuncia al contratto, dove il termine di preavviso non deve essere superiore ai 6 mesi; Il Comune città di Capodistria si impegna a non disdire il contratto di locazione prima dello scadere di 5 (cinque) anni, a decorrere dalla data di stipulazione del contratto di locazione, tranne in caso di violazione da parte del locatario;
- in caso di liquidazione o bancarotta del locatario, in detto caso si considera che il contratto termine consensualmente;
- con la rinuncia al contratto, se il locatario viola le disposizioni dello stesso.

Il contratto termina anche in tutti i casi, previsti dalla legge.

36 Il locatore può rinunciare al contratto di locazione con termine di preavviso di 30 giorni e richiedere lo sgombero del locale commerciale in qualsiasi momento, a prescindere dalle disposizioni relative alla durata del rapporto di locazione o alla conclusione del rapporto di locazione:

- se il locatario non avvia la sistemazione del locale commerciale nel termine di 30 giorni dalla consegna in possesso;
- se il locatario non avvia l'attuazione dell'attività nel termine di cui all'articolo 12 del presente contratto;
- se il locatario paga in ritardo il canone di locazione 2 (due) mesi successivi, a decorrere dal giorno di sollecito da parte del locatore;
- se il locatario non paga le spese della regolare manutenzione, le spese di esercizio e le altre spese e tributi che vanno pagati oltre al canone di locazione per il locale commerciale in locazione;
- se il locatario assegna in subaffitto il locale commerciale senza il consenso del locatore;
- se il locatario inizia a svolgere nel locale commerciale altra attività, da quella accordata nel contratto, senza il consenso del locatore;
- se il locatario interviene nel locale senza consenso del locatore;
- se il locatario utilizza i locali commerciali in contrasto con il presente contratto anche a seguito del sollecito del locatore o se li utilizza senza la dovuta diligenza, di modo che nel locale si verificano danni;
- se il locatario smette di utilizzare il locale commerciale senza motivazione o non vi opera da più di 1 (un) mese;
- in altri casi previsti dal presente contratto, quando il locatario nonostante l'avviso utilizza il locale commerciale in contrasto con presente contratto o senza la dovuta diligenza o in modo a causare danni allo stabile.

37 Prima dell'annullamento scritto del contratto il locatore è tenuto ad avvisare per iscritto il locatario in merito alla violazione del contratto di locazione, indicare la violazione e la modalità di eliminazione di detta violazione, dove il termine per l'eliminazione della violazione non deve essere inferiore a 15 giorni. Per la stessa violazione, causa dell'annullamento del contratto, il

locatore ammonisce il locatario solamente una volta, tranne se tra due violazioni consecutive sia trascorso più di un anno.

38 In caso di risoluzione del contratto, il locatario è tenuto a sgomberare i locali commerciali nel termine di 30 giorni.

39 Nei casi di cui sopra, oltre a rinunciare al contratto, il locatore può anche immediatamente acquisire, senza consenso esplicito del locatario, il locale commerciale, ove il locatario rinuncia esplicitamente a tutte le misure e ricorsi a titolo di tutela della proprietà e dichiara esplicitamente che detta acquisizione del locale commerciale non rappresenta comportamento illecito da parte del locatore.

40 Alla consegna dello stabile commerciale ovv. dei locali commerciali al locatore si redige un apposito verbale in merito allo stato degli stessi.

Diritti del locatore in seguito alla conclusione della vigenza del contratto

41 Entro il termine di 30 giorni dalla conclusione della vigenza del contratto il locatario è tenuto a restituire (consegnare) in possesso il locale commerciale al locatore nello stato originario, eventualmente peggiore o migliore esclusivamente come conseguenza di utilizzo diligente in conformità al presente contratto; il locale commerciale dev'essere libero da persone e oggetti ed eventuali sublocatari. Per evitare dubbi le parti contrattuali accordano che il locatario è tenuto a garantire che il giorno di conclusione della vigenza del contratto cessano anche tutti i contratti di sublocazione, eventualmente stipulati con i propri sublocatari.

42 Il locatario è tenuto a restituire il locale commerciale in possesso al locatore in modo da redigere e firmare un verbale sulla consegna del locale commerciale e delle chiavi. Nel Verbale sulla consegna degli immobili le parti contrattuali rilevano lo stato del locale commerciale il giorno di conclusione della vigenza del contratto.

43 Nel caso in cui il locatario non firma con il locatore il Verbale sulla consegna del locale commerciale o non restituisce al locatore tutte le chiavi, il locatore può acquisire il locale commerciale nel termine di trenta giorni dalla conclusione della vigenza del contratto redigendo lui stesso il Verbale sulla consegna degli immobili, da firmare al posto del locatario, da parte di tre testimoni, e cambia le serrature del locatario nel locale commerciale. In questo modo si considera che il locale commerciale è stato restituito in possesso al locatore. Il locatore è tenuto a conservare tutti gli oggetti, non di sua proprietà, per 1 mese dal giorno di detta ripresa in possesso, quindi (se non li ritira prima il locatario), il locatore può consegnarli in custodia a persone terze a propria scelta, se il locatario è disposto a pagare a dette persone terze in anticipo le spese di custodia. Nel caso in cui il locatario non è disposto a pagare in anticipo le spese di custodia a dette persone terze, e nemmeno ritirare gli oggetti, il locatario può distruggere tali oggetti. Il rischio di distruzione e peggioramento di detti oggetti, sia durante la custodia da parte del locatore, sia da parte di persone terze, è responsabilità esclusiva del locatario.

44 In relazione alla presa del locale commerciale in possesso ai sensi del punto precedente del presente contratto, il locatario rinuncia a tutte le sue richieste nei confronti del locatore in merito al ritiro del locale commerciale in possesso, compresa la richiesta relativa alla violazione di proprietà privata e/o in merito al danneggiamento degli oggetti del locatario.

Cessione del contratto ovv. dei singoli diritti ovv. obblighi

45 Il locatario può cedere tutti o parte dei suoi diritti e/o obblighi a titolo di e/o relativi al presente contratto ovv. cedere il presente contratto o parte dello stesso a favore di una persona terza, che diventerà di conseguenza il titolare di tutti i diritti e/o obblighi trasferiti ovv. della parte

ceduta del contratto, al posto del locatario, il locatario invece di conseguenza è libero di detti diritti e/o obblighi ceduti ovv. della parte ceduta del contratto, esclusivamente previo consenso scritto (approvazione) del locatore, che lo stesso può concedere o rigettare in libero arbitrio.

Clausola anticorruzione

46 Le parti contrattuali dichiarano di essere a conoscenza della disposizioni dell'articolo 14 della Legge sull'integrità e sulla prevenzione della corruzione (Sigla: ZIntPK-B, Gazzetta Ufficiale della RS n. 43/2011) e accordano che il contratto di locazione è nullo, se chiunque a nome o per conto di qualsiasi parte contrattuale promette, offre o concede al rappresentante o intermediario della parte opposta favore illecito con l'obiettivo di acquisire il negozio giuridico o stipulare il negozio giuridico con migliori condizioni od omettere il controllo sull'applicazione delle disposizioni del contratto o qualsiasi altra azione od omissione, con la quale causa al committente o alla persona, che opera per conto di qualsiasi parte contrattuale, danno o permette a detta persona di acquisire vantaggi illeciti.

Diritto in vigore e competenza giurisdizionale

47 Si applica a tutti i rapporti tra le parti contrattuali a titolo e/o in merito al presente contratto esclusivamente il diritto della Repubblica di Slovenia.

48 Per tutto ciò che non è determinato nel presente contratto ovv. non è determinato in altro modo, si applicano le disposizioni vigenti in materia. Per disposizioni vigenti, secondo il presente contratto, si intende le disposizioni vigenti nella Repubblica di Slovenia, con tutte le modifiche e integrazioni ovv. che sono in vigore durante la vigenza (la durata) del contratto.

49 Nel caso in cui qualsiasi disposizione del presente contratto sia nulla ovv. non valida a seconda della normativa vigente, le parti contrattuali accordano di considerare detta disposizione non scritta e di sostituirla (con la stipulazione di un supplemento al contratto e/o in altro modo) in modo da conseguire l'obiettivo della singola disposizione e l'obiettivo delle parti a seconda del presente contratto.

50 Le parti contrattuali provvederanno a risolvere qualsiasi disaccordo in merito al presente contratto consensualmente e in via extragiudiziale - se ciò non risulta possibile, la soluzione giudiziaria dei contenziosi attinenti al presente contratto compete al tribunale di Capodistria, competente per territorio e in materia.

Notificazione

51 La parte contrattuale è tenuta a notificare immediatamente per iscritto all'altra parte contrattuale in merito a qualsiasi modifica relativa al contratto (recapito ovv. sede, persona da contattare, rappresentante legale...), in caso contrario si considera che nel rapporto nei confronti della parte opposta i dati (ovv. il dato modificato) non sia modificato e tutte le eventuali conseguenze negative sono a carico della parte contrattuale che non ha compiuto l'obbligo di notifica ovv. avviso della parte contrattuale opposta, in conformità al presente punto.

Motivazione del contratto

52 Il presente contratto e l'obiettivo contrattuale delle parti a seconda del presente contratto viene motivato anche in considerazione del contenuto del Bando di concorso pubblico.

Titoli

53 Il presente contratto rappresenta una documentazione contrattuale omogenea dal contenuto uniforme. I titoli delle singole parti (capitoli) e punti del presente contratto sono destinati esclusivamente alla chiarezza dei contenuti del contratto e non rappresentano alcuna limitazione dei contenuti e della vigenza della singola parte (capitolo) e/o singolo punto del contratto, entro i limiti del contenuto omogeneo ed uniforme del presente contratto.

Modifiche e integrazioni

54 Ogni modifica ovv. integrazione al presente contratto sarà valida solamente se stipulata da entrambe le parti contrattuali nella stessa forma, in cui è stipulato il contratto.

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

Stipulazione del contratto

55 Il presente contratto è stipulato nel momento della sottoscrizione da parte dei rappresentanti legali di entrambe le parti contrattuali, dinanzi al notaio in forma di atto notarile in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

56 Ognuno dei firmatari del presente contratto da parte della singola parte contrattuale, con la sottoscrizione del presente contratto conferma (garantisce) esplicitamente la propria autorizzazione illimitata alla sottoscrizione (stipulazione) del contratto e l'assunzione di tutte le conseguenze legali della sottoscrizione (stipulazione) del contratto a nome e per conto della parte contrattuale, a nome e per conto della quale sottoscrive (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.

Prot. n.: 35280-___/2020

Sottoscritto a Capodistria, in data __ __2021

IL LOCATORE:

COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Il Sindaco

Aleš BRŽAN

IL LOCATARIO:

.....
(Nome cognome / Denominazione del richiedente)

.....
(indirizzo)

.....
(posta)

.....
(CAUC)

DICHIARAZIONE

Il/la sottoscritto/a..... permetto l'utilizzo dei miei dati personali al COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA, Via Giuseppe Verdi n. 10, 6000 Capodistria, codice di registrazione delle imprese 5874484000, e cioè per il procedimento della sollecitazione pubblica di offerte per l'assegnazione in locazione dei locali commerciali – Caffè della Loggia di proprietà del del Comune città di Capodistria del 5 febbraio 2021.

Capodistria,
(firma)

.....

DICHIARAZIONE SU PERSONE CORRELATE

Nel procedimento della sollecitazione pubblica di offerte per l'assegnazione in locazione dei locali commerciali – Caffè della Loggia di proprietà del del Comune città di Capodistria del 5 febbraio 2021.

Nome e cognome / Denominazione dell'azienda

.....

Indirizzo / Sede

.....

Ai sensi dell'articolo 51 della Legge sul patrimonio reale dello Stato e degli enti di autonomia locali (Sigla: ZSPDLS-1) (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 11/2018 e 78/2018), dichiaro come segue:

In qualità di persona fisica ovv. giuridica dichiaro di non essere persona correlata ai sensi della Legge sul patrimonio reale dello Stato e degli enti di autonomia locali, e cioè:

-persona fisica in consanguineità con il membro della commissione o con il perito stimatore e precisamente indipendentemente dal grado di parentela in linea diretta, sino al terzo grado di parentela in linea collaterale, ovvero coniuge del membro della commissione o del perito stimatore, o in un rapporto di convivenza od unione civile registrata o meno con quest'ultimi ovvero sino al secondo grado di affinità, indipendentemente se il matrimonio o la convivenza sia cessata o meno,

-persona fisica in rapporto di tutela o adozione con il membro della commissione o con il perito stimatore,

-persona giuridica, il capitale della quale include la quota in possesso del membro della commissione o del perito stimatore, che supera il 50% ed altre persone relazionate al membro della commissione o perito stimatore, in base alle circostanze conosciute o in base a qualsiasi fondamento giuridico, per i quali sussiste il dubbio in merito all'imparzialità dello svolgimento della funzione del membro della commissione o del perito.

Con la sottoscrizione della presente dichiarazione garantisco la veridicità ed esattezza dei dati e prendo coscienza che in caso di dati o dichiarazione non veritieri il contratto risulta nullo. Mi vincolo a notificare ogni modifica dei dati inoltrati al Comune città di Capodistria.

Luogo e data:.....

Modulo compilato da:.....

Firma:.....