

COMUNITA' AUTOGESTITA  
DELLA NAZIONALITA' ITALIANA  
DI ISOLA –  
ITALIJANSKA SAMOUPRAVNA  
NARODNA SKUPNOST – IZOLA  
Piazza Manzioli 5, Manziolijev trg 5  
6310 Izola – Isola

Numero di prot.: 095Can 033/22-2

Datum: 4 marzo 2022

In base alla Legge sul patrimonio reale dello stato e degli enti di autonomia locali (nel prosieguo: ZSPDSLS-1, Gazzetta Ufficiale della RS nn. 11/18 e 79/18) e dell'Ordinanza sul patrimonio reale dello stato e degli enti di autonomia locali (Gazzetta Ufficiale della RS n. 31/18), la COMUNITA' AUTOGESTITA DELLA NAZIONALITA' ITALIANA DI ISOLA – ITALIJANSKA SAMOUPRAVNA NARODNA SKUPNOST – IZOLA con sede a Isola, Piazza Manzioli n. 5, 6310 Isola, rappresentata dal presidente Marko Gregorič (nel testo a seguire: CAN), bandisce il

## **CONCORSO PUBBLICO**

### **PER L'ASSEGNAZIONE IN AFFITTO DEL LOCALE COMMERCIALE DI PROPRIETA' DELLA CAN DI ISOLA**

#### **OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

E' oggetto della locazione tramite raccolta pubblica delle offerte il locale commerciale “Caffè Manzioli”, che si trova al pianoterra di Palazzo Manzioli, Piazza Manzioli 5, 6310 Isola (edificio n. 2626 878, ubicato sulla p.lla n. 2626 1083/1), dalla superficie di 102,20 m2 (in esclusiva) e 16,10 m2 in comune con la CAN (servizi sanitari e spogliatoio lavoratori), con destinazione d'uso di attività di ristorazione del tipo “CAFFÈ BAR”.

Il locale commerciale è già in uso.

Il locale ha i permessi d'esercizio.

Il locale ha allacciamenti e contatori propri per l'energia elettrica, l'acqua e il gas.

Per prenotare una visita del locale oggetto della locazione, i potenziali offerenti sono pregati di contattare la Segreteria della CAN e concordare una visita, previo accordo da comunicare tramite tel. 05/6162130 o via e-mail [segreteria.manzioli@comunitaitaliana.si](mailto:segreteria.manzioli@comunitaitaliana.si) (Sig.ra Clio Diabaté).

L'oggetto di locazione si cede in affitto a tempo determinato, e cioè per 5 anni a decorrere dalla stipula del contratto.

L'offerta deve contemplare l'intero periodo di assegnazione messo a bando e tutti gli spazi, oggetto del presente Concorso.

L'offerente deve consentire alla CAN l'uso congiunto degli spazi comuni, ammontanti a 16,10 m2.

## **CONDIZIONI DI ADESIONE**

Il prezzo base/minimo dell'affitto mensile è di 1.995,00 EUR.

Il prezzo base/minimo dell'affitto mensile per il locale commerciale oggetto del presente bando pubblico, è stato definito dal perito del patrimonio reale e esperto del settore edile, univ.dipl.inž.grad. Peter Gorjanc, che ha preparato e consegnato la relazione di stima e calcolo del canone di affitto, datata 13/10/2021, in sintonia con i dettami dell'art. 38 della Legge sul patrimonio reale dello stato e degli enti delle autonomie locali.

Considerato che il locale commerciale è destinato anche all'attività culturale da realizzarsi strettamente in linea con il programma di sviluppo della CAN, il presente Concorso pubblico verrà assegnato anche in conformità dell' art. 62, paragrafo 3 e dell'art. 64, paragrafo 2 della Legge ZSPDSLS-1.

Il bando di concorso è aperto a persone giuridiche e fisiche – imprenditori autonomi con sede nella Repubblica di Slovenia o in un altro Paese membro dell'UE o dello SEE. La persona fisica che non è ancora registrata quale imprenditore autonomo, è tenuta a garantire, alla presentazione della richiesta, di svolgere in futuro l'attività in veste di imprenditore autonomo o di presentare la dichiarazione, che l'offerente selezionato provvederà a registrare dopo il recapito della delibera sulla selezione l'attività idonea nel termine di 15 giorni.

Le persone giuridiche e fisiche – imprenditori autonomi con sede in un altro Paese membro dell'UE o dello SEE e che non sono in grado di acquisire i documenti richiesti dal bando per le persone giuridiche e fisiche – imprenditori autonomi con sede nella Repubblica di Slovenia, possono presentare i documenti degli organi e delle istituzioni competenti al rilascio degli stessi nell'ambito dell'ordinamento giuridico, che sostituiscono in termini di contenuto e proposito i documenti richiesti dal bando di concorso per le persone giuridiche e fisiche – imprenditori autonomi con sede nella Repubblica di Slovenia.

Non possono partecipare al presente Concorso pubblico in qualità di offerenti, il perito e i membri della Commissione aggiudicatrice e le persone ad essi collegate, di cui al paragrafo 7 dell'art. 51 della Legge ZSPDSLS-1. Al più tardi prima della sottoscrizione del Contratto di affitto, il miglior offerente, sia esso persona fisica ossia i.a. o rappresentante legale di una persona giuridica, deve inoltrare la dichiarazione scritta sui conflitti di interesse, di cui al paragrafo 7, dell'art. 51 della Legge ZSPDSLS-1, ove è considerata persona in conflitto di interesse:

- *la persona fisica che si trova in rapporto di consanguineità 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*

## Concorso pubblico per l'assegnazione in affitto del locale commerciale marzo 2022

*del membro della commissione o del perito, o in un rapporto di convivenza con quest'ultimo ovvero sino al secondo grado di cognazione, indipendentemente se il matrimonio o la convivenza sia cessata o no,*

- *la persona fisica che si trova in rapporto di affido familiare o di adozione (in qualità sia di figlio sia di genitore adottivo), con i membri della Commissione o con il perito,*
- *la persona giuridica, della quale i membri della commissione o il perito posseggano quote superiori al 50% del capitale aziendale,*
- *altre persone collegate ai membri della commissione o al perito, sulla base di circostanze note o sulla base di un qualsivoglia riferimento legale, di modo che tale collegamento sia tale da determinare un dubbio nell'imparzialità di giudizio nello svolgimento della funzione di membro della commissione o di perito.*

Nel caso in cui, il giorno dell'apertura delle offerte, la composizione della Commissione sia modificata causa circostanze e motivi imprevedibili, la Commissione decide in merito all'adempimento dei criteri e riguardo al miglior offerente, solo previa presentazione di una nuova dichiarazione sui conflitti di interesse da parte del miglior offerente, e, eventualmente fornita anche dagli altri partecipanti alla procedura.

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

### **ALLEGATI OBBLIGATORI**

L'adesione al bando di concorso deve contenere i seguenti dati e attestati:

- il modulo di ADESIONE compilato con la chiara descrizione dell'offerta – **ALLEGATO 1**;
- la fotocopia del decreto sull'iscrizione nel registro ovv. estratto dal registro giuridico, licenza d'esercizio ovv. documento di presentazione, rilasciati non oltre gli 8 giorni precedenti la consegna dell'offerta; per le persone fisiche la fotocopia del documento d'identità;
- l'attestato rilasciato dall'Ufficio imposte della RS, comprovante il saldamento delle imposte e dei contributi, rilasciato non oltre gli 8 giorni precedenti la consegna dell'offerta;
- la dichiarazione sull'accettazione delle condizioni del bando - **ALLEGATO 2**;
- la dichiarazione sul rispetto del Regolamento di Casa Manzioli – **ALLEGATO 3**;
- l'attestato sulla conoscenza attiva parlata e scritta della lingua italiana da parte del futuro affittuario o del rappresentante del futuro affittuario se l'affittuario sarà una persona giuridica;
- la dichiarazione sulla conoscenza attiva parlata e scritta della lingua italiana da parte degli impiegati nel bar – **ALLEGATO 4**;
- l'attestato sul pagamento della cauzione pari a 6 canoni di affitto base (pari a 11.970,00 EUR) a favore della: **COMUNITA' AUTOGESTITA DELLA NAZIONALITA' ITALIANA DI ISOLA – ITALIJANSKA SAMOUPRAVNA NARODNA SKUPNOST – IZOLA** con sede a Isola, Piazza Manzioli n. 5, 6310 Isola, conto corrente bancario: 01240-6490184797, con la causale» pagamento della cauzione “Caffè Manzioli”«.;

## Concorso pubblico per l'assegnazione in affitto del locale commerciale marzo 2022

- la bozza firmata del contratto di locazione (sottoscrizione dell'ultima pagina del contratto a riprova della conoscenza del contenuto del contratto e della sua accettazione) – **ALLEGATO 5**;
- la descrizione del programma ovv. attività che intende svolgere il futuro affittuario, che deve essere in sintonia con le attività e gli interessi della Comunità Autogestita della Nazionalità Italiana;
- la dichiarazione sull'esperienza maturata nel settore della ristorazione e della realizzazione di programmi culturali (con attestati);
- l'attestato sulla capacità finanziaria:
  - o per le persone giuridiche S.BON 1 (o S.BON 1/P) con i dati e gli indicatori per l'anno 2020;
  - o per gli imprenditori autonomi: S.BON 1/SP con i dati e gli indicatori per l'anno 2020.
- consenso al trattamento dei dati personali – **ALLEGATO 6**;
- dichiarazione conflitti di interesse – **ALLEGATO 7**.

Gli offerenti devono adempiere a tutte le condizioni definite nel bando pubblico e nella documentazione del bando.

L'offerente selezionato è tenuto ad acquisire prima dell'inizio dell'attività tutti i permessi necessari per una legittima gestione.

### CONDIZIONI DI AFFITTO

Nel prezzo base/minimo, in conformità al punto 2 dell'articolo 44 della Legge sull'imposta sul valore aggiunto (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 13/11 - TUU3, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12 e 86/14), l'IVA non è calcolata.

Entro il termine utile, i concorrenti devono pagare la cauzione pari a 6 canoni di affitto base mensili, a favore della: **COMUNITA' AUTOGESTITA DELLA NAZIONALITA' ITALIANA DI ISOLA – ITALIJANSKA SAMOUPRAVNA NARODNA SKUPNOST – IZOLA** con sede a Isola, Piazza Manzioli n. 5, 6310 Isola, conto corrente bancario: 01240-6490184797, con la causale» pagamento della cauzione “Caffè Manzioli”«.

Al concorrente selezionato – affittuario, la cauzione verrà conteggiata nel pagamento di eventuali spese di esercizio o altro tipo o canoni di affitto, gli altri concorrenti saranno invece rimborsati della cauzione entro 30 gg. dall'avvenuta selezione. Nel caso in cui l'affittuario selezionato rinunci all'affitto o non sottoscriva il contratto di affitto nel termine prestabilito, la cauzione rimane alla CAN. In quanto al termine del rapporto di locazione risultino saldati tutti i canoni di affitto, le spese di esercizio e altre, l'affittuario viene risarcito della cauzione.

Il pagamento dell'affitto sarà mensile per il mese successivo. L'affitto per il locale commerciale deve essere versato entro 8 giorni successivi all'emissione della fattura, sul conto corrente bancario della CAN. Nel caso di ritardo nel versamento dell'affitto entro il termine prestabilito, l'affittuario sarà tenuto a saldare alla CAN anche gli interessi moratori relativi all'intero periodo di ritardo del pagamento.

## Concorso pubblico per l'assegnazione in affitto del locale commerciale marzo 2022

Nel caso in cui l'affittuario non rispetti il termine di pagamento dell'affitto così come stabilito dalla parti con rapporto contrattuale, la CAN si riserva di applicare il diritto di recesso unilaterale dal Contratto di affitto, senza l'obbligo di preavviso.

Tutte le spese insorte dall'acquisizione dei nullaosta all'esercizio e alla gestione e altri oneri fiscali sono a carico dell'affittuario. Sono altresì a carico dell'affittuario selezionato tutte le spese di esercizio (consumo dell'energia elettrica, consumo dell'acqua, consumo del gas, spese telefoniche, sgombero rifiuti, spese di riscaldamento o raffreddamento, spese di pulizia e manutenzione del locale, spese di manutenzione ordinaria degli ambienti e delle installazioni, spese dell'assicurazione e altre spese, legate al locale commerciale). Le polizze assicurative stipulate dall'offerente devono essere vincolate a favore della CAN.

L'affittuario è in dovere di arredare/attrezzare il vano commerciale a proprie spese. Il locale commerciale oggetto del presente bando, verrà assegnato in affitto nel medesimo stato in cui si trova.

In caso di interventi e investimenti nel locale commerciale, l'affittuario non è intitolato ad alcun rimborso. Al contempo, il realizzo di interventi e investimenti nel locale commerciale da parte dell'affittuario non faranno maturare nessun tipo di diritto sul locale commerciale in favore dell'affittuario, salvo diverse disposizioni prese dalle parti tramite la sottoscrizione di un accordo scritto da stipularsi precedentemente l'inizio dei lavori.

L'affittuario è tenuto ad utilizzare ed a provvedere alla manutenzione del locale commerciale con la diligenza del buon padre di famiglia, ove l'affittuario si impegna ad utilizzare gli spazi del locale commerciale in affitto solo ed esclusivamente per lo svolgimento dell'attività al quale essi sono destinati. L'affittuario è tenuto alla manutenzione del locale commerciale di modo che l'oggetto dell'affitto non subisca nel tempo una perdita del suo valore causa cattivo uso e che sia, al contempo, sempre in buon stato e utilizzabile.

L'attività svolta dall'affittuario nel locale commerciale in affitto, deve essere realizzata in conformità di tutte le norme vigenti.

L'affittuario è tenuto al rispetto del Regolamento di Casa Manzioli ed alla considerazione e rispetto di tutte le altre indicazioni fornite dal gestore della sede.

L'affittuario non deve concedere, in nessun caso, il locale commerciale o parte di esso in sublocazione.

L'affittuario non deve in nessun caso cedere in uso a terzi gli spazi del locale commerciale in affitto.

### CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

I criteri di valutazione per la stesura della lista prioritaria sono i seguenti:

	CRITERI	Punti totalizzabili
1	Qualità del programma (il programma deve essere affine alle tradizioni culturali italiane locali e alle	fino a 40

**Concorso pubblico per l'assegnazione in affitto del locale commerciale marzo 2022**

	linee programmatiche di sviluppo della CAN): <ul style="list-style-type: none"> <li>- varietà del programma (fino a 10)</li> <li>- numero di eventi (fino a 10)</li> <li>- valorizzazione del patrimonio storico – culturale italiano locale (fino a 10)</li> <li>- ricaduta e vantaggi per la Comunità Nazionale Italiana (fino a 10)</li> </ul>	
2	Ammontare del canone di affitto offerto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il canone di affitto è più alto del canone iniziale – ogni 20 EUR in più = 1 punto</li> <li>- il canone di affitto è uguale al canone iniziale = 0 punti</li> <li>- il canone di affitto è più basso del canone iniziale – ogni 20 EUR in meno = - (meno) 1 punto</li> </ul>	
3.1	fino a 6 mesi – di esperienza nel campo della ristorazione e di programmazione culturale e bilancio d'esercizio positivo	0
3.2	da 6 mesi a 1 anno - di esperienza nel campo della ristorazione e di programmazione culturale e bilancio d'esercizio positivo	10
3.3	da 1 a 3 anni - di esperienza nel campo della ristorazione e di programmazione culturale e bilancio d'esercizio positivo	20
3.4	3 anni e più - di esperienza nel campo della ristorazione e di programmazione culturale e bilancio d'esercizio positivo	30

Il locale commerciale verrà ceduto in locazione all'offerente che avrà raggiunto il maggior numero di punti. Qualora due o più offerenti dovessero raggiungere lo stesso numero di punti, la Commissione avvierà con gli stessi delle trattative.

Sarà parte integrante del contratto di affitto anche la previsione di sanzioni per l'eventuale violazione degli obblighi contrattuali da parte dell'affittuario, di modo che sia assicurata la realizzazione del programma di sviluppo della CAN ed il rispetto del criterio di economicità nella procedura di assegnazione in affitto

**ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DELLA RICHIESTA**

Le offerte devono essere presentate esclusivamente sui moduli costituenti parte integrante del bando. La richiesta deve contenere il modulo compilato in tutte le sue parti allegando tutti gli attestati richiesti.

Le richieste tardive, incomplete, le richieste degli offerenti con obblighi pendenti nei confronti della Repubblica di Slovenia e le richieste degli offerenti, che non dimostrano bilanci in attivo, non verranno prese in considerazione. Le offerte devono rimanere valide per un periodo di 60 giorni dalla data di scadenza del bando.

## **TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte vanno spedite tramite posta raccomandata entro e non oltre il 24 marzo 2022 (fa fede il timbro postale) all'indirizzo della COMUNITA' AUTOGESTITA DELLA NAZIONALITA' ITALIANA DI ISOLA – ITALIJANSKA SAMOUPRAVNA NARODNA SKUPNOST – IZOLA, Piazza Manzioli 5, 6310 Isola oppure consegnate personalmente alla Segreteria della CAN durante l'orario d'ufficio.

Le offerte vanno presentate in busta chiusa con sopra riportata la scritta »**BANDO DI CONCORSO – NON APRIRE, OFFERTE PER LOCALE COMMERCIALE CAFFÈ MANZIOLI**«.

Sul retro della busta devono essere riportati il nominativo e l'indirizzo dell'offerente.

Le richieste tardive e quelle non contrassegnate correttamente verranno eliminate e rispedito all'offerente a conclusione del procedimento di apertura delle offerte senza esser state aperte.

## **DATA DI APERTURA E CONTENUTO DELLE OFFERTE**

L'apertura delle offerte si svolgerà in seduta pubblica. Le offerte pervenute saranno esaminate dalla Commissione valutatrice per la concessione in locazione del patrimonio immobiliare (detta in seguito Commissione), nominata con relativo atto di Delibera del Consiglio della CAN di Isola e firmata dal legale rappresentante della CAN di Isola, Sig. Marko Gregorič, n. 111/18-22, datata 16 febbraio 2022. La Delibera è pubblicata sul sito ufficiale della CAN [www.comunitaitaliana.si](http://www.comunitaitaliana.si).

La pubblica apertura delle offerte avrà luogo il 28 marzo 2022 con inizio alle ore 17:00 presso la sala della Biblioteca “Domenico Lovisato” a Palazzo Manzioli (I piano), all'indirizzo Piazza Manzioli n. 5, 6310 Isola. Le offerte verranno aperte ed esaminate nell'ordine progressivo in cui sono state presentate. All'apertura delle offerte la commissione valutatrice verificherà la completezza delle offerte, rispetto alla documentazione richiesta. La Commissione non prenderà in considerazione le richieste tardive e incomplete.

Dopo l'apertura delle offerte, la Commissione valutatrice procederà con la valutazione delle stesse in seduta a porte chiuse.

## **ESITO DEL BANDO**

Il legale rappresentante della CAN di Isola, Sig. Marko Gregorič, rilascia, dopo il recapito del verbale della commissione, la relativa delibera sulla selezione dell'affittuario, da recapitare agli offerenti. Gli offerenti verranno informati in merito alla selezione entro il termine di cinque (5) giorni dalla stesura della lista prioritaria.

Entro il termine di 15 gg. dall'effettuata selezione, l'offerente selezionato ha l'obbligo di stipulare il contratto di affitto. Nel caso in cui il concorrente non stipuli il contratto entro detto termine, la CAN stipula il contratto con il concorrente successivo sulla graduatoria. Il contratto di affitto verrà stipulato sotto forma di annotazione notarile e cioè a tempo determinato di 5 anni, a partire dalla data di stipula del contratto. Le spese dell'annotazione notarile sono a carico dell'affittuario.

Prima della sottoscrizione del Contratto di affitto, l'organizzatore del presente Concorso pubblico dovrà ottenere il consenso del Consiglio della CAN.

### **ALTRE CONDIZIONI DEL BANDO DI CONCORSO**

A prescindere dalle altre disposizioni del presente bando di concorso e senza arrecare inconvenienti a se stesso e/o ad altri, la CAN si riserva il diritto di:

- sospendere in qualsiasi momento il procedimento di assegnazione in affitto dell'immobile e la stipula del negozio giuridico, fermo restando che gli offerenti vengono rimborsati della cauzione,
- non scegliere l'offerta più vantaggiosa tra quelle che sono state presentate a risposta del bando di concorso,
- modificare e/o integrare in qualsiasi momento la proposta di contratto di affitto allegata al presente bando di concorso, annullando di conseguenza quella precedente,
- condurre con gli offerenti, ulteriori trattative.

Gli offerenti vengono informati dell'esito negativo del concorso pubblico entro otto (8) giorni dall'apertura delle offerte pervenute.

### **REPERIBILITÀ DELLA DOCUMENTAZIONE DI BANDO:**

A decorrere dal giorno di pubblicazione del bando fino alla scadenza del termine utile per la presentazione delle offerte, la documentazione riferita al bando è disponibile sulla pagina web della CAN [www.comunitaitaliana.si](http://www.comunitaitaliana.si)

Gli interessati possono anche ritirare personalmente la documentazione, rivolgendosi, durante l'orario d'ufficio, alla CAN, Piazza Manzioli 5, Isola.

Per ulteriori informazioni riguardo al bando gli interessati possono chiamare durante l'orario d'ufficio il numero di telefono 05/6162130 – o contattare la CAN al seguente indirizzo e-mail [segreteria.manzioli@comunitaitaliana.si](mailto:segreteria.manzioli@comunitaitaliana.si) presso la collaboratrice professionale Clio Diabaté.

Prot. n.: 095Can 033/22\_2

Data: 4 marzo 2022

**Il Presidente Marko Gregorič**