

ALLEGATO 1 - MODULO DI OFFERTA

01. Oggetto dell'offerta:

È oggetto della locazione tramite bando di concorso pubblico:

il vano commerciale “**BAR CIRCOLO**” dalla superficie di 87,26 m2 in esclusiva e 9,85 m2 in comune (corridoio d’ingresso, servizi sanitari e vano tecnico per le pulizie) e parte del cortile, con destinazione d'uso di attività di ristorazione del tipo caffè-bar, il tutto ubicato nell'edificio n.ro 2605-1546-3, c.c. Capodistria, ubicato sulla particella n. 677, c.c. 2605 Capodistria.

02. Prezzo offerto: EUR (indicato in cifre e lettere):

03. Breve descrizione dell'offerta:

04. Dati dell'offerente:

Nome della persona giuridica/nome e cognome della persona fisica

Rappresentante legale

Partita IVA / Codice fiscale

Codice di identificazione / CAUC

Indirizzo

Numero di telefono / telefax

Posta elettronica

Numero di conto corrente bancario

Persona di contatto

Persona responsabile della firma del contratto

5. Validità dell'offerta

In sintonia con il bando pubblico, l'offerta all'oggetto è valida per 60 giorni dalla data di scadenza del termine utile per la presentazione delle offerte.

6. Allegati obbligatori dell'offerta

Assieme al presente MODULO DI OFFERTA (ALLEGATO 1), debitamente compilato in ogni sua parte e contenente tutti i dati richiesti, vanno consegnati anche i seguenti allegati:

- la fotocopia del decreto sull'iscrizione nel registro ovvero estratto dal registro giuridico, licenza d'esercizio ovvero 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**);
- l'attestato sulla conoscenza attiva parlata e scritta della lingua italiana da parte del futuro locatario o del rappresentante del futuro locatario se il locatario sarà una persona giuridica;
- la dichiarazione sulla conoscenza attiva parlata e scritta della lingua italiana da parte degli impiegati nel bar (**ALLEGATO 3**);
- l'attestato sul pagamento della cauzione pari a 3 mensilità del prezzo base minimo stabilito dal presente contratto per il canone di locazione (pari a 4.260,00 EUR) a favore della: COMUNITÀ DEGLI ITALIANI "SANTORIO SANTORIO" CAPODISTRIA / SKUPNOST ITALIJANOV "SANTORIO SANTORIO" KOPER, con sede a Capodistria, Via Fronte di Liberazione 10, 6000 Capodistria, conto corrente bancario: SI56101000035668544 con la causale» pagamento della cauzione "Bar Circolo"«;
- la proposta firmata del contratto di locazione sottoscritto all'ultima pagina a riprova della conoscenza del contenuto del contratto e della sua accettazione (**ALLEGATO 4**);
- la descrizione del programma ovvero attività che intende svolgere il futuro locatario, in sintonia con le attività e gli interessi della Comunità degli Italiani "Santorio Santorio" Capodistria;
- la dichiarazione sull'esperienza maturata nel settore della ristorazione e della realizzazione di programmi socio-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 2021;
 - o per gli imprenditori autonomi: S.BON 1/SP con i dati e gli indicatori per l'anno 2021.
- consenso al trattamento dei dati personali (**ALLEGATO 5**);
- dichiarazione di assenza di conflitto di interessi (**ALLEGATO 6**).

Luogo _____ e data: _____

OFFERENTE
(Timbro e firma della persona autorizzata)

ALLEGATO 2 - DICHIARAZIONE SULL'ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI DEL BANDO

Dichiar-o/iamo che:

- tutti i dati indicati in questa offerta sono veritieri e siamo disposti a provarlo con consegna di certificati idonei a dimostrarne la veridicità,
- accett-o/iamo tutte le condizioni enunciate nel bando di concorso pubblico e nella relativa documentazione, relativi alla locazione del “**BAR CIRCOLO**” della Comunità degli Italiani “Santorio Santorio” Capodistria.

Firma del soggetto responsabile:

Timbro

Luogo e data: _____

**ALLEGATO 3 - DICHIARAZIONE SULL'ASSUNZIONE DI PERSONALE
CON CONOSCENZA ATTIVA DELLA LINGUA ITALIANA
(SIA SCRITTA SIA PARLATA)**

Dichiar-o/iamo che:

- presso il “**BAR CIRCOLO**” della Comunità degli Italiani “Santorio Santorio” Capodistria il lavoro sarà affidato in via esclusiva a personale in possesso della conoscenza attiva della lingua italiana (sia scritta sia parlata).

Firma del soggetto responsabile:

Timbro

Luogo e data: _____

ALLEGATO 4 - PROPOSTA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

LA COMUNITÀ DEGLI ITALIANI “SANTORIO SANTORIO” CAPODISTRIA / SKUPNOST ITALIJANOV “SANTORIO SANTORIO” KOPER, Via Fronte di Liberazione 10, 6000 Capodistria, rappresentata dal presidente, Sig. Mario Steffè
C.F.: SI15389073,
Codice di identificazione: 1456474000,
(detta in seguito: **locatore** oppure **CI**)

e

_____ (*società / imprenditore autonomo*)

_____ (*indirizzo sede*)

Codice di identificazione: _____

Partita IVA / C.F.: _____

Rappresentata da _____

(detto in seguito: **locatario**)

stipulano il seguente

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Art. 1

Le parti contrattuali premettono che:

- il locatore ha in gestione il vano commerciale oggetto del presente contratto,
- è stato pubblicato per il vano commerciale di cui al secondo comma del presente articolo, un concorso pubblico per la locazione del vano commerciale, affisso sull’Albo ufficiale della CI presso Palazzo Gravisi Buttorai (pianoterra) e pubblicato sulla pagina internet ufficiale dell’Unione Italiana <https://www.unione-italiana.eu> in data...,
- nell’ambito del concorso pubblico, il locatario è risultato quale miglior offerente, come convalidato dalla Commissione valutatrice per la concessione in locazione del vano commerciale in data...,
- in data ... è stata emessa la Delibera del Consiglio della Comunità degli Italiani “Santorio Santorio” Capodistria sulla concessione in locazione del locale commerciale (Approvazione dell’esito della selezione da parte della Commissione valutatrice del locatario del locale commerciale in gestione alla Comunità degli Italiani “Santorio Santorio” Capodistria).

Il locatore concede in locazione al locatario il vano commerciale “**BAR CIRCOLO**”, che si trova al pianoterra di Palazzo Gravisi-Buttorai, Via fronte di Liberazione 10, 6000 Capodistria (edificio n. 2605-1546-3, ubicato sulla particella n. 677/2605), dalla superficie di 87,26 m2 (in esclusiva) 9,85 m2 in comune (servizi sanitari, corridoio di accesso, vano tecnico per le pulizie) e parte del cortile, con destinazione d'uso di attività di ristorazione del tipo caffè-bar.

Il locatario ha effettuato un sopralluogo dei locali commerciali prima della firma del presente contratto ed ha deciso di accettare in locazione il locale commerciale, in base al principio come visto e gradito, nelle condizioni esistenti al momento del sopralluogo.

Art. 2

Il locatario svolgerà nel locale commerciale di cui all'articolo 1 del presente contratto esclusivamente l'attività di ristorazione - bar.

Quale arricchimento dell'offerta del caffè – Bar, il locatario realizzerà anche un programma socio-culturale tale da essere in sintonia con le attività e gli interessi della CI. I contenuti del programma socio-culturale sono definiti, nello specifico, nell'offerta presentata dal locatario in ambito alla procedura del concorso pubblico per la locazione del vano commerciale di cui nel presente contratto.

La consegna del locale commerciale e delle relative chiavi viene effettuata il giorno della firma del presente contratto da parte di entrambi i contraenti, entro e non oltre i 15 giorni successivi alla firma del presente contratto. All'atto di consegna viene redatto un protocollo verbale. Il locatario si impegna a regolare il rapporto con il gestore e proprietario dell'immobile relativamente alle spese legate al funzionamento e uso del locale, immediatamente dopo la stipulazione del contratto di locazione e comunque prima della consegna del vano commerciale.

Il locatario si impegna ad iniziare la propria attività entro e non oltre 60 giorni dalla firma del presente atto; in caso di inadempimento e per motivi imputabili al locatario, il locatore sarà intitolato a recedere dal presente contratto e chiedere il pagamento del canone di locazione per tutto il periodo fino al momento dell'affidamento del locale in locazione a un altro locatario.

Il locatario provvederà ad acquisire le necessarie autorizzazioni per svolgere la propria attività da solo a spese proprie non rimborsabili.

Art. 3

Il locatario sarà tenuto a versare, per l'uso del locale commerciale di cui all'articolo 1 del presente contratto, un canone di locazione in conformità con l'offerta del locatario pari a ...EUR mensili. Il canone di locazione annuo per il locale commerciale in oggetto è pari a ... EUR.

L'operazione non è imponibile IVA ai sensi dell'art. 44, comma 1, punto 2 della Legge slovena sull'IVA ZDDV-1.

Il canone di locazione sarà dovuto dal momento della consegna del locale commerciale.

Il pagamento del canone sarà mensile per il mese corrente. Il canone per il locale commerciale deve essere versato sul conto corrente bancario del locatore entro 8 giorni successivi all'emissione della fattura, rilasciata entro i primi 15 giorni del mese. Il locatario è tenuto a versare il canone di locazione entro 8 giorni dall'emissione della fattura.

In caso di ritardo con il pagamento del canone di locazione, il locatario sarà tenuto a versare gli interessi di mora al tasso legale dal giorno della scadenza della fattura in pagamento.

Art. 4

Il locatario sarà tenuto a versare, oltre al canone di locazione, anche le spese di funzionamento e le altre spese per il vano commerciale concesso in locazione (A titolo esemplificativo: costo dell'acqua, del telefono, dell'energia elettrica, rimozione dei rifiuti e rete fognaria, spese di riscaldamento, costi di pulizia del locale commerciale, ecc.), e le altre spese di funzionamento e di altro genere per i vani, le porzioni e impianti in uso congiunto condominiale dell'edificio e relative al terreno appartenente

(ovvero le spese comuni nella parte proporzionale). Il locatario sarà inoltre tenuto a coprire le spese della manutenzione ordinaria del locale concesso in locazione e dei vani e impianti condominiali.

Il locatario sarà tenuto a corrispondere, per la durata del presente contratto, oltre ai rimanenti costi, anche i costi dell'indennità per l'uso del terreno edificato o altre imposte e contributi legati all'uso del locale.

Il locatario sarà tenuto a pagare tutte le spese precisate qui sopra, legate al funzionamento e all'uso del locale, direttamente all'esercente del servizio o fornitore dell'energia, all'impresa autorizzata o all'amministratore dell'edificio, e precisamente al destinatario del pagamento concordato nello specifico per il pagamento delle spese relative all'edificio in oggetto.

Il locatore coprirà le eventuali spese di funzionamento e altre spese o canoni di locazione non pagati, con la cauzione di EUR 4.260, versata dal locatario all'atto della presentazione dell'offerta in occasione del concorso pubblico. La cauzione versata verrà restituita al locatario qualora risultino, pagati tutti i canoni di locazione, le spese di funzionamento e le altre spese all'atto della cessazione del rapporto di locazione.

Il locatario è direttamente responsabile per l'assicurazione del vano commerciale contro rischi ordinari (incendio, allagamento, scasso, ecc.). Il locatario si impegna a vincolare il contratto assicurativo a favore del locatore, e a provvedere a rinnovare la polizza e il certificato di vincolo per tutta la durata del rapporto di locazione.

Il locatario sarà tenuto a rispettare e attuare le misure antincendio e le altre misure per la protezione e la tutela del vano commerciale, delle parti comuni e degli impianti del fabbricato, del patrimonio e dei dipendenti.

Art. 5

Il locatario è responsabile per l'acquisizione di tutti i permessi, delle autorizzazioni e della documentazione necessari per l'attuazione dell'attività prevista da contratto nei vani assegnati in locazione.

Il locatario sarà tenuto a utilizzare e provvedere al mantenimento dei locali commerciali con la cura del buon padre di famiglia.

Il locatario si impegna a rispettare le modalità contrattualmente pattuite per l'uso dei locali e a rispettare il regolamento condominiale per non ostacolare con le proprie azioni gli altri inquilini.

Il locatario è tenuto a realizzare l'attività socio-culturale presentata quale programma allegato alla domanda di adesione al concorso pubblico per la locazione del vano commerciale oggetto del presente contratto. Il locatario deve inoltre garantire che il programma socio-culturale di cui sopra sia in linea e contribuisca alla realizzazione dell'attività e degli interessi della CI.

Il locatario sarà tenuto a riparare o risarcire tutto l'eventuale danno arrecato al locale commerciale o alle parti condominiali, alle porzioni, ai fabbricati e agli impianti dell'edificio e allo spettante lotto di terreno edificabile sul quale è sito il vano commerciale.

Il locatario sarà tenuto a risarcire i danni entro 30 giorni dall'accertamento del danno e verbalizzazione del medesimo.

Art. 6

Il locatario non potrà concedere in uso il locale preso in locazione o concederlo in sublocazione, in parte o interamente.

Il locatario sarà tenuto ad avvisare il locatore entro 30 giorni di ogni modifica dello status o altra modifica che potrebbe influire sul rapporto di locazione.

Il locatario potrà sistemare sull'edificio e sull'appartenente particella edificabile in usufrutto al locatore le scritte pubblicitarie e le insegne, eventuali espositori davanti al locale, le insegne con i nomi, gli emblemi e altri simboli contenuti nella propria ragione sociale o relativi alla propria attività, solo con il consenso scritto del locatore e con il consenso della competente Autorità amministrativa.

Il locatario sarà tenuto a provvedere alla pulizia del locale commerciale e alla pulizia delle superfici esterne ed interne davanti al locale commerciale.

Il locatario dovrà permettere al locatore almeno due volte l'anno di effettuare il controllo dei locali per accertare se questi vengono utilizzati dal locatario in conformità con il presente atto.

Art. 7

Per la durata del rapporto di locazione, il locatario potrà intervenire sul vano commerciale oggetto del presente contratto, compresi gli arredi e le attrezzature, solamente previo consenso scritto del locatore.

Qualora i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria vengano effettuati dal locatario, lo stesso sarà tenuto a preavvisare il locatore di tali lavori almeno 3 mesi prima dell'inizio dei lavori.

Qualora il locatario effettui interventi nel locale senza il consenso del locatore, lo stesso non è intitolato ad alcun rimborso a prescindere dal motivo e tempo di risoluzione del rapporto di locazione.

Art. 8

Il presente contratto viene stipulato per il periodo di 5 anni, ovvero da a

Il presente contratto entra in vigore il giorno della firma da parte di entrambe le parti contraenti.

Art. 9

Il presente contratto di locazione cessa:

- alla scadenza del periodo per il quale è stato stipulato;
- di comune accordo con il consenso delle parti contraenti;
- con il recesso dal contratto da parte del locatore, nel caso in cui il locatario violi le disposizioni enunciate dall'art. 10 del presente contratto.

Alla cessazione del contratto di locazione, il locatario sarà tenuto a sgomberare il locale preso in locazione e consegnarlo al proprietario libero da persone e cose entro 15 giorni. Il locatario sarà tenuto a pagare, per ogni giorno di ritardo, oltre al compenso per l'uso equivalente all'importo del canone di locazione, una pena contrattuale pari al 5% del canone di locazione mensile.

Prima di riconsegnare il locale commerciale, il locatario sarà tenuto a ripristinare nel locale le condizioni quanto più identiche a quelle esistenti al momento della presa in consegna, tenuto conto del normale uso del vano commerciale, con la stesura del relativo verbale.

Art. 10

Il locatore potrà risolvere il presente contratto di locazione in conformità con la legge e chiedere lo sgombero del locale commerciale in qualsiasi momento, a prescindere dalle disposizioni contrattuali relative alla durata del rapporto di lavoro e del termine di preavviso qualora:

- il locatario non paghi per almeno 3 mesi consecutivi il canone di locazione nel termine stabilito di comune accordo nel contratto o le spese di funzionamento e non saldi l'importo dovuto nemmeno entro 30 giorni dalla ricevuta del sollecito;
- il locatario continui ad utilizzare il locale commerciale contrariamente al presente contratto o usi il locale senza la necessaria diligenza, arrecando ingenti danni al locale commerciale e alle parti condominiali dell'edificio, anche in seguito al sollecito da parte del locatore;
- il locatario proceda alle modifiche nei locali o sulle attrezzature poste in opera senza il consenso del locatore;
- il locatario non inizi a svolgere nel termine pattuito l'attività per la quale è stato concesso in locazione il locale commerciale;
- il locatario modifichi l'oggetto sociale, il programma presentato all'atto dell'offerta e preparato in base alle indicazioni della documentazione del bando di concorso pubblico, o effettui altre modifiche della forma giuridica tali da influire direttamente sull'attività svolta nel locale commerciale, senza il consenso del locatore;
- il locatario non effettui nel termine concordato, su richiesta del locatore, i lavori necessari per mantenere il locale commerciale, o altri lavori e quelli che rientrano tra le spese a suo carico;
- il locatario utilizzi il locale commerciale in locazione in modo da ostacolare o impedire l'uso indisturbato degli immobili vicini ai rimanenti affittuari o proprietari degli immobili;
- il locatario cessi di svolgere l'attività commerciale per la quale ha ricevuto in locazione il locale commerciale per più di un mese senza giustificato motivo;
- il locatario cessi di svolgere la propria attività;
- il locatario rifiuti di collaborare senza giustificato motivo alla ristrutturazione del vano commerciale, ovvero ne ostacoli la ristrutturazione da parte del locatore.
- il locatario conceda il locale commerciale in sub-locazione senza il consenso del locatore.
- il locatario non realizzi l'attività socio-culturale, di cui nel programma presentato quale allegato, in ambito al concorso pubblico per la locazione del vano commerciale oggetto del presente contratto.

In caso di risoluzione del presente contratto da parte del locatore per motivi imputabili al locatario, il locatore comunicherà in forma scritta di voler risolvere il contratto per i motivi sopra elencati, e che di conseguenza il rapporto di locazione è cessato. Il locatario accetta espressamente che il locatore potrà, per i motivi sopra elencati, risolvere il contratto di locazione e dichiara espressamente che provvederà in tal caso allo sgombero del locale commerciale, rendendolo libero da oggetti al medesimo appartenenti, e reimmettendo il locatore in possesso diretto del locale.

Il locatario sarà tenuto, entro 15 giorni dal giorno della notifica della risoluzione del contratto di locazione, a sgomberare il locale e consegnarlo al locatore libero da persone e cose di proprietà del locatario. In caso di ritardo, il locatario sarà tenuto a pagare al locatore, per ogni giorno di ritardo, un compenso per l'uso del locale corrispondente al canone mensile, oltre a una pena contrattuale per

ogni giorno di ritardo pari al 5% del canone di locazione mensile.

Art. 11

Sarà nullo ogni contratto, nel quale qualcuno a nome o per conto dell'altro contraente offre o concede qualsiasi beneficio non autorizzato ai fini di:

- acquisire un affare, o
- stipulare un affare a condizioni più favorevoli, o
- per omettere il dovuto controllo sul rispetto degli obblighi contrattuali, o
- ai fini di altro comportamento o omissione, con il quale/la quale viene arrecato un danno o che permette l'acquisizione di un illecito vantaggio patrimoniale all'altro contraente o a un suo rappresentante, agente o intermediario.

Art. 12

Il presente contratto è redatto in 4 copie uguali, delle quali 2 copie per il locatario e 2 copie per il locatore.

Art. 13

Le parti si impegnano a risolvere tutte le eventuali controversie, che potrebbero sorgere dal presente contratto, in via amichevole. In caso di impossibilità il foro competente è il Tribunale di Capodistria. Numero:

A Capodistria, il ...

A, il ...

Il locatore:

Il locatario:

COMUNITÀ DEGLI ITALIANI
“SANTORIO SANTORIO”
CAPODISTRIA

...

Il Presidente:
Mario Steffè

ALLEGATO 5 - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

.....
(Nome e cognome / Ditta)

.....
(indirizzo / indirizzo sede)

.....
(CAP)

.....
(C.F. / partita IVA)

D I C H I A R A Z I O N E

Il sottoscritto / La sottoscritta, legale rappresentante di, acconsento al trattamento dei miei dati personali da parte della Comunità degli Italiani “Santorio Santorio” Capodistria, Via Fronte di Liberazione 10, 6000 Capodistria, codice fiscale, ai fini del regolare svolgimento del concorso pubblico per la locazione del vano commerciale gestito dalla Comunità degli Italiani »Santorio Santorio« Capodistria, pubblicato in data 2022.

.....
Luogo e data

Firma del legale rappresentante:

Timbro

ALLEGATO 6 - DICHIARAZIONE DI ASSENZA DI CONFLITTO DI INTERESSI

.....
(Nome e cognome / Ditta)

.....
(indirizzo / indirizzo sede)

.....
(CAP)

.....
(C.F. / partita IVA)

Il/la sottoscritt-o/-a, in qualità di offerente, dichiaro sotto la mia responsabilità penale e materiale, che in ambito alla presente procedura di concorso pubblico, sono esente da situazioni di conflitto di interessi e che non sono legato da rapporti di alcun tipo con il perito o con i membri della Commissione valutatrice per la locazione del vano commerciale »BAR CIRCOLO«, gestito dalla Comunità degli Italiani »Santorio Santorio« Capodistria.

.....

Luogo e data

Firma del legale rappresentante:

Timbro