

COMUNITÀ DEGLI ITALIANI “SANTORIO SANTORIO” CAPODISTRIA
SKUPNOST ITALIJANOV »SANTORIO SANTORIO« KOPER
Via/Ulica OF 10 Koper-Capodistria
(nel testo a seguire: CI)

DOCUMENTAZIONE

RIFERITA AL CONCORSO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE DELLA LOCAZIONE DEL BAR DELLA COMUNITÀ DEGLI ITALIANI “SANTORIO SANTORIO” CAPODISTRIA

Contenuto:

TESTO DEL BANDO DI CONCORSO PUBBLICO

ALLEGATI:

- MODULO DI ADESIONE AL CONCORSO PUBBLICO (ALLEGATO 1)
- DICHIARAZIONE SULL'ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI DEL CONCORSO (ALLEGATO 2)
- DICHIARAZIONE SULLA CONOSCENZA ATTIVA PARLATA E SCRITTA DELLA LINGUA ITALIANA DA PARTE DEGLI IMPIEGATI NEL BAR (ALLEGATO 3)
- DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE (ALLEGATO 4)
- CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI (ALLEGATO 5)
- DICHIARAZIONE DI ASSENZA DI CONFLITTO DI INTERESSI (ALLEGATO 6)

TESTO DEL BANDO DI CONCORSO PUBBLICO:

In base all'art. 2 dell'Accordo relativo all'uso e alla gestione della sede di Palazzo Gravisi-Buttorai, stipulato tra la Comunità autogestita della nazionalità italiana di Capodistria, la Comunità degli italiani “Santorio Santorio” Capodistria e l'Associazione Sportiva Comunità Italiana di Capodistria in data 25.1.2008, la COMUNITÀ DEGLI ITALIANI “SANTORIO SANTORIO” CAPODISTRIA

/ SKUPNOST ITALIJANOV »SANTORIO SANTORIO« KOPER, con sede a Capodistria, Via Fronte di Liberazione 10, 6000 Capodistria, rappresentata dal presidente Mario Steffè (nel testo a seguire: CI), bandisce il

CONCORSO PUBBLICO
PER L'ASSEGNAZIONE DELLA LOCAZIONE DEL BAR
DELLA COMUNITÀ DEGLI ITALIANI "SANTORIO SANTORIO" CAPODISTRIA

OGGETTO DELLA LOCAZIONE

È oggetto della locazione tramite concorso pubblico 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.

L'offerente deve consentire alla CI l'uso congiunto degli spazi comuni.

Il locale commerciale era già in uso per tale attività con i necessari permessi d'esercizio.

Il locale non ha allacciamenti e contatori propri per l'energia elettrica e l'acqua. Tali spese vengono conteggiate dal gestore dell'immobile in base ad una chiave concordata di suddivisione dei costi effettivi di esercizio.

Per prenotare una visita del locale oggetto della locazione, i potenziali offerenti sono pregati di contattare la Segreteria della CI e concordare una visita, previo accordo da comunicare tramite tel. 05/6279430 o via e-mail santorio@t-2.net.

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

L'offerta deve contemplare l'intero periodo di assegnazione in locazione e tutti gli spazi, oggetto del presente concorso.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE AL CONCORSO PUBBLICO

L'importo base/minimo del canone di locazione mensile è di **1.420,00 EUR**.

L'importo base/minimo del canone mensile per la locazione del locale commerciale oggetto del presente concorso 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 locazione, datata 19/4/2021.

Il locale commerciale e gli spazi comuni sono destinati anche all'attività culturale e sociale da realizzarsi strettamente in linea con gli indirizzi del programma culturale e sociale della CI.

Il concorso pubblico è aperto a persone giuridiche e fisiche – imprenditori autonomi con sede nella Repubblica di Slovenia ovvero in un altro Paese membro dell'UE. 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 ovvero 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 e che non sono in grado di acquisire i documenti richiesti dal concorso pubblico 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 concorso pubblico 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 valutatrice e le persone ad essi correlate.

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

ALLEGATI OBBLIGATORI

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

- il modulo di adesione al bando di concorso pubblico, debitamente compilato e con l'offerta descritta in modo chiaro (ALLEGATO 1);
- la fotocopia del decreto sull'iscrizione nel registro ovvero 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 presentazione dell'offerta;
- la dichiarazione sull'accettazione delle condizioni del concorso pubblico (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;
- la proposta firmata per accettazione delle disposizioni del contratto di locazione, a titolo di dichiarazione di conoscenza del contenuto del contratto (ALLEGATO 4);

- la descrizione del programma ovvero l'attività che intende svolgere il futuro locatario, che deve essere in sintonia con le attività e gli interessi della CI;
- la dichiarazione sull'esperienza maturata nel settore della ristorazione e della realizzazione di programmi culturali e sociali (con eventuale relativa attestazione);
- 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).

Gli offerenti devono adempiere a tutte le condizioni definite nel bando di concorso pubblico e nella documentazione riferita al concorso pubblico.

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

CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

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 versare la cauzione nell'ammontare di 4.260,00 EUR – importo pari a 3 mensilità del canone base minimo stabilito nel presente concorso pubblico, 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”«.

Al concorrente selezionato – locatario, la cauzione verrà conteggiata nel pagamento di eventuali spese di esercizio e altre o dei canoni di locazione, gli altri concorrenti saranno invece rimborsati della cauzione entro 30 gg. dall'avvenuta selezione. Nel caso in cui il locatario selezionato receda dall'offerta o non sottoscriva il contratto di locazione nel termine prestabilito, la cauzione rimane al locatore. Qualora al termine del rapporto di locazione risultino saldati tutti i canoni di locazione nonché tutte le spese di esercizio e altre, il locatario viene risarcito della cauzione senza interessi aggiunti.

Il pagamento del canone di locazione è previsto a scadenza mensile, per il mese corrente. La singola mensilità del canone deve essere versata sul conto corrente bancario della CI entro 8 giorni successivi all'emissione della fattura, la quale viene rilasciata entro i primi 15 giorni del mese. In caso di pagamento tardivo del canone, il locatario sarà tenuto a saldare alla CI anche gli interessi di mora relativi all'intero periodo di ritardo del pagamento.

Nel caso in cui il locatario non rispetti il termine di pagamento del canone di locazione così come stabilito dalle parti con rapporto contrattuale, la CI si riserva di applicare il diritto di recesso unilaterale dal contratto di locazione senza obbligo di preavviso.

Tutte le spese insorte dall'acquisizione dei nullaosta all'esercizio e alla gestione e altri oneri fiscali sono a carico del locatario. Sono altresì a carico del locatario selezionato tutte le spese effettive di esercizio (spese per il consumo dell'energia elettrica, spese per il consumo dell'acqua, spese

telefoniche, spese per lo smaltimento dei rifiuti, spese di riscaldamento, 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).

La locazione del vano commerciale è comprensiva degli arredi e delle attrezzature tecniche di base. Il locatario è in dovere di integrare gli arredi e le attrezzature per lo svolgimento della propria attività a proprie spese. Vieni fatto divieto di intervenire sugli arredi e attrezzature preesistenti (definite nell'inventario di consegna) in assenza di consenso da parte della CI. Il locale commerciale oggetto del presente concorso pubblico, verrà assegnato in locazione nello stato in cui si trova.

Il locatario è tenuto ad ottenere il consenso scritto da parte del locatore per potere effettuare propri interventi e investimenti nel vano commerciale. In caso di interventi e investimenti nel locale commerciale, il locatario non è intitolato ad alcun rimborso, salvo diverse disposizioni prese dalle parti tramite la sottoscrizione di un accordo scritto da stipularsi prima dell'inizio dei lavori.

Il locatario è tenuto ad utilizzare e a provvedere alla manutenzione del locale commerciale nonché degli annessi arredi e attrezzature con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatario si impegna ad utilizzare gli spazi del locale commerciale preso in locazione solo ed esclusivamente per lo svolgimento dell'attività alla quale essi sono destinati. Il locatario è tenuto alla manutenzione del locale commerciale nonché degli annessi arredi e attrezzature in modo tale che l'oggetto della locazione non subisca nel tempo una perdita del suo valore causa cattivo uso, preservandone per quanto possibile il buon stato e l'utilizzo.

L'attività svolta dal locatario nel locale commerciale in locazione deve essere conforme a tutte le norme vigenti.

Il locatario è tenuto a tenere in considerazione le indicazioni particolari di carattere tecnico, logistico e operativo fornite dalla CI e dal gestore dell'immobile in cui si trova l'esercizio commerciale.

Il locatario non deve concedere, in nessun caso, il locale commerciale o parte di esso in sublocazione. Il locatario non deve in nessun caso cedere in uso a terzi gli spazi del locale commerciale assegnatogli in locazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

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

CRITERI

Punti possibili.

1

Qualità del programma:

(il programma deve essere affine alle tradizioni culturali italiane e locali):

- varietà del programma e numero di eventi (fino a 10)
- valorizzazione del patrimonio storico – culturale locale con particolare attenzione alla componente italiana (fino a 10)
- ricaduta e vantaggi per la Comunità Nazionale Italiana (fino a 10)

fino a un massimo di 30 punti

2

Ammontare del canone di locazione offerto:

- il canone è più alto del canone iniziale – ogni 20 EUR in più = 1 punto
- il canone corrisponde al canone iniziale = 0 punti
- il canone è più basso del canone iniziale – ogni 20 EUR in meno = - (meno) 1 punto

fino a un massimo di 20 punti

3.1

da 0 mesi a 1 anno di esperienza nel campo della ristorazione e di programmazione culturale e bilancio d'esercizio positivo

0 punti

3.2

da 1 a 3 anni di esperienza nel campo della ristorazione e di programmazione culturale e bilancio d'esercizio positivo

5 punti

3.3

3 anni e più - di esperienza nel campo della ristorazione e di programmazione culturale e bilancio d'esercizio positivo

15 punti

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 locazione anche la previsione di sanzioni per l'eventuale violazione degli obblighi contrattuali da parte del locatario, di modo che sia assicurata la realizzazione del programma culturale e sociale della CI e il rispetto del criterio di economicità nella procedura di assegnazione in locazione.

ISTRUZIONI PER LA STESURA DELLA RICHIESTA

Le offerte devono essere presentate esclusivamente sui moduli costituenti parte integrante del bando di concorso pubblico. 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 chiusura del bando di concorso pubblico.

TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte vanno spedite tramite posta raccomandata entro e non oltre il 07/09/2022 (fa fede il timbro postale) all'indirizzo della COMUNITÀ DEGLI ITALIANI "SANTORIO SANTORIO" CAPODISTRIA / SKUPNOST ITALIJANOV »SANTORIO SANTORIO« KOPER, Via Fronte di Liberazione 10, 6000 Capodistria, oppure consegnate personalmente alla Segreteria della CI durante l'orario d'ufficio.

Le offerte vanno presentate in busta chiusa con sopra riportata la scritta »**BANDO DI CONCORSO PUBBLICO – NON APRIRE, OFFERTA LOCALE COMMERCIALE “BAR CIRCOLO”**«.

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

Le richieste tardive e quelle non contrassegnate correttamente non verranno prese in considerazione e saranno rispeditte all'offerente a conclusione del procedimento di apertura delle offerte senza essere 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 vano commerciale (detta in seguito Commissione), nominata con relativo atto di Delibera del Consiglio della Comunità degli Italiani "Santorio Santorio" Capodistria.

La pubblica apertura delle offerte avrà luogo il 14/09/2022 con inizio alle ore 12:00 presso la sede della Comunità degli Italiani "Santorio Santorio" Capodistria a Palazzo Gravisi Buttorai, all'indirizzo Via Fronte di Liberazione 10, 6000 Capodistria. 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 e il rispetto della documentazione richiesta. La Commissione valutatrice non prenderà in considerazione le richieste giunte tardivamente e/o incomplete.

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

ESITO DEL CONCORSO PUBBLICO

La Comunità degli Italiani "Santorio Santorio" Capodistria informerà l'offerente selezionato dell'esito del bando di concorso pubblico all'assegnazione del vano commerciale entro il termine di cinque (5) giorni dalla stesura della lista prioritaria da parte della Commissione valutatrice e della delibera da parte del Consiglio della CI.

L'offerente selezionato ha l'obbligo di stipulare il contratto di locazione entro il termine di 15 giorni dalla sua designazione. Nel caso in cui l'offerente non stipuli il contratto entro detto termine, la CI procederà a stipulare il contratto con l'offerente successivo nella graduatoria.

ALTRE CONDIZIONI DEL CONCORSO PUBBLICO

A prescindere dalle altre disposizioni del presente concorso pubblico e senza arrecare inconvenienti a sé stessa e/o ad altri, la CI si riserva il diritto di:

- sospendere in qualsiasi momento il procedimento di assegnazione in locazione del vano commerciale 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 al bando di concorso pubblico;
- modificare e/o integrare in qualsiasi momento la proposta di contratto di locazione allegata al presente bando di concorso pubblico, annullando di conseguenza quella precedente;
- condurre con gli offerenti ulteriori trattative.

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

DOCUMENTAZIONE RIFERITA AL CONCORSO PUBBLICO:

A decorrere dal giorno di pubblicazione del concorso pubblico, fino alla scadenza del termine utile per la presentazione delle offerte, la documentazione riferita al concorso pubblico è disponibile sulla pagina web dell'UI: <https://www.unione-italiana.eu>.

Gli interessati possono anche richiedere e ritirare personalmente la documentazione, rivolgendosi, durante l'orario d'ufficio, alla Comunità degli Italiani "Santorio Santorio" Capodistria, all'indirizzo Via Fronte di Liberazione 10, 6000 Capodistria.

Per ulteriori informazioni riguardo al concorso pubblico gli interessati possono chiamare durante l'orario d'ufficio il numero di telefono 05/6279430 o contattare la CI al seguente indirizzo e-mail: santorio@t-2.net.

Prot. n.: 146/2022

Data: 19/08/2022



Il Presidente della CI: Mario Steffè