

Ai sensi dell'articolo 6 della Legge sull'affitto e la compravendita di vani d'affari ("Gazzetta ufficiale", nn. 125/11 e 64/15) edell'articolo 3 della Delibera sull'affitto dei vani d'affari ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", n.11/17), il Sindaco della Città di Rovinj-Rovigno ha emanato la

**DELIBERA
SUL BANDO DI CONCORSO PUBBLICO PER L'AFFITTO DI UN VANO D'AFFARI**

N.	Indirizzo	Part. ed. (identificazione)	Z o n a	Super- ficie m2	Destinazione d'uso	Importo della garanzia (in kn)	Importo iniziale del canone d'affitto (in kn)
1.	Rovigno, Porta Sottomuro 8	Vano d'affari al pianterreno dell'edificio costruito sulla p.e. 1136, registrato nella part.cat. 7266, c.c. Rovigno	I	75,85	Attività di ristorazione	18.545,84 kn +IVA	74.183,36 kn +IVA

I - CONSIDERAZIONI GENERALI

Il vano d'affari sopraindicato viene dato in affitto tramite concorso pubblico, nello stato in cui si trova.

Il contratto d'affitto verrà stipulato a tempo determinato, ossia per la durata di dieci (10) anni.

Tutti gli investimenti dell'affittuario si reputano del tutto ammortizzati allo scadere del termine di dieci (10) anni e l'affittuario non ha diritto ad alcun tipo di restituzione dei mezzi dopo lo scadere dell'affitto.

Con la sottoscrizione del contratto d'affitto il concorrente accetta le condizioni generali d'affitto prescritte dalla Delibera sull'affitto dei vani d'affari, e si assume l'obbligo di sistemare e applicare la destinazione d'uso concordata del vano d'affari, come pure di rimuovere l'inventario esistente, tutto a proprie spese, e inoltre rinuncia al diritto di applicazione dell'istituto d'ottenimento senza fondamento e di gestione senza disposizione (indipendentemente se si investirà nel vano d'affari con o senza il consenso del datore di lavoro).

Il vano d'affari in oggetto non dispone dell'allacciamento alla corrente elettrica e all'acqua e quindi il futuro affittuario si impegna ad eseguire a proprie spese i lavori di allacciamento conformemente alle condizioni dell'azienda di erogazione della corrente elettrica e dell'Acquedotto istriano.

Visto che il vano d'affari si trova nel nucleo storico-culturale protetto della città di Rovinj-Rovigno, iscritto nel Registro dei beni culturali della Repubblica di Croazia – Elenco dei beni culturali protetti, al numero Z-4811 –all'interno del nucleo storico-culturale della Città di Rovinj-Rovigno – zona A- tutela completa delle strutture storiche -l'affittuario si assume l'obbligo di rispettare, a proprie spese, le seguenti condizioni:

1. raggiungere un elevato livello qualitativo estetico di sistemazione al fine di elevare il livello dei servizi nella Città di Rovinj-Rovigno,
2. le installazioni dell'unità esterna dell'impianto di climatizzazione, le tende, i cartelli pubblicitari, le vetrine esposte sulle facciate, l'illuminazione, la scatola dell'allarme, la videocamera e altro non possono essere collocati sulla facciata rivolta alla strada,
3. riparare in modo adeguato gli elementi in sasso danneggiati, e provvedere regolarmente alla manutenzione degli altri elementi;
4. sostituire gli infissi in alluminio con infissi in legno massello, coordinandone i dettagli, i colori e la lavorazione su tutte le facciate;
5. tutte le installazioni vanno collocate sotto terra e sotto intonaco.

In base alla Legge sulla tutela e la salvaguardia dei beni culturali (GU, nn. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15 e 44/17) l'affittuario ha l'obbligo di provvedere alla manutenzione, effettuare riparazioni minori, installare gli infissi, le installazioni e le attrezzature, collocare i cartelli pubblicitari, le protezioni dal sole, collocare l'attrezzatura esterna, stilare la documentazione di progettazione (descrizione tecnica, preventivo e piani a seconda delle necessità) redatta da architetto autorizzato con licenza di espletare i lavori di tutela e salvaguardia dei beni culturali (conformemente al Regolamento sulla documentazione per il rilascio del consenso preliminare per lavori sui beni culturali ("Gazzetta ufficiale", n. 134/15), e ottenere il consenso preliminare dalla competente Sovrintendenza alle antichità di Pola.

Per tutte le altre richieste in merito al vano d'affari in oggetto è necessario attuare la procedura in conformità alla Legge sull'edilizia ("Gazzetta ufficiale", nn. 153/13, 20/17) alla Legge sull'assetto territoriale ("Gazzetta ufficiale", nn. 153/13, 65/17) e alla Legge sulla tutela e la salvaguardia dei beni culturali ("Gazzetta ufficiale", nn. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15-Regolamento e 44/17), ovvero ottenere la documentazione necessaria.

Prima di presentare l'offerta il concorrente deve verificare presso gli organismi statali preposti se una determinata destinazione d'uso sia legalmente e tecnicamente possibile.

Il futuro affittuario si impegna ad assicurare il vano d'affari a favore della Città di Rovinj-Rovigno e ha l'obbligo di presentare a visione la polizza assicurativa alla Città di Rovinj-Rovigno su sua richiesta. L'assicurazione deve comprendere la rottura di vetri, i pericoli d'incendio, i pericoli di riversamento di acque, inondazioni, acqua alta. Per assicurazione da incendi si sottintendono tutte le coperture standard che nelle condizioni dell'assicurazione vengono denominati rischi di base.

Ogni anno il futuro affittuario ha l'obbligo di recapitare una nuova polizza valida alla Città di Rovinj-Rovigno per il periodo di durata del Contratto d'affitto in oggetto.

Il futuro affittuario s'impegna a intraprendere a proprie spese tutte le misure e adempiere a tutte le condizioni prescritte dalle normative vigenti della Repubblica di Croazia, e che riguardano la tutela dagli incendi del vano d'affari in oggetto.

Con la sottoscrizione del contratto d'affitto il concorrente acconsente a che il locatore disdica il contratto d'affitto qualora l'affittuario senza il consenso del locatore non espletasse nel vano d'affari l'attività concordata ossia non lo utilizzasse conformemente alla destinazione d'uso.

L'ammontare del canone d'affitto viene calcolato mensilmente moltiplicando la superficie del vano d'affari (75,85 m²) con il prezzo del canone d'affitto espresso in EURO/m² di spazio (9,00 euro + IVA), dipendentemente dalla zona nella quale si trova il vano d'affari e dall'attività che viene espletata nel medesimo. Il computo EURO/kn si effettua in base al corso medio della Banca Nazionale Croata il giorno dell'indebitamento. Il canone si paga mensilmente (in kune) entro il 10° giorno del mese per il mese corrente in base al contratto d'affitto, nonché alla fattura rilasciata, ossia al modulo di versamento. Nel canone d'affitto è compresa la riserva comune, mentre non sono incluse le spese dell'imposta comunale, della tassa sui monumenti, dell'acqua, della luce, della rimozione dei rifiuti e sim., che vanno pagate separatamente.

In base alle disposizioni della Delibera sull'affitto dei vani d'affari, per quanto riguarda la classificazione dei vani d'affari per zone e la definizione dell'ammontare del canone d'affitto, per vano d'affari si intende la sua attività principale e quindi anche i locali ausiliari sono inclusi nella zona in cui si trova il vano principale.

II - OFFERTE

II.1. LE OFFERTE SCRITTE DEVONO CONTENERE I SEGUENTI DATI:

1. nome e cognome, ossia la denominazione dell'offerente con l'indicazione della residenza, ossia della sede segnalando l'attività che verrà svolta nel vano d'affari,
2. l'indicazione del vano d'affari,

3. il canone d'affitto offerto al concorso (Il canone d'affitto offerto al concorso va presentato nel seguente modo: affitto offerto al concorso + IVA = importo totale del canone d'affitto offerto al concorso. Qualora il concorrente non indicasse in questo modo l'importo complessivo del canone d'affitto offerto al concorso, si riterrà che nell'offerta proposta sia inclusa l'IVA),
4. la dichiarazione sulla scelta delle modalità di garanzia del pagamento (deposito di garanzia oppure ipoteca).

II.2. ALL'OFFERTA VANNO ALLEGATI OBBLIGATORIAMENTE I SEGUENTI DOCUMENTI:

1. il certificato di cittadinanza croata, ovvero la registrazione della persona giuridica nella Repubblica di Croazia (originale o fotocopia autenticata): per le persone fisiche – il certificato di cittadinanza, mentre per le persone giuridiche – l'estratto dal registro giudiziario,
2. il certificato attestante il versamento della garanzia (modulo di versamento o simili), con il numero di giroconto sul quale eventualmente verrà effettuata la restituzione della garanzia (originale o fotocopia autenticata);
3. il certificato di registrazione dell'attività che s'intende svolgere nel vano d'affari (originale o fotocopia autenticata);
4. nel garantire il pagamento con la registrazione dell'ipoteca, va presentato l'estratto tavolare (originale) dell'immobile in (com)proprietà dell'offerente o di terza persona, non più vecchio di 15 (quindici) giorni, nonché la stima del perito giudiziario autorizzato sul valore dell'immobile (in originale) non più vecchia di 3 (tre) mesi (l'immobile che viene offerto a titolo di garanzia di pagamento non deve essere gravato da altre pendenze registrate o non registrate a favore di terzi; in caso contrario, l'offerta verrà considerata non valida);
5. il certificato della competente Direzione delle imposte, non più vecchio di 30 (trenta) giorni, relativo allo stato del debito, con il quale l'offerente dimostra di aver adempiuto all'obbligo di pagamento di tutte le pendenze scadute e dei contributi pensionistici e sanitari, come pure di tutti gli obblighi verso lo Stato (originale o copia autenticata);
6. i certificati comprovanti l'assenza di debiti nei confronti della Città di Rovinj-Rovigno, non più vecchi di 30 (trenta) giorni (originale o copia autenticata) rilasciati:
 - a) dal Settore amministrativo per le finanze, il bilancio e la riscossione di introiti della Città di Rovinj-Rovigno,
 - b) dall'Assessorato al bilancio e alle finanze della Regione Istriana, Sezione per la definizione e la riscossione delle imposte e delle entrate proprie,
7. la conferma attestante l'assenza di debiti nei confronti della società commerciale Servizio comunale s.r.l. Piazza sul Laco 3/a, Rovigno, non più vecchia di 30 (trenta) giorni (originale o copia autenticata),
8. la conferma attestante l'assenza di debiti nei confronti della società commerciale Rubini s.r.l., Riva Aldo Rismondo 8, Rovigno, non più vecchia di 30 (trenta) giorni (originale o copia autenticata),
9. la dichiarazione dell'offerente nella quale conferma di non servirsi di lavoratori "in nero" (originale o fotocopia autenticata);

è possibile anche allegare (l'originale o la fotocopia autenticata) la seguente documentazione:

10. l'autorizzazione, ovvero la delega (per i rappresentanti autorizzati)
11. il certificato di diritto prioritario per le persone definite dalla disposizione dell'articolo 132 della Legge sui diritti dei difensori croati della Guerra patriottica e dei membri delle loro famiglie ("Gazzetta ufficiale", nn. 121/17), per le persone che possono e desiderano realizzare tale diritto.

Il diritto prioritario a stipulare il contratto d'affitto dei vani d'affari di cui nel presente concorso può venire realizzato:

- a) dai membri della famiglia del difensore croato deceduto nella Guerra patriottica, dai membri della famiglia del difensore croato scomparso nella Guerra patriottica,
- b) dagli invalidi militari croati della Guerra patriottica,
- c) dai volontari della Guerra patriottica,
- d) dagli altri difensori croati della Guerra patriottica, nell'ordine del periodo di tempo in cui hanno partecipato alla difesa della sovranità della Repubblica di Croazia,
- e) dalle cooperative lavorative sociali dei difensori per l'espletamento di attività registrate che sono evidenziate nell'apposito registro presso il Ministero preposto oppure che sono fruitori degli incentivi del Ministero,
- f) dai figli dei difensori croati della Guerra patriottica oppure
- g) dalle persone di cui ai punti da a) a d) ed f) del presente comma che sono fruitori della pensione.

Il vano d'affari affittato in base alle suddette condizioni non si può subaffittare. Il diritto prioritario di cui nel presente articolo non si può realizzare per il periodo finché dura l'affitto di un altro vano d'affari, indipendentemente da quale base è stato realizzato. Oltre alla documentazione suddetta, le persone sopraccitate devono recapitare anche:

- il certificato rilasciato dal competente Ufficio dell'amministrazione statale attestante il diritto prioritario per la stipulazione dell'affitto (originale oppure fotocopia autenticata)
- la conferma dell'Ente per l'assicurazione pensionistica attestante che non usufruiscono della pensione (originale o fotocopia autenticata), per le persone di cui ai punti da a) a d) e f);
- la dichiarazione autenticata dal notaio pubblico nella quale, sotto responsabilità materiale e penale, dichiarano di non aver già usufruito del diritto d'affitto, indipendentemente su quale base è stato realizzato.

Per realizzare il diritto di priorità, gli interessati devono partecipare al concorso, adempiere alle condizioni del medesimo e accettare l'offerta più alta.

Nel caso in cui l'offerente avesse dei debiti non saldati di cui ai punti 5,6, 7 e 8 l'offerta si riterrà non valida.

Le offerte che non adempiranno alle condizioni richieste, verranno respinte e ritenute non valide.

La Commissione per l'attuazione del concorso si riserva il diritto di verificare l'autenticità della documentazione allegata all'offerta.

II.3. CRITERI PER STABILIRE L'OFFERTA PIU' VANTAGGIOSA

Si riterrà offerta più vantaggiosa quella che **adempie a tutte le condizioni del concorso**, e che conterrà il **canone d'affitto più alto offerto** (comprese le limitazioni valide per il diritto di priorità).

II.4. RECAPITO DELLE OFFERTE

Il giorno dell'affissione della presente Delibera all'albo pretorio della Città di Rovinj-Rovigno si ritiene giorno della pubblicazione del concorso. La Delibera sull'affitto dei vani d'affari prescrive che il canone d'affitto iniziale viene stabilito nell'importo annuale del canone d'affitto per il primo gruppo di attività per un determinato vano d'affari. La garanzia viene fissata nell'importo di 25 % del canone d'affitto iniziale. La garanzia va versata sul giroconto della Città di Rovinj-Rovigno IBANHR932340009-1837400006 presso la "Privredna banka" di Zagabria, con l'indicazione – garanzia per il vano d'affari a Rovigno, Porta Sottomuro 8.

È d'obbligo indicare il numero di riferimento: per le persone fisiche HR685711- OIB della persona fisica mentre per le persone giuridiche HR 685711- OIB dell'azienda). Il versamento di una garanzia vale solo per un vano d'affari.

Si ritiene **canone d'affitto offerto** l'importo che il concorrente offre e versa in una sola volta quale condizione preliminare per la stipulazione del contratto d'affitto, ed esso non può essere inferiore al canone d'affitto iniziale. L'importo offerto come canone d'affitto non verrà calcolato nell'importo del canone d'affitto mensile.

Le offerte vanno inviate in busta chiusa, all'indirizzo della Città di Rovinj-Rovigno, Piazza Matteotti n.2, con la dicitura: "NON APRIRE - CONCORSO PER L'AFFITTO DEL VANO D'AFFARI Porta Sottomuro 8, ROVIGNO".

Verranno prese in esame solo quelle offerte che perverranno all'ufficio protocollo della Città di Rovinj-Rovigno entro il termine di **otto (8) giorni** dall'affissione del concorso all'albo pretorio della Città di Rovinj-Rovigno) oppure che verranno recapitate per posta entro tale termine fino alle ore 16,00. Le offerte che perverranno dopo lo scadere di tale termine verranno respinte.

Il Contratto d'affitto stabilisce che il nuovo affittuario pagherà il canone d'affitto mensile in base alle disposizioni della Delibera sull'affitto dei vani d'affari, dipendentemente dalla zona in cui si trova il locale, dalla superficie del locale e dall'attività che si intende svolgere in esso.

I concorrenti si impegnano ad acconsentire all'aumento del prezzo dell'affitto che eventualmente potrebbe avvenire durante il periodo concordato.

II.5. MEZZI DI ASSICURAZIONE DEL PAGAMENTO

Quale garanzia di pagamento dell'affitto, l'offerente che realizza il diritto alla stipulazione del contratto sull'affitto ha l'obbligo di consegnare alla Città di Rovinj-Rovigno gli strumenti di assicurazione del pagamento (deposito finalizzato di garanzia, ipoteca) prescritti nella Delibera sull'affitto dei vani d'affari.

Qualora come mezzo di assicurazione del pagamento venisse stabilito il deposito finalizzato di garanzia, prima della stipulazione del contratto d'affitto, l'offerente ha l'obbligo di recapitare la conferma della banca sull'apertura del deposito di garanzia a favore della Città di Rovinj-Rovigno nel valore dell'affitto **triennale**+ IVA per il vano d'affari che è oggetto del contratto d'affitto.

Qualora come mezzo di garanzia del pagamento venisse stabilita l'iscrizione dell'ipoteca, l'affittuario oppure terza persona, tramite sottoscrizione del contratto d'affitto oppure di una speciale dichiarazione tavolare autenticata dal notaio pubblico, permetterà l'iscrizione dell'ipoteca nei libri fondiari del competente tribunale a favore della Città di Rovinj-Rovigno, quale creditore ipotecario, nell'importo **decennale**d'affitto + IVA per il vano d'affari che è oggetto del contratto d'affitto, senza ulteriori permessi e conferme.

Gli importi del canone d'affitto annuale espresso in **Euro** (controvalore in kune) per i vani d'affari che sono oggetto del presente concorso ammontano a:

Vano d'affari	canone d'affitto annuale	canone d'affitto triennale	canone d'affitto decennale
Rovigno, Porta Sottomuro 8	8.191,80 EURO + IVA	24.575,40 EURO + IVA	81.918,00EURO + IVA

II.6. APERTURA E SCELTA DELL'OFFERTA PIU' VANTAGGIOSA

L'apertura e la disamina delle offerte verrà effettuata dalla Commissione per l'attuazione del concorso negli ambienti dell'amministrazione cittadina, il giorno **31 ottobre 2018 (mercoledì) alle ore 10,00**, in modo da definire quali siano le offerte pervenute e quali gli offerenti presenti. Durante la seduta della Commissione viene redatto un verbale che alla fine della seduta viene firmato dai membri presenti della Commissione e dal verbalista. Dopo l'apertura di ogni busta la Commissione informa i presenti sul contenuto dell'offerta. L'offerta presentata dovrà adempiere a tutte le condizioni del concorso, altrimenti non potrà essere definita valida nel procedimento del concorso per l'affitto del vano d'affari.

La Commissione non prenderà in considerazione le offerte pervenute in ritardo e quelle incomplete, bensì constaterà subito a verbale la loro non validità e le respingerà

emanando la delibera in merito. La Commissione esaminerà le offerte valide e stabilirà se adempiono alle condizioni prescritte, e con il confronto dei prezzi offerti definirà a verbale quale offerta è da ritenersi più vantaggiosa. Dopo aver stabilito l'offerta migliore, la Commissione definirà quali sono le persone con il diritto di priorità che hanno recapitato i documenti comprovanti l'adempimento delle condizioni richieste dal concorso.

Qualora per gli stessi vani d'affari giungessero più offerte valide favorevoli e identiche in merito all'ammontare del canone d'affitto, la Commissione stabilirà con licitazione verbale tra tali offerenti quale sia l'offerta più vantaggiosa. Qualora gli offerenti fossero presenti alla seduta, la licitazione verbale verrà effettuata subito dopo l'apertura delle offerte pervenute.

In caso di assenza di qualcuno degli offerenti con offerta identica, la licitazione verrà effettuata dalla Commissione nel periodo e nel luogo che verrà stabilito successivamente, e verranno informati tutti gli offerenti che hanno fatto la stessa offerta.

Qualora l'offerente, per il quale si constatasse che in base all'offerta pervenuta ha diritto alla realizzazione del diritto prioritario, fosse presente all'apertura delle offerte, la Commissione lo inviterà ad esprimersi subito se accetta l'offerta più vantaggiosa. Qualora non fosse presente la Commissione lo inviterà per iscritto a dichiarare in forma scritta, entro il termine di otto (8) giorni, se accetta l'importo più alto offerto come canone d'affitto. Qualora non rispondesse all'invito entro tale termine, si riterrà che non accetta la suddetta offerta.

Entro il termine di otto (8) giorni, la Commissione invierà al Sindaco il verbale sull'attuazione del concorso con la proposta dell'offerta per la quale si ritiene che andrebbe accettata ai fini dell'emanazione della delibera sull'approvazione dell'offerta e la stipulazione del contratto d'affitto.

III - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO E RESTITUZIONE DELLA GARANZIA

L'offerente che realizza il diritto alla stipulazione del contratto d'affitto del vano d'affari deve versare, entro il termine di otto (8) giorni dalla ricevuta dell'avviso, l'intero ammontare del canone d'affitto offerto nel concorso (può richiedere che la garanzia venga calcolata nell'importo offerto come canone d'affitto) e presentarsi con la conferma di pagamento presso il Settore amministrativo per la gestione del patrimonio per stipulare il contratto d'affitto. Il contratto d'affitto viene stipulato sotto forma di atto notarile pubblico, ossia come atto esecutivo.

L'offerente che dopo l'emanazione della delibera da parte del Sindaco rinunciasse alla stipulazione del contratto, ossia che non versasse l'intero canone previsto, che non consegnasse la ricevuta della banca sull'apertura di un deposito finalizzato di garanzia, che non adempisse alle condizioni prescritte in materia di ipoteca sull'immobile che è oggetto della garanzia di pagamento, o che non si presentasse entro il termine prestabilito per la stipulazione del contratto, perderà il diritto alla restituzione della garanzia versata e il vano d'affari verrà nuovamente messo a concorso.

Agli offerenti, le cui offerte sono state ritenute non valide oppure non favorevoli, verrà restituita la garanzia entro il termine di otto (8) giorni dall'emanazione della Delibera del Sindaco sull'offerta più vantaggiosa oppure sull'annullamento del concorso. All'offerente che rinunciasse all'offerta prima dell'apertura delle offerte, verrà restituita la garanzia entro il termine di otto (8) giorni dalla ricevuta della dichiarazione di rinuncia dall'offerta.

Il candidato che decide di partecipare al concorso, accetta incondizionatamente tutte le condizioni del medesimo.

Nel concorso in oggetto, presentando offerte scritte tutti gli offerenti danno il proprio consenso alla Città di Rovinj-Rovigno affinché in esse possa raccogliere e trattare i dati personali ivi indicati ai fini delle esigenze di attuazione del concorso.

La Città di Rovinj-Rovigno si riserva il diritto di annullare il concorso, senza particolari motivazioni.

IV - ALTRO

Il 25 ottobre 2018 (giovedì), alle ore 9,00 sarà possibile visionare il vano d'affari messo a concorso.

Le altre condizioni inerenti l'affitto del vano d'affari sono indicate nella Delibera sull'affitto dei vani d'affari ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", n. 11/17) e verranno applicate adeguatamente al presente concorso.

Informazioni più dettagliate si possono ottenere ai seguenti numeri di telefono: 805-209 oppure 805-215.

Il Sindaco
dr. sc. Marko Paliaga, dipl.oec.,m. p.



Klasa / Classe: 372-03/18-01/12
Ur.broj / Numprot: 2171-01-08-01/3-18-9
Rovinj - Rovigno, 17 ottobre 2018