

Ai sensi dell'articolo 6 della Legge sull'affitto e la vendita di vani d'affari ("Gazzetta ufficiale", nn. 125/11, 64/15 e 112/18) edell'articolo 3 della Delibera sull'affitto dei vani d'affari ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 11/17 e 12/18), il Sindaco della Città di Rovinj-Rovignoemana la

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

N.	Indirizzo	Part. ed. (identificazione)	Zona	Superficie m2	Destinazione d'uso	Importo della garanzia (inkn)	Importo iniziale del canone d'affitto (inkn)
1.	Rovigno, Riva Aldo Rismondo 4	2. parte condominiale: 1/4 proprietà condominiale (E-2) p.c. 60/1 Z CASA N. 1070 c.c. Rovigno, collegato alla parte particolare dell'edificio composta da un vano al pianoterra lett. C TIPO 23 (proprietà della Città di Rovinj-Rovigno in 1/1 della parte) e 3. Parte condominiale: 1/4 proprietà condominiale (E-3) p.c. 60/1 Z CASA N. 10170 c.c. Rovigno, collegato alla parte particolare dell'edificio composta da un vano al pianoterra lett. A TIPO 23 (comproprietà della Città di Rovinj-Rovigno in 3/4 della parte)	I	57,77	Attività di pubblico esercizio	14.156,95kn +IVA	56.627,80kn +IVA

Il rilevamento sullo stato attuale per il vano costruito sulla p.c. 60/Z c.c. Rovigno è parte integrante della presente Delibera.

I - CONSIDERAZIONI GENERALI

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

Il futuro affittuario è a conoscenza del fatto che la Città di Rovinj-Rovigno non è proprietaria dell'intero vano che è oggetto dell'affitto e che la Città di Rovinj-Rovigno è comproprietaria del vano d'affari in oggetto.

Il futuro affittuario è a conoscenza del fatto che il vano d'affari in oggetto non è libero da persone e oggetti e rinuncia a qualsiasi richiesta e al diritto di avviare il procedimento giudiziale nei confronti della Città di Rovinj-Rovigno, che riguarderebbero l'impossibilità di consegnare in possesso il vano d'affari da parte della Città di Rovinj-Rovigno.

Il contratto d'affitto verrà stipulato a tempo determinato, ossia per la durata di 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, e si assume l'obbligo, a proprie spese, di sistemare e

adibire alla destinazione d'uso il vano d'affari e di rimuovere l'inventario esistente, inoltre rinuncia al diritto di applicazione dell'istituto di 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).

Visto che il vano d'affari si trova nel nucleo storico 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 - nella zona B – tutela parziale delle strutture storiche, e l'immobile in oggetto è compreso nell'Elaborato della soprintendenza per il territorio del Porto Santa Caterina a Rovigno (dal 2012) redatto da Jadranka Drempeć, architetto autorizzato.

Per la p.c. 60/1 Z c.c. Rovigno sono state inoltrate due richieste per il rilascio del decreto sullo stato di realizzazione.

Il vano in oggetto non è legale ai sensi della Legge sull'edilizia (GU nn. 153/13, 20/17). Prima di iniziare qualsiasi tipo di attività è necessario legalizzare il vano in oggetto in conformità con la Legge sull'edilizia (GU nn. 153/13, 20/17) ossia alla prescrizione particolare.

In conformità con l'articolo 151 della Legge sull'assetto territoriale (GU nn. 153/13, 65/17) per evidenziare e raggiungere una certa destinazione d'uso per il vano d'affari in oggetto è necessario richiedere il rilascio del permesso per la modifica dell'uso e il permesso d'uso dell'edificio.

La Città di Rovinj-Rovigno autorizza il futuro affittuario del vano d'affari in oggetto, e il medesimo si assume l'obbligo di richiedere il permesso per la modifica della destinazione e il permesso d'uso dell'edificio in conformità con la Legge sull'assetto territoriale (GU nn.153/13, 65/17).

Per le altre richieste per il vano in oggetto è necessario attuare la procedura in conformità con la Legge sull'edilizia (GU n. 153/13, 20/17), la Legge sull'assetto territoriale (GU n. 153/13, 65/17) e la 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, 44/17 e 90/18) ossia ottenere gli atti necessari. Prima di presentare la domanda, il concorrente deve verificare presso i competenti organismi se una certa destinazione d'uso è possibile in un determinato vano d'affari, dal punto di vista legale e tecnico.

Il futuro affittuario ha l'obbligo di assicurare il vano d'affari a favore della Città di Rovinj-Rovigno e far visionare la polizza dell'assicurazione alla Città di Rovinj-Rovigno come allegato alla sua richiesta. L'assicurazione deve comprendere la rottura del vetro, il pericolo d'incendio, con la contrattazione dei pericoli aggiuntivi ossia la perdita d'acqua, l'allagamento, l'alluvione e l'acqua alta. Sotto il concetto di assicurazione dall'incendio s'intendono tutte le coperture standard che nelle condizioni di assicurazione vengono denominate pericoli base.

Il futuro affittuario ha l'obbligo di recapitare ogni anno al locatore la polizza rinnovata per tutto il periodo di durata del Contratto d'affitto.

Il futuro affittuario si assume l'obbligo di intraprendere, a proprie spese, tutte le misure e soddisfare tutte le condizioni prescritte nelle vigenti prescrizioni della Repubblica di Croazia, che riguardano la tutela del vano d'affari in oggetto dall'incendio.

Con la sottoscrizione del contratto d'affitto il concorrente accetta che il locatore possa disdire il contratto d'affitto se l'affittuario senza il benestare del locatore non svolgesse nel vano d'affari l'attività concordata ossia non lo usasse in conformità alla destinazione d'uso.

L'ammontare del canone d'affitto viene calcolato mensilmente moltiplicando la superficie del vano d'affari (57,77 m²) con il prezzo del canone d'affitto espresso in EURO/m² di spazio (9euro + IVA), dipendentemente dalla zona in cui si trova il vano d'affari e dall'attività che viene espletata nel medesimo. Il computo EURO/kn + IVA 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 vengono 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.

È vietata la partecipazione dei dipendenti dell'amministrazione municipale della Città di Rovinj-Rovigno in qualità di concorrente al concorso pubblico per l'affitto del vano d'affari in oggetto.

II - OFFERTE

II.1. Le offerte scritte devono contenere i seguenti dati:

- a) 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,
- b) l'indicazione del vano d'affari,
- c) il canone d'affitto offerto nel concorso (il canone d'affitto va espresso nel seguente modo: canone d'affitto offerto + IVA = importo totale del canone d'affitto offerto. Qualora il concorrente non esprimesse l'importo totale del canone d'affitto offerto nel suddetto modo, si riterrà che nell'importo offerto sia inclusa l'IVA),
- d) la dichiarazione sulla scelta delle modalità di garanzia del pagamento (deposito finalizzato di garanzia, garanzia bancaria pagabile al primo richiamo 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 cauzione (modulo di versamento o bonifico oppure transazione bancaria firmata e confermata con timbro della banca), 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 (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, attestante lo 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. Piazzale del 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 conferma attestante l'assenza di debiti nei confronti della società commerciale Depurazione acque Rovinj-Rovigno s.r.l., Piazzasul Laco 3/a , Rovigno, non più vecchia di 30 (trenta) giorni (originale o copia autenticata)

è possibile anche allegare (l'originale o la fotocopia autenticata) della 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", n. 121/17), per le persone che possono e desiderano realizzare tale diritto.

Il diritto prioritario per 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 imprigionato oppure 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 difeso la 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) e f) del presente comma che sono fruitori della pensione.

Il vano d'affari affittato in base alle condizioni citate 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 per le persone dal punto a) a d) e f) (originale o fotocopia autenticata),
- la dichiarazione autenticata dal notaio pubblico nella quale, sotto responsabilità materiale e penale, dichiarano di non aver già usufruito del diritto 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, 8 e 9, 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 più 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 "Privrednabanka" di Zagabria, con l'indicazione - garanzia per il vano d'affari a Rovigno, Riva Aldo Rismondo 4, Rovigno.

È d'obbligo indicare il numero di riferimento: per le persone fisiche HR68 5711- OIB della persona fisica mentre per le persone giuridiche HR 68 5711- 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 ALL'INDIRIZZO Riva A. Rismondo 4, 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

Come 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, garanzia bancaria pagabile al primo richiamo oppure ipoteca) prescritti nella Delibera sull'affitto dei vani d'affari.

Qualora come mezzo di assicurazione del pagamento venisse stabilito il deposito finalizzato di garanzia oppure la 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 espressi 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, Riva A. Rismondo 4	6.239,16 euro + IVA	18.717,48 euro + IVA	62.391,60 euro + IVA

II.6. Apertura e scelta dell'offerta più vantaggiosa

L'apertura e la disamina delle offerte verrà effettuata dalla Commissione per l'attuazione del concorso negli ambienti dell'amministrazione cittadina, il giorno **24 aprile 2019 (mercoledì) alle ore 9,00**, 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 rinunciava 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.

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

IV - ALTRO

Il giorno **16 aprile 2019 (venerdì)**, 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: 805-215 oppure 805-209.

Klasa/Classe: 372-03/18-01/181
Ur.broj/Numprot: 2171-01-08-01/3-19-3
Rovinj - Rovigno, 5 aprile 2019



Il Sindaco

dr.sc. Marko Paliaga, dipl.oec.