

Ai sensi della disposizione dell'articolo 35 comma 2 e 391 della Legge sulla proprietà e sugli altri diritti reali ("Gazzetta ufficiale", nn. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – testo emendato e 94/17 – correzione del testo emendato), dell'articolo 42 comma 2 della Legge sull'affitto e la compravendita di vani d'affari ("Gazzetta ufficiale" nn. 125/11, 64/15, 112/18 e 123/24) (di seguito nel testo: Legge) nonché dell'articolo 65 dello Statuto della Città di Rovinj-Rovigno (Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno, nn. 3/18, 5/18, 2/21, 4/25 e 5/25 – testo emendato), il Consiglio municipale della Città di Rovinj-Rovigno, alla seduta tenutasi il _____ 2026, emana la seguente

D E L I B E R A

SULL'AFFITTO DEI VANI D'AFFARI

I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Con la presente Delibera viene regolata la stipulazione e la cessazione dell'affitto dei vani d'affari, i diritti e doveri reciproci del locatore e del locatario, i requisiti e il procedimento del concorso, nonché altre questioni inerenti all'assegnazione in affitto dei vani d'affari di (com)proprietà della Città di Rovinj-Rovigno (di seguito nel testo: Città).

Articolo 2

(1) Ai sensi della presente Delibera si ritengono vani d'affari gli edifici d'affari e i vani d'affari, i garage e lo spazio garage.

(2) Ai sensi della presente Delibera il locatore è la Città di Rovinj-Rovigno, mentre il locatario è la persona fisica o giuridica che ha sottoscritto il contratto d'affitto con il locatore.

Articolo 3

Le parole e i concetti utilizzati nella presente Delibera che hanno significato di genere si riferiscono ugualmente al genere maschile e femminile, indipendentemente dal genere utilizzato.

Articolo 4

(1) In conformità con le disposizioni della presente Delibera i vani d'affari vengono gestiti dal sindaco della Città di Rovinj-Rovigno (nel testo: sindaco), conformemente alla presente Delibera.

(2) Per espletare i lavori di gestione dei vani d'affari il sindaco costituisce e nomina i membri:

- del Consiglio tecnico,
- della Commissione per l'assegnazione in affitto dei vani d'affari (nel testo: Commissione),

(3) I membri della Commissione e del Consiglio tecnico e i loro sostituti vengono nominati per un periodo di due anni.

Articolo 5

(1) Il Consiglio tecnico presenta le proposte e i pareri necessari per la deliberazione del sindaco nei procedimenti d'affitto dei vani d'affari.

(2) Il Consiglio tecnico è composta da quattro membri e dallo stesso numero di membri sostituti. I membri del Consiglio tecnico e i loro sostituti vengono nominati dalle fila dei dipendenti del Settore amministrativo per la gestione del patrimonio e gli affari geodetici della Città di Rovinj-Rovigno, dei dipendenti del Settore amministrativo per l'economia, gli appalti pubblici e i fondi europei della Città di Rovinj-Rovigno, dei dipendenti del Settore amministrativo per gli affari comunali e l'edilizia della Città di Rovinj-Rovigno nonché dal rappresentante dell'associazione degli imprenditori della Città di Rovinj-Rovigno. Almeno un membro della Commissione deve avere la laurea in ingegneria edile/ingegnere.

(3) Il Consiglio tecnico dà le proposte e i pareri su:

- le attività che verranno espletate nel vano d'affari, prima di bandire il concorso pubblico,
- la modifica o l'integrazione della gamma di prodotti nel vano d'affari,
- la richiesta di adattamento del vano d'affari,
- lo status e la necessità di un negozio con prodotti con "branding",
- lo status dei mestieri tradizionali,
- la richiesta di compensazione dei mezzi investiti dal locatario con l'affitto, quando i requisiti vengono soddisfatti,
- altre questioni che vengono definite nella presente Delibera.

Articolo 6

(1) La Commissione per l'assegnazione in affitto dei vani d'affari, attua il procedimento del concorso pubblico.

(2) La Commissione ha tre membri ed altrettanti sostituti. Un membro e il suo sostituto vengono nominati dalle fila dei dipendenti dell'Amministrazione municipale della Città di Rovinj-Rovigno, mentre i restanti due e i loro sostituti vengono nominati dalle fila del Consiglio municipale. Almeno un membro della commissione dev'essere laureato in legge/giurista.

(3) Nell'espletare i lavori di assegnazione in affitto del vano d'affari la Commissione:

- attua il procedimento di concorso per l'assegnazione in affitto del vano d'affari,
- redige il verbale sull'apertura delle offerte,
- stabilisce la proposta sull'offerente più vantaggioso, rispettivamente di non accoglimento di nessuna offerta,
- espleta altri lavori stabiliti dalla presente Delibera.

Articolo 7

(1) Qualora i membri della Commissione oppure del Consiglio tecnico (e i loro sostituti), nonché le persone in rapporto di parentela naturale oppure acquisita concorressero per un determinato vano d'affari di proprietà della Città o che hanno presentato una richiesta la quale è materia di deliberazione del Consiglio tecnico, essi non potranno partecipare al lavoro della Commissione oppure del Consiglio tecnico, e sono tenuti ad astenersi dalla partecipazione a tale procedura.

(2) I membri della Commissione e del Consiglio tecnico, ovvero i loro sostituti (quando li sostituiscono), hanno diritto a una retribuzione per il loro lavoro, a meno che non siano dipendenti dell'amministrazione cittadina.

II - CONCORSO PUBBLICO

Articolo 8

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

(2) Eccezionalmente dalla disposizione del comma 1 del presente articolo, il contratto d'affitto del vano d'affari viene stipulato senza concorso pubblico nel caso in cui venga stipulato tra la Città e la Repubblica di Croazia ossia la Città e l'unità di autogoverno locale e territoriale (regionale), la persona giuridica di proprietà o di proprietà maggioritaria della Repubblica di Croazia, ossia la persona giuridica di proprietà o di proprietà maggioritaria della Città e dell'unità di autogoverno locale e territoriale (regionale), se è di interesse per lo sviluppo generale, economico e sociale della Città, e il canone d'affitto viene stabilito conformemente all'articolo 25 comma 2 della Delibera.

(3) In conformità con il comma 2 del presente articolo, le disposizioni della Delibera sull'affitto, ad eccezione delle disposizioni che regolano l'importo del canone d'affitto, non si applicano ai vani utilizzati o che verranno utilizzati dalla Regione Istriana, dalla Repubblica di Croazia, dalle persone giuridiche di proprietà o di proprietà maggioritaria della Repubblica di Croazia o dalle persone giuridiche di proprietà o di proprietà maggioritaria della Città e della Regione Istriana.

(4) Le disposizioni della presente Delibera non si applicano ai vani utilizzati o che verranno utilizzati direttamente dall'autogoverno locale della Città o da istituzioni fondate dalla Città, dalla Regione Istriana o dalla Repubblica di Croazia.

(5) I contratti d'uso dei vani di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo verranno stipulato a tempo determinato di massimo 5 anni, con la possibilità di un ulteriore prolungamento.

(6) Le Delibere sulla concessione in uso dei vani di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo, nonché sulle modalità, i requisiti e i termini del loro utilizzo, sono emanate dal Sindaco della Città di Rovinj-Rovigno.

Articolo 9

(1) Eccezionalmente dalla disposizione dell'articolo 8 comma 1 della presente Delibera, la Città può, entro e non oltre 60 giorni prima della scadenza del termine per il quale è stato stipulato il contratto di affitto, presentare un'offerta scritta al locatario che adempie regolarmente a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di affitto e che svolge l'attività consentita in tale vano per la stipula di un nuovo contratto di affitto per un determinato periodo di 5 anni, con possibilità di proroga per un ulteriore periodo di massimo 5 anni. Nell'offerta scritta, il canone di affitto è determinato in conformità ai criteri della presente Delibera, fermo restando che la Città si riserva il diritto di stabilire nell'offerta di proroga del contratto ulteriori condizioni per lo svolgimento dell'attività.

(2) Nel caso in cui la Città intenda disporre del vano d'affari in modo diverso, deve comunicare per iscritto al locatario che non gli offrirà di stipulare un nuovo contratto di affitto, entro e non oltre 60 giorni prima della scadenza del termine per il quale è stato stipulato il contratto di affitto, nel qual caso il locatario è tenuto a restituire il possesso del vano d'affari alla scadenza del contratto.

(3) Il locatario di cui al comma 1 del presente articolo è tenuto a presentare un'accettazione scritta dell'offerta entro 30 giorni dalla data di ricezione dell'offerta della Città.

(4) Nel caso di cui al comma 2 del presente articolo, o se il locatario attuale non accetta l'offerta di cui al comma 1 del presente articolo entro il termine di cui al comma 3, il rapporto d'affitto si risolve alla scadenza del termine per il quale è stato stipulato il contratto e, qualora il locatario non restituisse il possesso del vano d'affari, la Città avvierà un procedimento per lo sgombero e la restituzione del possesso del vano d'affari.

II.1. PROCEDIMENTO DEL CONCORSO

Articolo 10

(1) Il sindaco emana la Delibera sul bando di concorso.

(2) Il bando di concorso oppure l'avviso di pubblicazione del concorso vengono pubblicati sul "Glas Istre", "La Voce del Popolo" e affissi all'albo pretorio della Città di Rovinj-Rovigno e sulla pagina web ufficiale della Città. Qualora sui quotidiani non venisse pubblicato l'intero concorso bensì soltanto l'avviso di pubblicazione del medesimo, il bando di concorso completo verrà affisso all'albo pretorio e pubblicato sulle pagine web della Città, e ciò verrà indicato nell'avviso in oggetto.

(3) Il giorno dell'affissione del concorso all'albo pretorio si ritiene giorno della pubblicazione del concorso.

(4) Il concorso pubblico deve rimanere aperto almeno 15 (quindici) giorni, a partire dal giorno della pubblicazione.

Articolo 11

(1) I requisiti del concorso vengono definiti dal sindaco al momento dell'emanazione della delibera sul bando del concorso pubblico.

(2) Il concorso per la concessione in affitto del vano d'affari di regola contiene le seguenti disposizioni:

1. i dati sul vano d'affari (indirizzo, superficie, e altri dati per ulteriori contrassegni del vano d'affari),
2. l'attività che verrà svolta nel vano d'affari (destinazione d'uso),
3. l'importo iniziale del canone d'affitto,
4. le conferme necessarie per i mezzi d'assicurazione del pagamento,
5. l'obbligo del concorrente di accettare, alla sottoscrizione del contratto d'affitto, i requisiti generali d'affitto prescritti dalla presente Delibera, come pure d'essere a

- conoscenza dello stato e dell'attrezzamento del vano che viene dato in affitto,
6. l'obbligo del concorrente di rilevare, alla sottoscrizione del contratto d'affitto, il vano d'affari nello stato in cui si trova nonché l'obbligo di sistemarlo a proprie spese, e di rinunciare al diritto di applicazione dell'istituto di ottenimento senza fondamento e di gestione senza ordine (indipendentemente se investirà nel vano d'affari con o senza il consenso del datore di lavoro), eccetto qualora con il concorso non venisse stabilito diversamente,
 7. l'obbligo della società commerciale, in qualità di concorrente, di informare per iscritto il locatore, entro 30 (trenta) giorni dall'intervenuta modifica, in merito al cambiamento dei titolari delle quote societarie (fondatori) della società commerciale in misura pari o superiore al 25%, e/o qualora intervenga una modifica del membro dell'organo amministrativo, direttivo o di controllo oppure della persona autorizzata alla rappresentazione, all'emanazione delle delibere o al controllo della società commerciale in oggetto,
 8. l'obbligo del concorrente, qualora intervenga una modifica del membro dell'organo amministrativo, direttivo o di controllo oppure della persona autorizzata alla rappresentazione, all'emanazione delle delibere o al controllo della società commerciale in oggetto (punto 7 del presente comma), di presentare per le persone di nuova nomina (autorizzate) una prova/un certificato del casellario giudiziale comprovante che tali persone non sono state condannate irrevocabilmente per reati penali, il tutto entro 30 (trenta) giorni dall'intervenuta modifica,
 9. l'obbligo del concorrente di acconsentire all'aumento del prezzo d'affitto durante il periodo concordato nel contratto,
 10. l'obbligo che il contratto d'affitto verrà stipulato sotto forma di atto notarile pubblico quale documento esecutivo,
 11. l'importo della garanzia, il termine e le modalità di pagamento,
 12. il termine per la stipulazione del contratto,
 13. il termine e la modalità di pagamento del canone d'affitto,
 14. il periodo per il quale si stipula il contratto d'affitto,
 15. il termine, la modalità e il luogo di recapito dell'offerta,
 16. il luogo e il periodo d'apertura delle offerte scritte,
 17. l'esistenza del diritto prioritario,
 18. il diritto del sindaco di annullare completamente o parzialmente il concorso,
 19. altre disposizioni d'importanza per il concorso.

Articolo 12

(1) Il Sindaco su proposta del Consiglio tecnico stabilisce l'attività che viene espletata nel vano d'affari.

(2) Il Consiglio tecnico, nel proporre l'attività che verrà espletata nel vano d'affari, ossia nel decidere sulla richiesta dei locatari per integrare l'attività che viene espletata nel vano d'affari, stabilisce i fatti e valuta le circostanze rilevanti per espletare le attività nel vano d'affari, tendendo conto in particolar modo:

- dei fabbisogni dei cittadini per una determinata attività in una determinata parte della città,
- dell'interesse espresso dai soggetti economici come potenziali locatari,
- di altri fatti e circostanze importanti per accertare le attività che si espletano nel vano d'affari,
- delle attività che vengono espletate dagli altri soggetti economici nelle immediate vicinanze del vano d'affari,
- della valutazione degli eventuali investimenti del futuro locatario nel vano d'affari.

Articolo 13

(1) Il concorso viene attuato con la raccolta delle offerte scritte.

(2) La raccolta delle offerte scritte è il procedimento nel quale gli offerenti presentano le loro offerte in forma scritta in buste chiuse con l'indicazione: "NON APRIRE – CONCORSO

PER L'AFFITTO DEL VANO D'AFFARI: _____", che vanno inviate all'indirizzo: Città di Rovinj-Rovigno, Piazza Matteotti 2.

(3) Verranno prese in considerazione solo quelle offerte che perverranno presso l'ufficio protocollo della Città entro il termine prescritto dal concorso oppure che verranno inviate per posta entro tale termine. Le offerte che giungeranno per posta oppure verranno consegnate presso l'ufficio protocollo dopo tale termine si riterranno giunte in ritardo e non verranno prese in considerazione.

Articolo 14

(1) Gli offerenti che hanno partecipato al concorso pubblico hanno l'obbligo di versare la garanzia nell'importo del 25% del canone d'affitto iniziale di cui all'articolo 23 comma 2 della Delibera a favore del bilancio della Città.

(2) All'offerente la cui offerta viene scelta come più vantaggiosa la garanzia versata viene calcolata come deposito senza interessi per il pagamento del canone d'affitto offerto e delle altre spese in conformità con il contratto d'affitto, agli altri offerenti la garanzia verrà restituita entro il termine di quindici (15) giorni dall'emanazione della Delibera del Sindaco sulla scelta dell'offerente più vantaggioso.

(3) Nel caso in cui l'offerente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa rinunciasse alla propria offerta dopo l'apertura delle offerte, egli perde il diritto alla restituzione della garanzia versata e il vano d'affari verrà nuovamente messo a concorso.

(4) La garanzia versata dagli offerenti le cui offerte sono ritenute non valide o non vantaggiose verrà restituita entro 15 giorni dalla data di emanazione della delibera del Sindaco in merito all'offerta più vantaggiosa o sull'annullamento del concorso.

(5) La garanzia versata dall'offerente che ritira l'offerta prima dell'apertura delle offerte verrà restituita entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di ritiro dell'offerta.

II.2 REQUISITI DEL CONCORSO

Articolo 15

(1) Per requisiti del concorso si ritengono i requisiti ai quali l'offerta di una data persona deve adempiere per poter essere definita come valevole nel procedimento del concorso d'affitto del vano d'affari.

(2) L'offerta scritta deve contenere obbligatoriamente:

1. il nome e cognome, ovvero la denominazione dell'offerente con l'indicazione della residenza, ovvero della sede, OIB, l'indirizzo di posta elettronica e numero di telefono,
2. l'indicazione dell'attività che intende svolgere nel vano d'affari,
3. l'indicazione del vano d'affari,
4. il canone d'affitto offerto nel concorso,
5. la dichiarazione sui mezzi offerti di assicurazione del pagamento (deposito finalizzato di garanzia, garanzia bancaria pagabile al primo richiamo oppure ipoteca).

(3) Oltre all'offerta è d'obbligo allegare:

1. il certificato di cittadinanza croata, ovvero di registrazione della persona giuridica nella RC,
2. il certificato sul versamento della garanzia, con il numero di giroconto sul quale verrà eventualmente effettuata la restituzione della garanzia,
3. il certificato di registrazione dell'attività che s'intende svolgere nel vano d'affari (estratto dal registro del tribunale, del registro delle imprese o di un altro registro),
4. nell'assicurazione del pagamento con registrazione ipotecaria, l'estratto tavolare (originale) dell'immobile in (com)proprietà dell'offerente oppure di terza persona non più vecchio di 15 (quindici) giorni, nonché la stima del perito giudiziario autorizzato (originale) relativa al valore dell'immobile in oggetto non più vecchia di 3 (tre) mesi,
5. la conferma attestante che si tratta di attività di cui all'articolo 25 comma 2 punto 4 della presente Delibera,
6. il certificato della competente Direzione delle imposte, non più vecchio di 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del Concorso, 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,

7. il certificato comprovante l'assenza di debiti nei confronti della Città di Rovinj-Rovigno, non più vecchio di 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del Concorso rilasciato dal Settore amministrativo per le finanze, il bilancio e la riscossione di introiti della Città di Rovinj-Rovigno,
8. la conferma attestante l'assenza di debiti nei confronti della società commerciale Servizio comunale s.r.l. Piazzale sul Laco 3/a, Rovigno, non più vecchia di 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del Concorso,
9. 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 dalla data di pubblicazione del Concorso,
10. la conferma attestante l'assenza di debiti nei confronti della società commerciale Depurazione acque Rovinj-Rovigno s.r.l., Via Cittanova 1, Rovigno, non più vecchia di 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del Concorso,
11. l'autorizzazione, ovvero la delega per i rappresentanti autorizzati ovvero i mandatari (originale o fotocopia autenticata),
12. il certificato di diritto prioritario per le persone definite dalla Legge (per le persone che desiderano realizzare tale diritto),
13. la conferma/il certificato del casellario giudiziale comprovante che il locatario, quale persona fisica, oppure il locatario quale società commerciale, nonché il/i membro/i dell'organo amministrativo, dell'organo direttivo o di controllo oppure la persona autorizzata alla rappresentazione, all'emanazione delle delibere oppure al controllo di tale società commerciale non sono stati condannati irrevocabilmente per reati penali,
14. altro prescritto nel testo del concorso.

Articolo 16

Come offerta più vantaggiosa, la Commissione stabilirà quella che adempie a tutti i requisiti del concorso, e che contiene il canone d'affitto più alto offerto.

Articolo 17

(1) L'apertura e la disamina delle offerte viene fatta dalla Commissione, nel luogo e nel periodo stabilito nel concorso, in modo da definire quali siano le offerte pervenute e quali gli offerenti presenti. Le offerte, di regola, vengono aperte entro il termine di cinque (5) giorni dallo scadere del termine per presentare le offerte.

(2) Durante la seduta della Commissione viene redatto un verbale che alla fine della riunione viene firmato dai membri della Commissione presenti e dal verbalista.

(3) All'apertura di ogni busta la Commissione informa i presenti del contenuto dell'offerta.

(4) La Commissione non prenderà in considerazione le offerte giunte in ritardo oppure incomplete, bensì definirà subito a termini di verbale la loro invalidità ed emanerà la delibera con la quale verranno respinte.

(5) Le offerte valide vengono esaminate dalla Commissione che definisce l'adempimento ai requisiti prescritti, nonché con la comparazione dell'ammontare del canone d'affitto offerto definisce a termini di verbale quali offerte ritiene più vantaggiose.

(6) Qualora per gli stessi vani d'affari giungessero più offerte valide vantaggiose 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.

(7) Qualora gli offerenti fossero presenti alla seduta, la licitazione verbale verrà fatta subito dopo l'apertura di tutte le offerte pervenute.

(8) In caso di assenza di qualcuno degli offerenti con offerta identica, la licitazione verbale verrà attuata dalla Commissione nel periodo e nel luogo che verrà stabilito successivamente, e informerà in merito tutti gli offerenti che hanno la stessa offerta valida.

Articolo 18

(1) Dopo aver definito la proposta di offerta più vantaggiosa, la Commissione stabilirà quali siano le persone con il diritto prioritario che adempiono ai requisiti del concorso.

(2) Qualora l'offerente per il quale si constata 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 egli non fosse presente, la Commissione lo inviterà per iscritto a dichiarare in forma scritta entro il termine di 8 (otto) giorni, se accetta l'offerta più alta. Qualora non accogliesse l'invito entro il termine prescritto, si riterrà che non abbia accettato l'offerta più alta.

Articolo 19

(1) Il verbale sull'attuazione del concorso con la proposta dell'offerta più vantaggiosa viene recapitato dalla Commissione al sindaco di norma entro il termine di 8 (otto) giorni al fine dell'emanazione della delibera sull'accettazione dell'offerta e la stipulazione del contratto d'affitto.

(2) Il sindaco annullerà il concorso qualora si riscontrassero delle irregolarità che potrebbero influire sul procedimento, ossia sui risultati del concorso.

(3) La delibera del sindaco sull'annullamento del concorso è definitiva.

Articolo 20

(1) L'offerente che non è soddisfatto con la proposta di offerta più vantaggiosa della Commissione, può tramite la Commissione presentare l'obiezione al Sindaco entro il termine di 3 (tre) giorni da quando è venuto a conoscenza della proposta di offerta più vantaggiosa e in caso contrario perde il diritto a presentare un'obiezione.

(2) Dopo aver presentato l'obiezione, la Commissione entro il termine di 3 (tre) giorni dalla ricevuta della medesima invia l'oggetto nella sua interezza al Sindaco che entro il termine di 30 (trenta) giorni emana la delibera definitiva sulle eventuali obiezioni e sull'offerta più vantaggiosa.

Articolo 21

(1) L'offerente che realizza il diritto alla stipulazione del contratto d'affitto del vano d'affari ha il dovere, entro il termine di 8 (otto) giorni dalla ricevuta dell'avviso, di versare l'intero ammontare del canone d'affitto offerto al concorso e presentarsi con il certificato di pagamento presso il settore amministrativo preposto per stipulare il contratto d'affitto, e in questo modo, in conformità alle disposizioni della presente Delibera, consegue il diritto all'utilizzo e al possesso del vano.

(2) Qualora quale mezzo d'assicurazione del pagamento fosse stato stabilito il deposito finalizzato di garanzia oppure la garanzia bancaria pagabile al primo richiamo, prima della stipulazione del contratto d'affitto, l'offerente di cui al comma 1 del presente articolo ha l'obbligo di recapitare la conferma della banca inerente il deposito di garanzia aperto oppure la garanzia bancaria pagabile al primo richiamo a favore della Città nel valore dell'importo di tre anni d'affitto del vano d'affari per il quale viene stipulato il contratto d'affitto.

(3) Qualora quale mezzo d'assicurazione del pagamento fosse stata stabilita e accettata la registrazione dell'ipoteca, il locatario oppure terza persona permetterà, con la sottoscrizione del contratto d'affitto oppure con particolare dichiarazione tavolare autenticata dal notaio pubblico, che senza alcun successivo permesso oppure conferma nei libri tavolari del tribunale competente venga effettuata la registrazione dell'ipoteca a favore della Città quale creditore ipotecario, per un importo pari a sei anni d'affitto del vano d'affari che è oggetto del contratto d'affitto.

Articolo 22

L'offerente che dopo l'emanazione della Delibera del sindaco sulla scelta dell'offerente più vantaggioso rinunciasse a stipulare il contratto, ovvero non versasse per intero il canone d'affitto offerto, ossia non fornisse i mezzi per garantire il pagamento del canone d'affitto di cui all'articolo 21, comma 2 della presente Delibera, ovvero non agisse conformemente all'articolo 21 comma 3 della presente Delibera e non si presentasse entro il termine stabilito per la stipulazione del contratto, egli perderà il diritto alla restituzione della garanzia versata, mentre il vano d'affari verrà messo nuovamente a concorso.

III - CANONE D'AFFITTO

Articolo 23

(1) Il canone d'affitto è l'importo fisso che si determina con la presente Delibera, si paga mensilmente nel corso della durata dell'affitto e non è oggetto di offerta o gara nel procedimento di concorso pubblico.

(2) Il canone d'affitto iniziale è l'importo stabilito nell'ammontare di 12 canoni d'affitto mensili per il vano d'affari in oggetto, stabilito in conformità ai criteri di cui nella presente Delibera ossia il canone d'affitto per il 1° gruppo di attività che è oggetto di offerta o gara nel procedimento di concorso pubblico.

(3) Il canone d'affitto offerto ai sensi della presente Delibera è l'importo che viene offerto dal concorrente e pagato come condizione per la stipulazione del contratto d'affitto, e che non può essere più basso del canone d'affitto iniziale.

(4) Il canone d'affitto offerto si paga in una volta, prima della stipulazione del Contratto d'affitto del vano d'affari e non si calcola nel computo mensile del canone d'affitto.

(5) Eccezionalmente dalla disposizione del comma 2 del presente articolo, nel caso in cui il concorso venisse bandito per l'attività di cui all'articolo 25 comma 2 punto 9, il canone d'affitto iniziale viene stabilito nell'ammontare del canone d'affitto di un mese per il vano d'affari in oggetto.

Articolo 24

(1) L'ammontare del canone d'affitto mensile per m2 viene definito con la presente Delibera.

(2) L'obbligo di pagamento dell'affitto mensile inizia a decorrere dal giorno della sottoscrizione del contratto d'affitto, eccetto nei casi di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo e allora scade mensilmente.

(3) Qualora il locatario prendesse in affitto il vano d'affari non sistemato, egli ha il diritto all'esenzione dal pagamento del canone d'affitto per un periodo di tempo di 12 (dodici) mesi dal giorno della sottoscrizione del contratto, al fine di preparare il vano alla destinazione d'uso contrattata.

(4) Qualora il locatario prendesse in affitto un vano d'affari parzialmente sistemato, ha diritto all'esenzione dal pagamento del canone d'affitto per un periodo di tempo di 6 (sei) mesi dal giorno della sottoscrizione del contratto, al fine di preparare il vano alla destinazione d'uso contrattata.

(5) Prima di bandire il concorso, il sindaco decide se un dato vano d'affari è da ritenersi sistemato, parzialmente sistemato oppure non sistemato, con il previo parere del Settore amministrativo per gli affari comunali e l'edilizia, e la valutazione delle condizioni del vano viene inserita nel concorso.

Articolo 25

(1) L'ammontare del canone d'affitto viene calcolato mensilmente moltiplicando la superficie del vano d'affari con il prezzo del canone d'affitto espresso in EUR/m2 di spazio, dipendentemente dalla zona nella quale si trova il vano d'affari e all'attività che viene espletata in tale vano.

(2) Il canone d'affitto si paga mensilmente entro il 10° giorno del mese per il mese corrente in base al contratto d'affitto, nonché alla fattura rilasciata, ovvero al modulo di versamento in base ai sottoindicati prezzi mensili per m2:

Nr.	Attività	ZONA		
		I.	II.	III.
1.	Filigrana, oreficeria, ristorazione e turismo	14,00	12,00	11,00
2.	Servizi finanziari, tecnici, legali, commerciali e di altro tipo	10,00	8,00	7,00
3.	Negozi di altri prodotti non inclusi nel punto 4	10,00	8,00	7,00
4.	Commercio di prodotti "brand"	9,00	7,00	6,00
5.	Industria e altro artigianato	5,00	4,00	3,00

6.	Sedi amministrative della Regione Istriana e della Repubblica di Croazia	3,00	2,00	1,00
7.	Agricoltura, artigianato tradizionale, attività deficitarie	3,00	2,00	1,00
8.	Sedi amministrative delle società commerciali cittadine	2,00	1,50	1,00
9.	Istituzioni e partiti politici	1,00	0,80	0,80
10.	Attività di galleria (artistiche)	5,00	4,00	3,00

* vani al I piano x 0,80

* vani al II piano x 0,60

(3) Nel canone d'affitto è compresa la riserva comune, e non sono incluse le spese dell'imposta comunale, della rimozione dei rifiuti, dell'energia elettrica, dell'acqua, dell'Internet, delle telecomunicazioni ecc., che vanno pagate separatamente.

(4) Per artigianato tradizionale, ai sensi della presente Delibera, s'intendono: calzolai, fabbri, falegnami e artigiani in genere. La proposta per determinare le singole attività che si ritengono artigianato tradizionale prima di bandire il concorso viene presentata dal Consiglio tecnico.

(5) Per attività deficitarie, ai sensi della presente Delibera, si ritengono quelle attività che sono presenti in modo insufficiente oppure non sono affatto presenti nell'offerta in una determinata zona della Città, e quindi il loro espletamento in una determinata zona si ritiene di interesse cittadino.

(6) La proposta di definizione di singole attività come deficitarie prima di bandire il concorso viene presentata dal Consiglio tecnico.

(7) I negozi di cui al comma 2 punto 4 del presente articolo hanno l'obbligo di vendere nel vano d'affari esclusivamente prodotti "brand". Per prodotti "brand", ai sensi della presente Delibera, si ritengono i prodotti che hanno il contrassegno "Qualità croata" nonché "Autentico prodotto croato" conformemente ai dati della CCC (HGK), ossia che si trovano sulla lista dei brand nazionali oppure sulla lista dei brand mondiali "Superbrands" pubblicata sul sito internet www.superbrands.com.

(8) Il sindaco, su proposta del Consiglio tecnico, può definire ciascuna attività come attività di cui al comma 2 punto 4 del presente articolo, qualora ritenesse che ciò sia in funzione dell'elevamento della qualità dell'offerta turistica e dell'immagine della Città.

(9) I partiti politici di cui al comma 2 punto 9 del presente articolo sono partiti politici rappresentati nel Consiglio municipale della Città.

Articolo 26

(1) I vani d'affari, dipendentemente dalla loro collocazione e dalle posizioni favorevoli che hanno all'interno del territorio della Città, vengono classificati nelle seguenti zone:

- La zona I comprende i vani orientati verso:

Via Carera, Piazza M. Campitelli, Piazza Re Epulo, Piazzale del Ponte, Passo Beroaldo, nonché i vani ai seguenti indirizzi: A. Ferri n. 1, E. De Amicis n. 1, G. Carducci, Piazzale del Laco n. 1, Via Pietro Ive, Piazza Valdibora, Via Giuseppe Garibaldi, Piazza maresciallo Tito, Riva Pino Budicin, Piazza Pignaton, Riva Aldo Rismondo, Riva Aldo Negri, Piazzetta degli Squeri, Riva Vladimir Nazor, Marina, Sottolatina, Porta sulla riva, Riva dei Caduti, Via S. Croce, Porta S. Croce, Via V. Švalba, Via Garzotto, Grisia, Piassa granda, Piazza Matteotti.

- La zona II comprende i vani orientati verso:

Via Dietro la grotta, Via Giordano Paliaga, Via Augusto Ferri (eccetto il n. 1), Via Driovier, Via Edmondo De Amicis fino al Convento francescano (eccetto il n. 1), Via Vladimir Gortan, Via del Fornetto, Via J. Rakovac, Passaggio del pescatore, Passaggio Bobicchio, Calnova, Via R. Daveggia, Via N. Quarantotto, Vicolo del Deserto, Piazzale del Laco (eccetto il n. 1), Via degli Agricoltori, Via Matteo Benussi.

- La zona III comprende tutti i vani d'affari che si trovano nel restante territorio della Città di Rovinj-Rovigno e che non sono indicati nelle zone I e II, e quelli che si trovano nell'abitato di Villa di Rovigno.

(2) L'appartenenza del vano ad una determinata zona viene definita in base all'elemento

d'entrata, all'orientamento del vano nonché al suo utilizzo attivo della superficie pubblica.

(3) In caso di controversie in merito all'appartenenza del vano d'affari ad una determinata zona, la decisione spetta al sindaco.

(4) Per vani d'affari si sottintende la sua principale attività, e anche i vani ausiliari vengono annoverati nella zona nella quale si trova il vano principale.

Articolo 27

(1) Onde creare le condizioni per aumentare l'occupazione e la gestione degli affari, i locatari dei vani d'affari cittadini che nei medesimi espletano le seguenti attività: di filigrana o oreficeria, di pubblico esercizio, di agenzia turistica, di negozio con prodotti "brand" e negozi con altri prodotti eccetto con generi alimentari o prevalentemente alimentari, nella zona I che svolgono questa attività per almeno dieci (10) mesi nell'anno solare hanno diritto alla riduzione dell'affitto del 15% alle condizioni prescritte dalla presente Delibera.

(2) Il locatario di cui al comma 1 del presente articolo che desidera fruire della riduzione dell'affitto del 15% ha l'obbligo di notificare al competente settore amministrativo l'intenzione di svolgere l'attività almeno per 10 (dieci) mesi all'anno. Il Settore amministrativo preposto effettuerà il controllo della gestione di tali vani 2 (due) volte al mese nel corso della durata del contratto di affitto. Per i vani d'affari per i quali si constatasse che sono stati aperti almeno 10 (dieci) mesi nell'anno solare, l'anno seguente il sindaco concederà una riduzione dell'affitto di cui al comma 1 del presente articolo.

IV – MEZZI DI ASSICURAZIONE DEL PAGAMENTO

Articolo 28

(1) Le possibili modalità di pagamento del canone d'affitto sono:

a./ il deposito finalizzato di garanzia oppure garanzia bancaria pagabile al primo richiamo aperta presso una banca a favore della Città nel valore di tre anni d'affitto per il vano d'affari,

b./ l'iscrizione dell'ipoteca a favore della Città quale creditore ipotecario sull'immobile di (com)proprietà del locatario oppure di terza persona nell'importo di sei anni d'affitto per il vano d'affari che è oggetto del contratto d'affitto.

(2) Qualora quale mezzo d'assicurazione del pagamento venisse stabilito il deposito finalizzato di garanzia, allo scadere del contratto d'affitto il locatario che ha saldato regolarmente tutti i suoi obblighi contrattuali ha diritto alla restituzione del deposito di garanzia e dei rispettivi interessi della banca sul medesimo. Nei casi di riscossione dal deposito finalizzato di garanzia, la Città ha diritto di riscuotere il deposito finalizzato di garanzia e i rispettivi interessi.

(3) Qualora quale mezzo d'assicurazione del pagamento venisse stabilita l'iscrizione dell'ipoteca, l'immobile di cui al comma 1 punto b del presente articolo non dev'essere gravato di altri oneri iscritti o non iscritti a favore di terze persone.

(4) In caso di 3 (tre) affitti scaduti non pagati nel corso del periodo contrattuale, e allo scadere di 15 (quindici) giorni dalla ricevuta dell'ammonimento da parte del locatario e qualora il locatario nemmeno dopo il termine successivo non saldasse tutti i debiti a titolo di affitto, la Città potrà attivare i mezzi di assicurazione del pagamento onde riscuotere quanto le è dovuto aumentato degli interessi di mora previsti dalla legge, come pure tutte le altre rispettive spese.

(5) La Città può utilizzare i mezzi di assicurazione del pagamento di cui al presente articolo anche al momento dell'annullamento, ossia dello scadere del contratto d'affitto, qualora il locatario non rispettasse tutte le disposizioni contrattuali, ossia le disposizioni prescritte dalla presente Delibera.

(6) All'espletamento delle attività di cui all'articolo 25 comma 2 punti 6, 8, 9 non vengono applicate le disposizioni della Delibera che riguardano i mezzi di garanzia del pagamento.

V – CONTRATTO D’AFFITTO

Articolo 29

(1) Oltre agli elementi stabiliti dall’articolo 5 della Legge sull’affitto e la compravendita dei vani d’affari, il contratto d’affitto contiene anche le disposizioni:

1. con le quali il locatario s’impegna ad accettare l’aumento del canone d’affitto che eventualmente verrà applicato nel corso della durata dell’affitto,
2. sui mezzi di assicurazione del pagamento,
3. sullo stato del vano,
4. sulla disdetta e i termini di disdetta,
5. sull’obbligo del locatario di richiedere dal locatore il previo consenso scritto per il cambiamento della destinazione d’uso del vano d’affari e per tutti i lavori edili e le ristrutturazioni del vano d’affari,
6. la dichiarazione del concorrente di accettare i requisiti generali dell’affitto prescritti dalla presente Delibera, come pure d’essere a conoscenza dell’attrezzamento e dello stato in cui si trova il vano che viene dato in affitto,
7. la dichiarazione del concorrente di rilevare il vano d’affari nello stato in cui si trova nonché l’obbligo di sistemarlo per la destinazione d’uso a proprie spese, e di rinunciare al diritto di applicazione dell’istituto di ottenimento senza fondamento e di gestione senza dispositivo (indipendentemente se investirà nel vano d’affari con o senza il consenso del datore di lavoro), eccetto qualora con il concorso non venisse stabilito diversamente,
8. sulla finalità del vano,
9. l’obbligo della società commerciale, in qualità di concorrente, di informare per iscritto il locatore, entro 30 (trenta) giorni dall’intervenuta modifica, in merito al cambiamento dei titolari delle quote societarie (fondatori) della società commerciale in misura pari o superiore al 25%, e/o qualora intervenga una modifica del membro dell’organo amministrativo, direttivo o di controllo oppure della persona autorizzata alla rappresentazione, all’emanazione delle delibere o al controllo della società commerciale in oggetto,
10. l’obbligo del concorrente, qualora intervenga una modifica del membro dell’organo amministrativo, direttivo o di controllo oppure della persona autorizzata alla rappresentazione, all’emanazione delle delibere o al controllo della società commerciale in oggetto (punto 9 del presente comma), di presentare per le persone di nuova nomina (autorizzate) una prova/un certificato del casellario giudiziale comprovante che tali persone non sono state condannate irrevocabilmente per reati penali, il tutto entro 30 (trenta) giorni dall’intervenuta modifica,
11. altro d’importanza per il contratto.

(2) Il contratto d’affitto a nome del locatario viene sottoscritto dal sindaco.

(3) Il locatario del vano d’affari cittadino ha l’obbligo di rispettare le disposizioni di legge e le disposizioni dello Statuto della Città che prescrivono il bilinguismo.

(4) Il contratto d’affitto del vano d’affari non può venir stipulato con una persona fisica o giuridica che non ha saldato gli obblighi nei confronti del bilancio statale e di quello cittadino, eccetto se conformemente ad apposite prescrizioni fosse stato approvato il rinvio del pagamento dei suddetti obblighi, a condizione che la persona fisica o giuridica si attenga ai termini di pagamento.

(5) Il contratto d’affitto del vano d’affari deve venir redatto in forma scritta e confermato (attestato) dal notaio pubblico.

Articolo 30

(1) Il contratto d’affitto viene stipulato a tempo determinato per un periodo di al massimo 10 (dieci) anni con la possibilità di prolungamento in conformità con le disposizioni della presente Delibera.

(2) Tutti gli investimenti del locatario si ritengono ammortizzati allo scadere del termine per il quale il contratto è stato stipulato, indipendentemente dalla durata del contratto di

locazione, e quindi il locatario non ha diritto ad alcun tipo di restituzione dei mezzi allo scadere del termine dell'affitto; a tale diritto ogni locatario rinuncerà espressamente nel Contratto stipulato in forma scritta.

V.1. OFFERTA PER LA STIPULAZIONE DI UN NUOVO CONTRATTO D'AFFITTO

Articolo 31

(1) Ai sensi dell'articolo 9 della presente Delibera, la Città può, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni prima dello scadere del termine per il quale è stato stipulato il contratto, proporre all'attuale locatario del vano d'affari la stipulazione di un nuovo contratto d'affitto, alle stesse condizioni, per un periodo determinato di 5 (cinque) anni.

(2) Dopo aver ricevuto l'offerta della Città, l'attuale locatario, nel caso in cui accettasse l'offerta della Città, nel termine prescritto, ha l'obbligo di:

- recapitare la conferma di pagamento del 50% del canone d'affitto iniziale di cui all'articolo 23 comma 2 della presente Delibera per il vano d'affari in oggetto, ossia per l'attività di cui all'articolo 25 comma 2 punto 9, la conferma di pagamento del canone d'affitto iniziale per l'ammontare di un mese dell'importo dell'affitto per il vano d'affari in oggetto,
- recapitare gli strumenti di garanzia del pagamento conformemente alle disposizioni della presente Delibera ossia:
 - in caso di contratto di deposito finalizzato di garanzia oppure garanzia bancaria pagabile al primo richiamo aperti presso una banca a favore della Città nell'importo del canone d'affitto triennale per il vano d'affari oggetto del contratto d'affitto,
 - in caso si presentasse la registrazione dell'ipoteca a favore della Città quale creditore ipotecario sull'immobile di (com)proprietà del locatario oppure di terze persone nell'importo del canone d'affitto quinquennale per il vano d'affari oggetto del contratto d'affitto.

(3) Eccezionalmente al comma 1 del presente articolo, la Città può, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per il quale è stato stipulato il contratto, proporre all'attuale locatario del vano d'affari la stipulazione di un nuovo contratto d'affitto, alle stesse condizioni, per un periodo determinato inferiore a 5 (cinque) anni, nel caso in cui il vano d'affari serva alla Città e quest'ultima intenda disporre diversamente di esso.

(4) Nel caso di cui al comma precedente, l'obbligo di versare il 50% del canone d'affitto iniziale nonché la consegna dei mezzi della garanzia per il pagamento dell'affitto saranno proporzionalmente ridotti.

Articolo 32

(1) Eccezionalmente dalla disposizione dell'articolo 31 della presente Delibera, l'attuale locatario del vano d'affari che nel corso della durata del contratto d'affitto non ha avuto più di 1 (una) rata maturata non pagata di canone d'affitto, realizza il diritto al recapito dei seguenti mezzi più favorevoli di garanzia del pagamento, ovvero:

- il deposito finalizzato di garanzia oppure la garanzia bancaria pagabile al primo richiamo aperti presso una banca a favore della Città nel valore dell'affitto di un anno per il vano d'affari,
- l'iscrizione dell'ipoteca a favore della Città quale creditore ipotecario sull'immobile di (com)proprietà del locatario oppure di terza persona nell'importo di tre anni d'affitto per il vano d'affari che è oggetto del contratto d'affitto;

(2) Eccezionalmente dalla disposizione dell'articolo 31 della presente Delibera, l'attuale locatario del vano d'affari che nel corso della durata del contratto d'affitto non ha avuto più di 2 (due) rate maturate non pagate a titolo di canone d'affitto, realizza il diritto al recapito dei seguenti mezzi più favorevoli di garanzia del pagamento, ovvero:

- il deposito finalizzato di garanzia oppure la garanzia bancaria pagabile al primo richiamo aperti presso una banca a favore della Città nel valore dell'affitto di due anni per il vano d'affari,

- l'iscrizione dell'ipoteca a favore della Città quale creditore ipotecario sull'immobile di (com)proprietà del locatario oppure di terza persona nell'importo di quattro anni d'affitto per il vano d'affari che è oggetto del contratto d'affitto;

Articolo 33

L'attuale locatario che prima di stipulare il nuovo contratto d'affitto verserà anticipatamente alla Città l'importo quinquennale del canone d'affitto IVA inclusa non avrà l'obbligo di recapitare il mezzo di garanzia del pagamento dell'affitto. Il locatario che effettuerà il pagamento in oggetto non avrà diritto agli interessi per l'importo versato.

Articolo 34

L'attuale locatario, nei casi di cui all'articolo 9 comma 2 e 4 della presente Delibera, è tenuto, entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla data di scadenza del contratto d'affitto, a liberare il vano d'affari da beni e persone e a saldare tutti i crediti dovuti, in caso contrario è responsabile nei confronti della Città per tutti i danni e i mancati guadagni. Nel caso in cui il locatario non sgomberi il vano d'affari volontariamente, lo sfratto dal vano cittadino sarà eseguito tramite procedura giudiziale.

Articolo 35

Il sindaco può proporre al Consiglio municipale che determinati vani d'affari che sono di interesse particolare per la Città oppure per l'attività/offerta dei quali si valuta che siano di particolare interesse per la Città, vengano ceduti in affitto a differenti condizioni e criteri di quelli prescritti dalla presente Delibera. In merito decide il Consiglio municipale mediante apposita conclusione.

VI – TRASFERIMENTO DELL'AFFITTO, SUBAFFITTO, MODIFICHE E INTEGRAZIONI DELLE FINALITÀ (ATTIVITÀ), MODIFICA E INTEGRAZIONE DELL'ASSORTIMENTO DI PRODOTTI E CONSENSI SPECIALI

VI.1. TRASFERIMENTO DELL'AFFITTO

Articolo 36

(1) Qualora fossero stati adempiuti i requisiti prescritti, il sindaco accetterà la richiesta di cessione dei diritti e dei doveri del locatario attuale:

1. in caso di decesso oppure di pensionamento del locatario – agli eredi, qualora adempissero ai requisiti per la continuazione dell'attività concordata,
2. alla persona giuridica quale successore legale della persona giuridica,

(2) Nel caso di cui nel comma precedente con il nuovo locatario verrà stipulato il Contratto d'affitto del vano d'affari alle stesse condizioni e fino allo scadere del termine concordato con il locatario precedente. I nuovi locatari avranno la stessa posizione legale ai sensi della disposizione della presente Delibera come i loro predecessori legali in base al precedente contratto d'affitto.

Articolo 37

(1) Alla richiesta di cui all'articolo precedente vanno allegati:

1. il certificato dell'organo competente dell'amministrazione cittadina con il quale si conferma che per i vani d'affari in oggetto sono stati saldati tutti i debiti a titolo di canone d'affitto e che il richiedente non deve alla Città l'affitto per qualche altro vano,
2. le conferme, dipendentemente dal fondamento in base al quale si richiedono i diritti e i doveri dell'attuale locatario (certificato di morte, decreto di pensionamento, certificato di nascita, estratto dal registro del tribunale commerciale, ecc.).

(2) Il sindaco può consentire al successore che ottiene i diritti e doveri del locatario di accedere al Contratto d'affitto del vano d'affari anche prima del recapito dell'adeguata conferma di ritiro in pensione del locatario a condizione che presenti successivamente detta conferma nel caso in cui il locatario e il successore avessero un'attività congiunta, mentre

l'accesso da parte del successore al Contatto d'affitto del vano d'affari è indispensabile per la continuazione dell'attività ossia per l'esistenza dell'attività che con l'uscita del locatario dall'attività congiunta per pensionamento verrebbe chiusa.

(3) Qualora il locatario oppure il successore non recapitasse un'adeguata conferma attestante il ritiro in pensione del locatario entro il termine di un anno, l'annesso con il quale è stato effettuato l'accesso al contratto d'affitto del vano d'affari verrà annullato.

VI.2. SUBAFFITTO

Articolo 38

(1) Per subaffitto, ai sensi della presente Delibera, si ritiene la cessione del vano d'affari o di una parte del vano d'affari in fruizione o fruizione congiunta da parte del locatario a una persona fisica o giuridica, ovvero consente in qualsiasi modo a terzi di utilizzare l'immobile, il che corrisponde, per quanto riguarda il suo contenuto, a un subaffitto.

(2) Il subaffitto dei vani d'affari di proprietà della Città non è consentito.

(3) Il contratto d'affitto si considera risolto di diritto alla data di accertamento del verificarsi delle circostanze di cui al comma 1 del presente articolo.

VI.3. MODIFICHE E INTEGRAZIONI DELLE FINALITÀ (ATTIVITÀ), MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLA GAMMA DI PRODOTTI

Articolo 39

Durante la durata del contratto d'affitto non sono ammesse modifiche ed integrazioni delle finalità (attività).

Articolo 40

(1) Nel corso della durata del contratto d'affitto, il sindaco, con il previo parere del Consiglio tecnico, su richiesta del locatario, può rilasciare ossia negare il consenso per la modifica oppure l'integrazione della gamma di prodotti nel vano d'affari.

(2) Il locatario ha l'obbligo di richiedere per iscritto al sindaco il consenso per la modifica oppure l'integrazione della gamma di prodotti e alla richiesta ha l'obbligo di allegare la conferma del settore amministrativo competente che attesti che tutti i debiti a titolo di affitto per il vano d'affari in oggetto sono stati saldati

(3) Dopo aver ricevuto il consenso da parte del sindaco per la modifica oppure l'integrazione della gamma di prodotti, il locatario ha l'obbligo di stipulare l'annesso al contratto d'affitto.

(4) La modifica oppure l'integrazione della gamma di prodotti può venir richiesta esclusivamente nell'ambito dello stesso gruppo di attività, vale a dire le attività di cui all'articolo 25, comma 2, punti 2, 3, 4, 5 e 7.

(5) Il passaggio da un negozio ad un negozio con prodotti "brand" e viceversa è considerato una modifica della gamma di prodotti ai sensi delle disposizioni del presente articolo.

VII – CESSAZIONE DELL’AFFITTO

Articolo 41

(1) L'affitto del vano d'affari cessa alle modalità prescritte dalla Legge, ossia dalla presente Delibera e dal Contratto d'affitto.

(2) Oltre ai requisiti previsti dalla legge e alle apposite condizioni prescritte dalla presente Delibera, per la disdetta del contratto, il locatore può, entro il termine di 30 giorni, disdire il contratto:

1. qualora il locatario dovesse al locatore il canone d'affitto per 3 (tre) mesi, e non avesse saldato completamente il debito entro il termine di 15 (quindici) giorni dal giorno della ricevuta dell'ammonimento scritto,
2. qualora il locatario, con l'utilizzo improprio del vano, disturbasse gli altri

- comproprietari dell'immobile nella fruizione tranquilla delle parti in comproprietà, che essi devono dimostrare,
3. qualora il locatario desse in subaffitto il vano d'affari,
 4. qualora il locatario perdesse il diritto all'espletamento dell'attività, e non ci fosse trasferimento d'affitto,
 5. qualora il locatario senza il consenso scritto effettuasse delle modifiche edilizie al vano d'affari oppure delle modifiche che potrebbero cambiare la struttura, la disposizione, la superficie o l'aspetto esterno del vano d'affari,
 6. qualora il locatario modificasse o integrasse la destinazione d'uso (l'attività),
 7. qualora il locatario modificasse o integrasse l'assortimento di prodotti senza il consenso scritto del locatore,
 8. qualora il locatario non accettasse la delibera sull'aumento del canone d'affitto,
 9. qualora il vano che si trova in affitto diventasse necessario alla Città per la realizzazione di un suo programma di interesse generale per la Città, che la Città non potrebbe realizzare nei vani che ha a disposizione,
 10. qualora il locatario non utilizzasse il vano in affitto per più di 3 (tre) mesi senza validi motivi in un anno solare,
 11. qualora il locatario violasse le disposizioni contrattuali.

VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E CONCLUSIVE

Articolo 42

Sui rapporti d'affitto che non sono regolati con la presente Delibera si applica la Legge sull'affitto e la compravendita dei vani d'affari, gli atti generali del diritto obbligatorio e le altre vigenti prescrizioni di legge sull'affitto.

Articolo 43

(1) I procedimenti iniziati in base alle disposizioni della Delibera sull'affitto dei vani d'affari ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 3/21, 10/21 e 11/23), verranno portati a termine in base alle disposizioni di tale Delibera e alle prescrizioni emanate in base a tale Delibera.

(2) Eccezionalmente dal comma 1 del presente articolo, i procedimenti iniziati prima dell'entrata in vigore della presente Delibera verranno portati a termine in base alle disposizioni della presente Delibera e alle prescrizioni emanate in base alla presente Delibera, qualora fosse più favorevole per la parte che ha avviato il procedimento.

Articolo 44

La presente Delibera non viene applicata per i casi di utilizzo provvisorio del vano d'affari o di parte del vano d'affari per lo svolgimento di fiere, spettacoli, lezioni, consultazioni oppure altri scopi simili, e il cui utilizzo non dura più di 30 giorni, ossia il cui utilizzo non dura più di sei mesi se il vano viene utilizzato per immagazzinare e custodire la merce.

Articolo 45

(1) Le richieste già ricevute per l'avvio di attività commerciali per almeno 10 (dieci) mesi all'anno ai sensi dell'articolo 29, comma 2, della Delibera sull'affitto dei vani d'affari ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 3/21, 10/21 e 11/23) saranno considerate richieste per l'avvio di attività commerciali per almeno 10 (dieci) mesi ai sensi dell'articolo 27, comma 2, della presente Delibera.

(2) Le richieste per l'avvio di attività commerciali per almeno 10 (dieci) mesi all'anno ai sensi dell'articolo 27 della presente Delibera devono pervenire al settore amministrativo competente entro la fine di febbraio dell'anno in corso, al fine di consentire il monitoraggio delle attività commerciali in tale anno.

(3) Ogni richiesta ricevuta di cui al comma precedente è valida per l'intera durata del contratto d'affitto.

Articolo 46

(1) I locatari con contratti di affitto validi nei quali, conformemente all'articolo 25, comma 2 della presente Delibera, l'importo del canone mensile è superiore a quello previsto dal contratto in essere, sono tenuti a stipulare un annesso al contratto di affitto.

(2) Qualora il locatario si rifiuti di stipulare l'annesso al contratto di affitto di cui al comma precedente, il contratto di affitto si intenderà risolto e il locatario non avrà diritto ad alcun risarcimento danni derivante dalla risoluzione.

Articolo 47

(1) Con l'entrata in vigore della presente Delibera viene abrogata la Delibera sull'affitto dei vani d'affari ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 3/21, 10/21 e 11/23).

(2) I contratti d'affitto dei vani d'affari stipulati in base alla Delibera sull'affitto dei vani d'affari ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 3/21, 10/21 e 11/23) e i consensi per la cessione in subaffitto dei vani d'affari rimangono in vigore fino allo scadere del termine di stipulazione oppure fino al termine per il quale è stato concesso il consenso, ossia fino alla cessazione del contratto d'affitto.

Articolo 48

La presente Delibera verrà pubblicata sul "Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", mentre entra in vigore il 1° agosto 2026.

KLASA/CLASSE: 372-02/24-01/88
URBROJ/N. PROT.: 2163-8-01/1-26-8
Rovinj - Rovigno, _____2026

La Presidente
del Consiglio municipale
Tea Batel

