

Motivazione

I – FONDAMENTO DI LEGGE:

- L'articolo 35 comma 2 e 391 della Legge sulla proprietà e gli 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),
- L'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).

II – QUESTIONI FONDAMENTALI, VALUTAZIONE DELLA SITUAZIONE E MOTIVAZIONE DELLE DISPOSIZIONI PRESENTATE:

Con le modifiche ed integrazioni alla Legge sull'affitto e la compravendita dei vani d'affari ("Gazzetta ufficiale", nn. 125/11, 64/15, 112/18 e 123/24), il legislatore ha modificato significativamente il testo precedente della Legge, in particolare per quanto riguarda le disposizioni che prescrivono la possibilità di subaffittare e quelle che prescrivono la possibilità di inviare un'offerta per la stipula di un nuovo contratto di affitto con un affittuario esistente. Inoltre, il legislatore ha prescritto la possibilità di affitto e compravendita di un garage e di un posto auto in garage. In seguito a quanto indicato, è necessario armonizzare la Delibera sull'affitto di un vano d'affari ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 3/21, 10/21 e 11/23) con l'attuale prescrizione giuridica positiva.

La presente Delibera sull'affitto dei vani d'affari (di seguito nel testo: Delibera) viene emanata ai fini di una regolamentazione più dettagliata dell'affitto dei vani d'affari cittadini.

La presente delibera disciplina la stipulazione e la risoluzione del contratto di affitto dei vani d'affari, i diritti e gli obblighi reciproci del locatore e del locatario, le condizioni e la procedura di concorso, nonché altre questioni relative all'affitto dei vani d'affari di (com)proprietà della Città di Rovinj-Rovigno (di seguito nel testo: Città).

Articolo 2 – prescrive ciò che si considera vano d'affari (edificio d'affari, locali d'affari, garage e spazio garage).

Articolo 4 – prescrive l'autorità del sindaco nella gestione dei vani d'affari.

Articolo 5 – sono prescritti i poteri, il metodo di nomina e l'ambito di lavoro svolto dal Consiglio tecnico.

Articolo 6 – sono prescritti i poteri, il metodo di nomina e l'ambito di lavoro svolto dalla Commissione per l'assegnazione in affitto dei vani d'affari.

Articolo 7 – sono stabiliti i casi in cui i membri della Commissione o del Consiglio tecnico sono tenuti ad escludere e a rinunciare al loro diritto al compenso per il lavoro svolto.

Articolo 8 – prescrive che, di norma, i vani d'affari vengono ceduti in affitto tramite concorso pubblico, salvo specifiche eccezioni.

Articolo 9 – prescrive la possibilità di inviare un'offerta per la stipulazione di un nuovo contratto di affitto all'attuale affittuario che adempie regolarmente ai propri obblighi, alle stesse condizioni per quanto riguarda l'importo del canone mensile per un periodo massimo di 5 anni.

Articolo 10 – è prescritto il procedimento di pubblicazione del concorso e la pubblicazione dello stesso.

Articolo 11 – è prescritto il contenuto obbligatorio del testo del concorso.

Articolo 12 – è prescritta la competenza al momento della determinazione dell'attività che sarà svolta nel vano d'affari.

Articolo 13 – prescrive le modalità di attuazione del concorso e della raccolta delle offerte scritte.

Articolo 14 – regola la materia del deposito della garanzia come mezzo per provare la serietà dell'offerta, nonché la sua restituzione.

Articolo 15 – prescrive i requisiti del concorso, in termini di requisiti che l'offerta deve soddisfare

per essere considerata valida, nonché il contenuto obbligatorio dell'offerta e gli allegati obbligatori.

Articolo 16 – regola la determinazione dell'offerta più vantaggiosa da parte della Commissione.

Articolo 17 – regola il procedimento di apertura e di esame delle offerte da parte della Commissione.

Articolo 18 – prescrive l'eccezione nella determinazione dell'offerente più vantaggiosa in rapporto alla determinazione delle persone con diritti di priorità legali, ad esempio i diritti di priorità dei difensori croati e dei loro familiari ai sensi dell'articolo 132 della Legge sui difensori croati della Guerra per la Patria e sui loro familiari ("Gazzetta ufficiale", nn. 121/17, 98/19, 84/21, 156/23).

Articolo 19 – stabilisce l'autorità del sindaco nell'emanazione della Delibera sull'accettazione dell'offerta e alla stipulazione del contratto, nonché per l'emanazione della Delibera sull'annullamento del concorso.

Articolo 20 – prescrive la possibilità di presentare un ricorso alla proposta di offerta più vantaggiosa e la competenza del sindaco nell'emanazione della delibera sul ricorso e sull'offerta più vantaggiosa.

Articolo 21 – prescrive gli obblighi dell'offerente più vantaggioso dopo l'emanazione della Delibera del sindaco sulla selezione dell'offerente più vantaggioso.

Articolo 22 – prescrive le sanzioni per l'offerente qualora non pagasse il canone di affitto offerto entro il termine stabilito, qualora rinunciasse alla stipulazione del contratto ovvero non fornisce un mezzo per garantire il pagamento del canone d'affitto.

Articolo 23 – regola i termini di canone d'affitto, canone d'affitto iniziale e canone d'affitto offerto.

Articolo 24 – prescrive l'inizio dell'obbligo di pagamento del canone d'affitto, che è dovuto mensilmente, ed elenca tassativamente le eccezioni a tale obbligo che non sono già previste dall'articolo 12 della Legge sull'affitto e la compravendita dei vani d'affari ("Gazzetta ufficiale", nn. 125/11, 64/15, 112/18 e 123/24) (di seguito nel testo: Legge).

Articolo 25 – prescrive l'importo del canone d'affitto, che dipende dall'attività che verrà svolta nel vano d'affari e dalla zona in cui esso è situato.

Articolo 26 – classifica tassativamente le strade per zona.

Articolo 27 – Al fine di creare le condizioni per aumentare l'occupazione e l'attività durante tutto l'anno, è prescritta la procedura di riduzione del 15% dell'affitto per gli affittuari che svolgono la loro attività per almeno 10 mesi all'anno.

Articolo 28 – disciplina la materia dei mezzi di garanzia del pagamento e il loro utilizzo da parte della Città per la riscossione dei crediti dovuti o in caso di risoluzione del contratto di affitto quando l'affittuario viola/non rispetta le disposizioni contrattuali o le disposizioni della presente Delibera.

Articolo 29 – sono elencate in dettaglio le disposizioni che il contratto di affitto deve contenere, ad eccezione di quelle già prescritte dall'articolo 5 della Legge.

Articolo 30 – prescrive il termine per il quale viene stipulato il Contratto di affitto.

Articolo 31 – regola la possibilità di inviare un'offerta per la stipulazione di un nuovo contratto di affitto con l'attuale affittuario e gli obblighi dell'attuale affittuario in caso di accettazione dell'offerta da parte della Città.

Articolo 32 – prescrive la possibilità per l'attuale affittuario di recapitare mezzi assicurativi più vantaggiosi al momento della stipulazione di un nuovo contratto di affitto, se lo stesso ha regolarmente adempiuto ai propri obblighi.

Articolo 33 – prescrive la possibilità di esenzione dall'obbligo di recapitare mezzi assicurativi se prima di stipulare un nuovo contratto di affitto, l'attuale affittuario paga anticipatamente l'affitto alla Città per tutta la durata futura del contratto di affitto.

Articolo 34 – prescrive i termini entro i quali l'affittuario è tenuto a restituire il possesso dei vani d'affari e a saldare il debito scaduto.

Articolo 35 – prescrive la competenza del Consiglio municipale di emanare una delibera in materia di affitto a requisiti e criteri diversi da quelli prescritti dalla Delibera qualora un determinato vano d'affari fosse ritenuto di particolare interesse per la Città o la cui attività/offerta è ritenuta di particolare interesse per la Città.

Articolo 36 – prescrive l'autorità del sindaco nell'emanazione della delibera sulla richiesta di assunzione dei diritti e degli obblighi del precedente affittuario, nei casi espressamente menzionati.

Articolo 37 – regola più dettagliatamente la procedura di decisione in merito alla richiesta di assunzione dei diritti e degli obblighi del precedente affittuario ed elenca la documentazione

obbligatoria che deve essere allegata alla richiesta.

Articolo 38 – prescrive il divieto esplicito di subaffitto del vano d'affari di proprietà della Città.

Articolo 39 – prescrive il divieto di modificare o integrare la destinazione d'uso (attività) del vano d'affari.

Articolo 40 – prescrive la procedura e la competenza del sindaco nella deliberazione in merito alle richieste di modifica o integrazione dell'assortimento di beni nel vano d'affari.

Articolo 41 – elenca in modo esaustivo ulteriori motivi per la risoluzione del contratto di affitto, oltre a quelli già prescritti dalla Delibera e dalla Legge.

Articolo 42 – Articolo 48 – le disposizioni transitorie e conclusive prescrivono l'inizio della validità della presente Delibera, le specifiche relative alle procedure avviate ma non completate, i casi in cui le disposizioni della presente Delibera non si applicano e le disposizioni in base alle quali le parti conservano i diritti acquisiti per il periodo per il quale li hanno acquisiti.

In seguito a quanto sopra, si propone l'emanazione della proposta di Delibera sull'affitto del vano d'affari.

III – MEZZI FINANZIARI NECESSARI:

Per l'emanazione della presente Delibera non è necessario assicurare mezzi finanziari.