

Ai sensi dell'art. 35, par. 2. e par. 8. e dell'art. 391. della Legge sulla proprietà ed altri diritti reali (GU n. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17., 152/14., 81/15.), dell'art. 35, punto 2. e dell'art. 48 par. 1., punto 5. e par. 2. della Legge sull'autogoverno locale e territoriale (regionale) (GU 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11., 19/13., 144/12., 137/15., 123/17., 98/19., 144/20), della Legge sulla locazione e la compravendita di locali commerciali (GU 125/11, 64/15, 112/18), della Delibera sulla disposizione del patrimonio di proprietà della Città di Vodnjan-Dignano (Bollettino Ufficiale della Città di Vodnjan-Dignano 03/15, 06/16, 02/17), della Delibera sull'attuazione del programma di concessione in affitto a condizioni particolari di locali commerciali nei nuclei storici del comprensorio della Città di Vodnjan-Dignano – DIGNANO PROENT (Bollettino Ufficiale della Città di Vodnjan-Dignano n. 15/18), dell'art. 46., dello Statuto della Città di Vodnjan-Dignano (Bollettino Ufficiale della Città di Vodnjan-Dignano 02/09, 02/10, 02/13, 02/18, 02/20, 07/22) e della Delibera del sindaco della Città di Vodnjan-Dignano, CLASSE: 372-01/22-01/27, N.PROT.: 2163-10-01/01-22-01 del 05 maggio 2022, si pubblica il seguente

**CONCORSO
PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A CONDIZIONI PARTICOLARI
DEI LOCALI COMMERCIALI NEI NUCLEI STORICI DEL COMPRESORIO DELLA
CITTÀ DI VODNJAN-DIGNANO - „PROENT“**

I

Viene bandito il concorso pubblico per l'assegnazione in locazione a condizioni particolari dei seguenti locali commerciali nei nuclei storici del comprensorio della Città di Vodnjan-Dignano – „PROENT“:

Nr.	Indirizzo	p.c.	c.c.	Attività	Superficie	Affitto mensile	Durata
						kn	
1	Via Merceria 6, Dignano	797/ZGR.	Dignano	GRUPPO 3	45 m2	1.125,00	20 anni
2	Via Merceria 6, Dignano	797/ZGR.	Dignano	GRUPPO 3	33 m2	825,00	
3	Via Merceria 11, Dignano	791/1 ZGR.	Dignano	GRUPPO 6	47 m2	1.175,00	
4	Via Merceria 15, Dignano	880/ZGR.	Dignano	GRUPPO 2 / 5	13 m2	325,00	
5	Via Merceria 15, Dignano	881/ZGR.	Dignano	GRUPPO 2 / 5	12 m2	300,00	
6	Via Merceria 17, Dignano	883/ZGR.	Dignano	GRUPPO 6	53 m2	1.325,00	
7	Via Merceria 58, Dignano	77/1 ZGR.	Dignano	GRUPPO 1	51 m2	1.275,00	
8	Via Merceria 63, Dignano	989/1 ZGR.	Dignano	GRUPPO 2	45 m2	1.125,00	
9	Via Merceria 65, Dignano	807/1/2	Dignano	GRUPPO 2	42 m2	1.050,00	
10	Via Merceria 124, Dignano	8/ZGR.	Dignano	GRUPPO 1 / 6	92 m2	2.300,00	
11	Via Merceria 124, Dignano	8/ZGR.	Dignano	GRUPPO 1 / 3	16 m2	400,00	
12	Michele della vedova 40, Gallezano	141/ZGR.	Gallezano	GRUPPO 3	18 m2	360,00	
13	Piazza Grande 5, Gallezano	182/1 ZGR. i 182/2 ZGR.	Gallezano	GRUPPO 1	31 m2	775,00	

GRUPPO 1 - ristorazione, pasticceria, vendita di prodotti da forno e simili

GRUPPO 2 - vendita al dettaglio di prodotti alimentari e/o non alimentari

GRUPPO 3 - commercio etnico - promozione e degustazione dei prodotti autoctoni istriani

(vino e distillati di vino, olio d'oliva, prosciutto istriano, spaleta, ombolo, salsicce, formaggi, tartufi, miele e altri prodotti caratteristici del nostro clima)

GRUPPO 4 - servizi di intermediazione, società per la prestazione di servizi alle imprese, agenzie di viaggio, agenzie di pubblicità, banche, servizi postali, servizi di telecomunicazione

GRUPPO 5 - orologiaio, falegname, sarto, calzolaio, tipografo, tipografo tessile, fabbricazione di souvenir, vetraio, tintoria, parrucchiere, estetista, pedicure, fotografo, gioielleria, filigrana e simili

GRUPPO 6 - design, associazioni imprenditoriali, cinema, salute, arte (studio) e simili

È possibile fare un sopralluogo dei locali commerciali il giorno 17 maggio 2020 dalle ore 09:00 alle ore 12:00, con la previa prenotazione al numero telefonico 052/535-966 nei giorni lavorativi dalle ore 08:00 alle ore 12:00.

I locali commerciali vengono dati in locazione nello stato visto, il che esclude tutte le successive obiezioni del locatario.

II

Il concorso per l'assegnazione in locazione a condizioni particolari dei locali commerciali nei nuclei storici di cui al punto I del presente concorso, verrà attuato attraverso la raccolta di offerte scritte.

Il termine per la presentazione delle offerte è di **15 (quindici) giorni** dalla data di pubblicazione e decorre dal giorno successivo alla pubblicazione del testo del bando sulla bacheca della Città di Vodnjan-Dignano e sul sito web della Città di Vodnjan-Dignano.

Le offerte con tutta la documentazione richiesta vanno presentate in **busta chiusa** direttamente presso l'ufficio protocollo della Città di Vodnjan-Dignano all'indirizzo: Vodnjan-Dignano, Via Merceria 2, oppure possono essere inviate per posta a:

**CITTÀ DI VODNJAN-DIGNANO, Via Merceria 2, 52215 Dignano
recante l'indicazione**

“CONCORSO PER LOCAZIONE LOCALI COMMERCIALI PROENT – NON APRIRE”

III

I locali commerciali vengono concessi in locazione a tempo determinato per un periodo di **20 (venti) anni**, con esenzione del canone di locazione per i primi 5 (cinque) anni di locazione.

Il locatario si impegna di svolgere la attività commerciale nel locale commerciale oggetto del Contratto di Locazione per una durata minima di 10 (dieci) anni, a decorrere dal giorno della conclusione del Contratto di Locazione.

In caso di risoluzione del contratto di locazione da parte del locatario prima della scadenza di 10 (dieci) anni, il locatario con il quale la Città di Vodnjan-Dignano ha stipulato il Contratto di locazione è obbligato a cedere il locale commerciale alla Città di Vodnjan-Dignano senza diritto ad alcun compenso o compenso per i fondi investiti.

In caso di risoluzione del contratto di locazione da parte del locatario prima della scadenza di 10 (dieci) anni, il locatario si impegna a restituire alla Città di Vodnjan-Dignano il canone di locazione nella misura per la quale era esonerato dal pagamento del canone.

IV

Hanno diritto di presentare domanda le persone fisiche nonché le persone giuridiche regolarmente registrate nella Repubblica di Croazia o aventi le proprie succursali registrate nella Repubblica di Croazia che intendono aprire attività economiche nel centro storico della Città di Vodnjan-Dignano, con l'obbligo di registrazione della attività presso l'ente autorizzato entro 30 (trenta) giorni dalla Delibera dall'accettazione della offerta e dalla conclusione del contratto di locazione con l'offerente più favorevole e gli imprenditori esistenti che intendono aprire l'attività nel centro storico.

Ogni offerente può presentare l'offerta per solo un locale commerciale.

La presentazione di un'offerta congiunta sarà considerata come un'offerta unica.

Se compare un solo offerente per il locale commerciale e soddisfa le condizioni del concorso, la Commissione determina la sua offerta come la più favorevole.

L'offerta scritta per la partecipazione al presente concorso deve essere corredata di quanto segue:

- Domanda di partecipazione al concorso - Allegato no. 1
- Dichiarazione scritta - Allegato no. 2
- Prova di cittadinanza - copia della carta d'identità della persona fisica o copia di un estratto dal registro imprese per le persone fisiche-artigiani o copia di un estratto dal registro imprese (non più vecchio di 6 mesi) per le persone giuridiche;
- Una dichiarazione che, se selezionato come offerente più favorevole per un determinato locale commerciale, aprirà un'attività artigianale o una società per svolgere l'attività determinata come oggetto del locale commerciale entro 30 (trenta) giorni dalla data della Delibera dell'accettazione e

della offerta e dalla conclusione del contratto di locazione con l'offerente più favorevole, se l'offerente è una persona fisica che al momento della presentazione della domanda non è titolare o fondatore dell'impresa;

- Certificato-conferma che l'offerente non ha debiti dovuti alla Città di Vodnjan-Dignano, in originale;
- Certificato-conferma che l'offerente non ha debiti verso la società Contrada d.o.o., in originale;
- Procura di rappresentanza, se l'offerente è munito di delega, ovvero di autorizzazione del rappresentante di persone giuridiche, certificata da Notaio, in originale;
- Prova del diritto di priorità per i soggetti determinati dall'art. 6. della Legge sulla locazione e vendita di locali commerciali (per i soggetti che intendono esercitare tale diritto):
 - per un membro della famiglia immediata e allargata di un veterano deceduto della guerra nazionale croata e un membro della famiglia immediata ed allargata di un veterano scomparso della guerra nazionale croata
 - Certificato di riconoscimento dello stato familiare di un veterano della Guerra per la Patria deceduto o scomparso rilasciato dall'organo amministrativo competente della provincia o dall'Ufficio comunale per i veterani di Zagabria
 - per un invalido della Guerra per la Patria
 - certificato del Ministero della Difesa o del Ministero dell'Interno
 - per un volontario della Guerra per la Patria
 - certificato del Ministero della Difesa o del Ministero dell'Interno
 - per altri veterani della Guerra per la Patria, nell'ordine da più lungo a più breve tempo di partecipazione alla difesa della sovranità della Repubblica di Croazia
 - certificato del Ministero della Difesa o del Ministero dell'Interno
 - per le cooperative di lavoro sociale iscritte all'albo tenute dal Ministero o beneficiarie di incentivi ministeriali
 - estratto dall'Albo delle cooperative di lavoro sociale dei veterani e dei loro dirigenti
 - per i figli dei veterani della Guerra per la Patria
 - certificato del Ministero della Difesa o del Ministero dell'Interno
 - certificato di nascita del figlio
 - per i beneficiari di pensione
 - certificato del Fondo di pensione croato

Il diritto di priorità di cui al presente articolo non può essere esercitato durante la locazione del altro locale commerciale, indipendentemente dalla base su cui è stato esercitato.

Il locale commerciale sui quali si basa la locazione alle condizioni di cui all'art. 132 della Legge sui veterani di guerra nazionale croata e i membri delle loro famiglie non possono essere subaffittati

- Soluzione concettuale per l'organizzazione del locale commerciale – in grafica e/o descrittivo
- Piano aziendale

Le offerte incomplete e/o pervenute oltre la scadenza fissata, parimenti le offerte che non soddisfano i criteri concorsuali e quelle contenenti dati mandaci saranno respinte.

V

Gli offerenti non versano una garanzia per la partecipazione al concorso.

VI

Lo scopo della locazione dei locali commerciali a condizioni speciali attraverso il programma "Proent" è quello di stimolare l'economia e il rinascimento del centro storico. Pertanto, l'offerta più favorevole sarà considerata l'offerta che ottiene il maggior numero di punti in base ai seguenti criteri:

1. Sede, rispettivamente residenza dell'offerente:	
per accumulare punti secondo i criteri di cui sopra, l'offerente deve avere una sede o residenza nella Città di Vodnjan-Dignano almeno 1 (un) anno fino alla data della pubblicazione di questo concorso	10 punti
2. Sistemazione del locale:	
per accumulare punti secondo i criteri di cui sopra, l'offerente deve presentare il progetto concettuale dello spazio (interno e facciata)	fino a 20 punti
3. Piano aziendale dell'offerente	
per accumulare punti secondo i criteri di cui sopra, l'offerente deve presentare il piano aziendale	fino a 20 punti

4. Prezzo::	
la migliore offerta <i>ogni offerta successiva è ridotta di 10 punti dalla più favorevole</i>	100 punti

VII

Il diritto di priorità spetta all'offerente che ottiene il maggior numero di punti in base ai criteri di cui al punto precedente, nell'ordine dal punteggio più alto al più basso.

Nel caso in cui più offerenti raggiungano lo stesso numero di punti, la precedenza ha l'offerente che ha la sede legale o la residenza nel territorio della Città di Vodnjan-Dignano per un periodo di tempo più lungo, cioè l'offerente che ha ottenuto più punti secondo il criterio della sistemazione del locale cioè più punti secondo il criterio del piano aziendale.

In caso di recesso dell'offerente più favorevole, si considera l'offerente più favorevole quello successivo all'aggiudicatario.

VIII

Il Contratto di locazione sarà concluso con l'offerente più favorevole entro 15 (quindici) giorni dalla data della Delibera di accettazione dell'offerta e conclusione del contratto di locazione di locali commerciali da parte della Città di Vodnjan-Dignano.

L'IVA è calcolata sull'importo concordato del canone mensile, in base alla Legge sull'imposta sul valore aggiunto (OG n. 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121 / 19, 138/20, 39/22)

All'inizio del ogni anno successivo, dopo l'inizio del pagamento della locazione, essa si adegua all'aumento dei prezzi al dettaglio al consumo nell'anno precedente.

I Contratti di locazione sono conclusi come atti esecutivi in conformità con le disposizioni della legge sull'esecuzione ea spese del locatario.

IX

Al momento della conclusione del contratto, l'offerente più favorevole è tenuto a presentare un cambiale in bianco certificato come garanzia della regolare esecuzione degli obblighi contrattuali.

L'importo della cambiale in bianco certificata sarà determinato separatamente per ciascun locale commerciale.

X

Gli offerenti più favorevoli con i quali la Città di Vodnjan-Dignano conclude un contratto di locazione hanno i seguenti obblighi:

- entro 6 (sei) mesi dalla data di conclusione del Contratto di locazione, predisporre e mettere in uso il locale commerciale, con l'obbligo di ristrutturazione della facciata e della carpenteria esterna, obbligo che sarà determinato dal Contratto di locazione per ogni singolo locale commerciale;
- entro 6 (sei) mesi dalla data di conclusione del Contratto di locazione, registrare la sede del locatario nel territorio della Città di Vodnjan-Dignano.

Dopo il cambio di sede del locatario, verrà concluso un allegato all'accordo.

In caso di mancato rispetto delle condizioni previste dal presente articolo, la Città di Vodnjan-Dignano risolverà il contratto di locazione concluso con dichiarazione unilaterale.

XI

Il contratto di locazione del locale commerciale è concluso per iscritto, confermato (solennizzato) da un notaio e deve contenere, oltre alle componenti essenziali previste dalla legge, le seguenti disposizioni:

- nominativo o denominazione, indirizzo di residenza o sede e OIB dei contraenti;
- dati per l'identificazione del locale commerciale che possono essere determinati in modo univoco (numero della parcella catastale e del fascicolo catastale in cui sono registrati i locali commerciali, area del locale commerciale, piano in cui si trova il locale commerciale, nonché tutti gli altri dati necessari per l'identificazione univoca del locale commerciale);
- attività da svolgere nel locale commerciale;
- disposizioni sull'uso dei dispositivi e dei locali comuni nell'edificio ed eventualmente dei servizi comuni, indicando che non sono inclusi nel canone;
- il termine per il quale il contratto è stato concluso;

- l'importo del canone e degli altri canoni, i termini per il loro pagamento e le ipotesi e modalità di modifica degli stessi;
- una disposizione con la quale il locatario si impegna espressamente a concordare un aumento del canone che avverrà durante la locazione, secondo le decisioni dell'autorità competente;
- disposizioni sulla risoluzione del contratto, in particolare sui termini di risoluzione e di preavviso;
- una disposizione che vieta la sublocazione del locale commerciale locato o di parte di esso;
- una disposizione che preveda che il locatario non possa ristrutturare il locale commerciale senza il preventivo consenso scritto del locatore;
- la previsione che il locatario non abbia diritto di trattenere o mantenere il locale commerciale sulla base della pretesa dei fondi in essi investiti;
- provvedimento di esecutività;
- un provvedimento con il quale il locatario si impegna a cedere il locale commerciale al locatore libero dalle persone e cose allo scadere del termine per il quale è stato concesso, ovvero allo scadere del termine di preavviso o alla risoluzione del contratto;
- la previsione che se il contratto è concluso con più inquilini (affitto congiunto), questi sono solidalmente responsabili per tutti i debiti derivanti dall'uso del locale commerciale;
- luogo e data di conclusione del contratto e firma dei contraenti.

XII

Prima di ogni investimento, il locatario è tenuto ad ottenere il consenso scritto del locatore e a preservare l'originalità della facciata secondo le condizioni speciali dell'autorità competente.

Disposizione significa lavori necessari e utili, in particolare lavori sulla struttura portante dell'edificio, compreso l'isolamento di pareti, pavimenti e fondamenta dell'edificio, tetto, facciata dell'edificio, lavori su impianti elettrici, telefonici, idraulici, fognari e altri, sanitari, ceramiche e altri lavori di rifinitura di pavimenti e pareti, sostituzione e riparazione di carpenteria.

Il locatore ha il diritto di supervisionare l'esecuzione dei lavori tramite una persona autorizzata, e di assistere alla consegna dei lavori, e il locatario di eseguire la stessa tramite l'appaltatore selezionato secondo il listino costi e altra documentazione.

L'investimento del locatario per la ristrutturazione dei locali commerciali sarà conteggiato come canone prepagato, ovvero il valore riconosciuto dell'opera eseguita sarà compensato da un massimo del 50% del canone mensile contratto, dal momento dell'inizio del pagamento.

Gli investimenti di cui al comma precedente possono essere riconosciuti al locatario nell'importo massimo del contratto di locazione pattuito per 10 (dieci) anni di locazione.

Tutti gli investimenti effettuati senza il consenso scritto del locatore, necessari o utili, non saranno riconosciuti e saranno interamente a carico del locatario.

Se il locatario recede dal contratto di locazione di locali commerciali prima della scadenza del periodo in cui il locatore deve corrispondere l'importo deliberato mediante compensazione con una mensilità, non ha diritto alla restituzione dell'importo residuo.

In caso di risoluzione del contratto di locazione da parte del locatore per i motivi di cui al presente articolo, il locatario con il quale la Città di Vodnjan-Dignano ha stipulato il Contratto di locazione è obbligato, senza diritto ad alcun compenso o compenso per fondi investiti, a cedere il locale commerciale alla Città di Vodnjan-Dignano, libero da persone e cose, entro 8 (otto) giorni dalla data della Delibera del Sindaco sulla risoluzione del contratto.

Il locatario con il quale la Città di Vodnjan-Dignano conclude il Contratto di locazione è autorizzato con il consenso anticipato della Città di Vodnjan-Dignano, di portare con sé i materiali e le cose da lui installate nel locale commerciale, se separabili, senza distruggere l'attività locali.

XIII

La Città di Vodnjan-Dignano controlla lo svolgimento delle attività degli imprenditori e l'adempimento degli obblighi previsti dal Contratto di locazione.

Nel caso in cui il controllo determini che l'imprenditore non svolga l'attività appaltata o non rispetti gli obblighi contrattuali, la Città di Vodnjan-Dignano risolverà il contratto con dichiarazione unilaterale.

XIV

La Città di Vodnjan-Dignano si riserva il diritto di annullare in tutto o in parte il concorso e di non accettare offerte pervenute.

XV

L'apertura delle buste contenenti le offerte verrà effettuata dalla Commissione per l'assegnazione in locazione a condizioni particolari dei locali commerciali nei nuclei storici del comprensorio della Città di Vodnjan-Dignano - „Proent“ in una sessione aperta al pubblico che si terrà il prossimo **09 giugno 2022** nella Città di Vodnjan-Dignano, Via Merceria 2, II piano, a partire dalle 10:00.

All'apertura delle buste contenenti le offerte possono partecipare gli offerenti che hanno presentato la propria offerta o i loro procuratori muniti di apposita delega.

Dopo il completamento della procedura di apertura delle buste, la Commissione compilerà un Verbale di apertura delle offerte, determinerà quali offerenti soddisfano le condizioni del concorso e proporrà la determinazione dell'offerente più favorevole per la locazione del locale commerciale di proprietà della Città di Vodnjan-Dignano.

Dopo aver determinato l'offerta migliore, la Commissione determina se uno dei ricorrenti intenda esercitare il suo diritto di priorità di cui al punto V con l'accettazione del canone più elevato raggiunto.

Al termine della procedura del concorso, la Commissione trasmette il Verbale con la proposta che ritiene più favorevole e deve essere accolta, al Consiglio comunale della Città di Vodnjan-Dignano per una decisione sull'accettazione delle offerte e sulla conclusione dei contratti.

XVI

Tutte le informazioni relative ai locali commerciali esposti nel concorso possono essere ottenute dagli offerenti interessati presso il Dipartimento amministrativo per l'amministrazione generale, l'economia, i progetti dell'UE e gli appalti pubblici della Città di Vodnjan-Dignano a Dignano, Via Merceria 2, I piano o al numero di telefono 052/535-966.

Il testo del concorso è inoltre reperibile sul sito **www.vodnjan.hr**.

CLASSE: 372-01/21-01/27
N.PROT.: 2163-10-01/01-22-03
Vodnjan-Dignano, 12 maggio 2022

GRADONAČELNIK-SINDACO
Edi Pastrovicchio