

Ai sensi dell'articolo 6 comma 1 della Legge sulla locazione e sulla compravendita dei locali commerciali (Gazzetta Ufficiale, nn. 125/11, 64/15, 112/18 e 123/24), visto l'articolo 3 della Delibera sulla locazione e sulla compravendita dei locali commerciali (Bollettino Ufficiale della Città di Umag-Umago, n. 8/25), visto l'art. 19 del Regolamento sui criteri per la definizione del canone di locazione per i locali commerciali (Bollettino Ufficiale della Città di Umag – Umago, n. 8/25), visto l'art. 74 dello Statuto della Città di Umag – Umago (Bollettino Ufficiale della Città di Umag – Umago, n. 4/21), nonché vista la Conclusione del Sindaco della Città di Umag – Umago, CLASSE: 372-01/25-02/48, N. PROT.: 2163-9-02-25-3 del 24/09/2025, si pubblica il seguente

BANDO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI COMMERCIALI DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ DI UMAG – UMAGO

- I.** Costituiscono oggetto del presente Bando, da attuare tramite presentazione di offerte in busta chiusa, i seguenti locali commerciali di proprietà della Città di Umag-Umago:

N.	Indirizzo locale commerciale	m²	Designazione - Attività	Importo iniziale del canone di locazione mensile (EUR)	Deposito cauzionale (EUR)
1.	Umago, Via D. Alighieri 3	20,00	Commerciale o erogazione servizi	160,00	480,00
2.	Umago, Via Commerciale 9	40,92	Attività commerciale	410,00	1.230,00
3.	Madonna del Carso, Madonna del Carso 1	63,58	Commercio al dettaglio di generi alimentari di prima necessità (pane, latte, zucchero, farina, insaccati, dolciumi, ecc.)	382,00	1.146,00

II. CRITERI E PROCEDURE PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI COMMERCIALI

I locali commerciali riportati nella tabella ai nn. 1 e 3 vengono concessi in locazione per un periodo di anni **cinque (5)**.

Il locale commerciale indicato al n. 2 viene concesso in locazione per un periodo di **anni tre (3)**.

Il canone mensile concordato verrà aumentato dell'IVA applicabile.

Note:

- I locali commerciali indicati ai numeri 1 e 2 del presente Bando sono situati al piano terra dell'edificio. Ciascun locale è composto da un vano principale e uno secondario. Non dispongono di allacciamento idrico né di servizi igienici;
- Il locale commerciale indicato al numero 3 del presente Bando si trova al piano terra dell'edificio della Casa di cultura di Madonna del Carso. Lo stesso viene concesso in

locazione esclusivamente per l'attività di commercio al dettaglio di generi alimentari di prima necessità (pane, latte, zucchero, farina, salumi, dolci, ecc.), al fine di mantenere la qualità della vita della popolazione locale. Il locale è composto da un ampio vano, un servizio igienico e un piccolo vano situato sotto la scala, collegati tramite una scala interna al locale posto nella galleria (soppalco), accessibile esclusivamente dal piano terra. Tale vano costituisce parte integrante del locale commerciale.

Nei locali commerciali oggetto del presente Bando pubblico, contrassegnati ai numeri 1 e 2, è vietato svolgere attività di gioielleria, sale giochi con apparecchi da intrattenimento, agenzie di scommesse sportive, organizzazione di giochi d'azzardo e attività simili, nonché la vendita di prodotti a base di CBD.

I futuri conduttori sono tenuti ad acquisire autonomamente i requisiti tecnici minimi necessari per l'esercizio delle attività che intendono svolgere nei locali in oggetto. La Città di Umag – Umago non risponde in alcun modo qualora gli stessi non riescano a ottenere il provvedimento relativo ai requisiti tecnici minimi, oppure non lo ottengano entro un termine adeguato.

I locali commerciali contrassegnati ai numeri 1 e 2 del presente Bando sono già dotati di certificazione energetica, che verrà consegnata ai futuri conduttori al momento della stipula del contratto di locazione.

La certificazione energetica relativa al locale commerciale oggetto del presente Bando, contrassegnato al numero 3, verrà consegnata al futuro conduttore una volta completata la sua redazione.

I futuri conduttori eseguiranno a proprie spese eventuali interventi nei locali in oggetto senza diritto al rimborso dei fondi investiti. I lavori potranno essere avviati successivamente al permesso del locatore. Possono essere eseguiti solo i lavori approvati secondo i prezzi precedentemente stabiliti. Il locatore può riconoscere al conduttore il valore dei lavori necessari autorizzati, sulla base delle fatture pagate e verificate, in virtù delle quali viene stipulato un Accordo relativo all'esecuzione dei lavori. In base a tale Accordo, l'importo approvato viene rimborsato al conduttore mediante compensazione con l'importo della base imponibile del canone mensile di locazione, fino a un massimo del 50% del canone mensile, esclusa l'IVA, fino al completo rimborso dell'importo approvato. L'importo del canone mensile di locazione viene ridotto degli importi indicati nell'Accordo, mentre il restante importo della base imponibile, nonché l'intero ammontare dell'IVA, restano a carico del conduttore. Il locatore emette mensilmente una fattura al conduttore per l'intero importo del canone di locazione (base imponibile + IVA), allegando una Dichiarazione di compensazione, nella quale è specificato l'esatto importo della riduzione del canone complessivo, sulla base della quale viene effettuata la compensazione del corrispondente importo tra le reciproche obbligazioni.

È vietata l'esecuzione di interventi sulle parti strutturali dell'edificio, nonché di lavori per i quali è necessario ottenere un apposito titolo edilizio.

I locali commerciali di cui sopra vengono concessi in locazione secondo il principio "visto e piaciuto". I locali commerciali in oggetto sono agibili.

2. Nel presentare l'offerta, l'offerente è tenuto a corrispondere il deposito cauzionale nell'importo pari al **triplo** del canone di locazione mensile relativo al locale commerciale per il

quale concorre, allegando l'**apposito tagliando comprovante l'avvenuto pagamento** a favore del Bilancio della Città di Umag-Umago (IBAN HR 13 23800061846800002) e il numero di riferimento: 68 7722-OIB, indicando il numero di **conto bancario** necessario per il rimborso del deposito cauzionale, qualora l'offerente non venga individuato come aggiudicatario.

Il deposito cauzionale verrà detratto dal canone di locazione indicato nell'offerta presentata dall'offerente aggiudicatario. Gli offerenti che non avranno superato il concorso saranno rimborsati del deposito cauzionale entro quindici (15) giorni dall'approvazione della Delibera sulla nomina degli offerenti aggiudicatari.

3. Le domande di locazione relative ai locali commerciali di cui al presente Bando vanno presentate entro 15 giorni dal giorno successivo alla pubblicazione del medesimo all'albo pretorio e sul sito web della Città di Umag-Umago.

Nota: Il Bando è affisso all'albo pretorio nonché pubblicato sul sito web della Città di Umag-Umago in data **1/10/2025**, pertanto il termine ultimo per la presentazione delle offerte per la locazione dei locali commerciali di cui al presente Bando scade **alle ore 15:00 del giorno 16/10/2025**.

4. Le offerte corredate dai documenti probatori vanno consegnate di persona in **busta chiusa** all'Ufficio protocollo-archivio della Città di Umag-Umago al seguente indirizzo: Umag-Umago, Piazza Libertà n. 7, pianoterra, ufficio num. 2, oppure per mezzo posta all'indirizzo:

**CITTÀ DI UMAG-UMAGO, Via G. Garibaldi n. 6, 52470 Umag-Umago,
recante l'indicazione
"BANDO PER LOCAZIONE LOCALI COMMERCIALI – NON APRIRE".**

Le offerte scritte devono pervenire all'Ufficio protocollo-archivio entro la data indicata come termine ultimo per la loro presentazione, ovvero **entro le ore 15:00 del giorno 16/10/2025**.

5. 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, associazioni comprese.

6. Il diritto alla locazione dei locali commerciali **non può** essere assegnato alle persone fisiche o giuridiche:

- aventi debiti scaduti e non estinti verso la Città di Umag-Umago e il Bilancio di Stato, parimenti verso società commerciali di proprietà maggioritaria o assoluta della Città di Umag-Umago, a prescindere dalla loro tipologia, fatta eccezione dei casi in cui è prevista la dilazione di pagamento in ottemperanza a disposizioni specifiche e a condizione che il soggetto interessato rispetti le scadenze e le direttive contemplate dagli atti rilasciati dagli organi di competenza della Città di Umag-Umago in merito ai pagamenti rateali e alle rispettive scadenze;
- persone giuridiche i cui fondatori, amministratori o procuratori risultano essere fondatori, amministratori o procuratori presso altre persone giuridiche (società annesse) aventi debiti

scaduti e non pagati verso la Città di Umag-Umago e le società commerciali di proprietà maggioritaria o assoluta della Città di Umag-Umago;

- il diritto alla locazione di uno spazio commerciale non può essere riconosciuto a una persona fisica o giuridica, né al fondatore, al membro del consiglio di amministrazione o al rappresentante autorizzato che sia, al contempo, fondatore, membro del consiglio di amministrazione o rappresentante autorizzato in un'altra persona giuridica (società collegate), risultante debitore della Città di Umag – Umago per obbligazioni scadute e non adempiute nei confronti della medesima, i cui debiti siano rimasti inesigibili a causa della prescrizione nel corso dei tre anni precedenti alla presentazione della domanda o dell'offerta.

7. Hanno diritto alla locazione del locale commerciale gli offerenti che, oltre a soddisfare i requisiti del Bando, presentano il più alto canone di locazione.

8. Qualora per lo stesso locale commerciale pervengano più offerte che soddisfano i criteri concorsuali e che riportano l'identico importo del canone di locazione, la Commissione provvederà ad avvisare per iscritto i diretti interessati, invitandoli a presentare entro tre (3) giorni dal ricevimento della notifica una nuova offerta del canone di locazione mensile, da produrre in forma scritta e in busta chiusa.

La Commissione procederà all'apertura delle offerte e all'avanzamento della proposta degli offerenti aggiudicatari in presenza degli altri partecipanti alla presente gara.

9. Ai sensi del presente Bando, per lo stesso locale commerciale possono presentare domanda più offerenti (offerta congiunta), fermo restando che ciascuno degli interessati deve soddisfare i criteri concorsuali e previo versamento del relativo deposito cauzionale.

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

- numero tabellare e indicazione numerica del locale commerciale oggetto dell'offerta;
- documentazione contenente le generalità della persona giuridica che partecipa al Bando (indicare tassativamente il codice di identificazione personale-OIB) ed i numeri del conto giro e conto corrente, nonché il codice SWIFT in caso di offerenti residenti all'estero, necessario per poter effettuare il rimborso del deposito cauzionale qualora questi non vengano individuati come offerenti aggiudicatari;
- importo offerto del canone di locazione mensile, espresso in euro;
- copia del documento d'identità personale, nel caso in cui l'offerente sia una persona fisica. L'estratto può essere presentato in originale, copia o copia non ufficiale scaricata da internet;
- estratto dal registro delle imprese, qualora l'offerente sia una persona giuridica, nonché estratto dal registro competente, qualora l'offerente sia una persona fisica che esercita una libera professione. L'estratto può essere presentato in originale, in copia o in versione non ufficiale scaricata da internet;
- copia originale, fotostatica o telematica dell'atto probatorio attestante l'adempimento dei requisiti richiesti per l'esercizio dell'attività prevista nel locale commerciale – licenza di

esercizio o estratto del registro degli artigiani qualora la persona fisica sia proprietaria dell'attività artigianale;

- autodichiarazione comprovante l'intento di fondare l'attività artigianale o la società commerciale necessaria per l'espletamento regolare dell'attività prevista nel locale commerciale entro 15 giorni dal ricevimento della Delibera sulla nomina dell'offerente aggiudicatario, qualora questi si configuri come persona fisica che durante la durata del Bando non risulta essere titolare di attività artigianali o società commerciali, ovvero persona fisica che esercita una libera professione;
- certificato di pagamento del deposito cauzionale – copia originale della ricevuta di versamento o prova di avvenuto pagamento via net banking. Il bonifico deve essere effettuato e visibile sul conto della Città di Umag-Umago entro e non oltre la scadenza fissata per la presentazione delle offerte, precisamente **entro le ore 15:00 del giorno 16/10/2025**.
- copia originale del certificato/attestato comprovante l'assenza di debiti dell'offerente verso le società commerciali di proprietà maggioritaria o assoluta della Città di Umag-Umago (Komunela d.o.o., 6. maj d.o.o. e 6. maj odvodnja d.o.o.);
- autodichiarazione comprovante che l'offerente non risulta avere debiti scaduti verso la Città di Umag-Umago, ovvero dichiarazione di osservanza delle scadenze di pagamento in caso di dilazioni concesse dai competenti organi amministrativi in ottemperanza a disposizioni specifiche;
- copia originale o fotocopia autenticata del Certificato attestante il debito tributario rilasciato dal Ministero delle finanze, Direzione imposte, non antecedente a sessanta (60) giorni;
- consenso scritto per la raccolta, l'elaborazione e l'utilizzo specifico dei dati personali tramite pubblicazione sul sito web e nel Bollettino ufficiale della Città di Umag-Umago;
- altra documentazione relativa ai criteri concorsuali.

11. Le offerte incomplete e/o pervenute oltre la scadenza fissata, parimenti le offerte che non soddisfano i criteri concorsuali e quelle contenenti dati mendaci saranno respinte dietro apposita decisione del Sindaco.

12. La procedura di apertura delle buste contenenti le offerte è di carattere pubblico. Gli offerenti o i loro mandatarî possono essere presenti all'apertura delle offerte previa presentazione dell'apposita procura.

La procedura di apertura delle buste viene messa a verbale nel quale vengono specificati rispettivamente la pubblicazione del Bando di gara, il numero delle offerte pervenute, le informazioni riguardanti gli offerenti, le offerte dei canoni di locazione mensili nonché le informazioni riguardanti la validità della documentazione prodotta. Il verbale contiene, inoltre, il numero delle offerte pervenute entro i termini stabiliti dal Bando nonché il nome e il numero degli offerenti o dei soggetti da loro delegati che hanno assistito all'apertura delle buste.

Il verbale deve essere firmato dai membri della Commissione e dal verbalista.

13. Il Sindaco si riserva il diritto di annullare il presente Bando in modo parziale o integrale in qualsiasi fase procedurale, altresì di non accettare nessuna delle offerte pervenute.

14. Il Sindaco approva, su proposta della commissione, la Conclusione sull'individuazione dell'offerente aggiudicatario per il locale commerciale in oggetto. L'offerta aggiudicataria è considerata quella che, oltre a soddisfare le condizioni previste dal presente Bando, riporta altresì l'importo più elevato del canone di locazione.

15. Le persone contemplate dalla Legge sui difensori croati della Guerra patria e sui loro famigliari detengono il diritto di precedenza per la stipula del contratto di locazione del locale commerciale, fermo restando che i diretti interessati fanno appello a tale diritto nella loro domanda, soddisfano le condizioni concorsuali nonché quelle indicate nella Legge sulla locazione e sulla compravendita dei locali commerciali e nella vigente Delibera sulla locazione e sulla compravendita dei locali commerciali, accettando il più alto canone di locazione offerto.

16. I soggetti le cui offerte risulteranno le più vantaggiose saranno invitati alla stipula del contratto di locazione dei locali commerciali. Il deposito cauzionale versato sarà imputato al canone di locazione. Qualora i soggetti invitati non rispondano all'invito entro quindici (15) giorni dalla data di ricezione dello stesso, si considererà che abbiano rinunciato alla stipula del contratto.

17. Qualora gli offerenti aggiudicatari rinunciassero a concludere il contratto di locazione, il Sindaco della Città di Umag – Umago procederà all'indizione di un nuovo Bando di gara per il locale interessato.

18. Gli offerenti aggiudicatari che rinunciano alla stipula del contratto di locazione successivamente all'approvazione dell'apposita Conclusione perdono il diritto al rimborso del deposito cauzionale.

19. La Decisione del Sindaco relativa alla selezione degli offerenti aggiudicatari è definitiva, fatta salva la facoltà del Sindaco di annullare la scelta qualora l'offerente selezionato come persona fisica non abbia, entro il termine previsto e conformemente alla dichiarazione allegata all'offerta, aperto un'impresa artigiana o costituito una società commerciale per l'esercizio dell'attività prevista quale destinazione dello spazio commerciale in oggetto, oppure non si sia iscritto al registro competente delle libere professioni.

20. Il contratto di locazione viene stipulato per iscritto e, oltre a riportare l'autenticazione notarile e gli elementi contemplati dalla legge, deve contenere i seguenti dati:

- nominativo o denominazione, indirizzo di residenza o sede legale delle parti contraenti, rispettivo numero di identificazione personale;
- dati per l'identificazione del locale commerciale che possono essere accertati (numero della particella e della rispettiva partita catastale, superficie del locale commerciale, piano/unità immobiliare e ubicazione esatta del locale, planimetria, altri dati necessari per la sicura identificazione del locale commerciale;
- attività che verrà esercitata nel locale commerciale;

- disposizioni concernenti l'utilizzo comune di locali, dispositivi ed eventuali servizi, specificando che gli stessi non sono inclusi nel canone di locazione;
- scadenza contrattuale;
- scadenza per la riconsegna del locale commerciale al locatore;
- canone di locazione e altre indennità, scadenze di pagamento, premesse e modalità di modifica delle stesse;
- disposizione con la quale il conduttore si assume l'obbligo di accettare l'aumento del canone di locazione che potrà avvenire durante il periodo di affitto in ottemperanza alle decisioni dell'organo di competenza;
- disposizioni sulla cessazione del contratto, specie sul periodo di preavviso;
- divieto di subaffitto del locale commerciale o parti di esso;
- disposizione volta a definire che il conduttore non potrà modificare il locale commerciale senza previo permesso del locatore;
- luogo e data di sottoscrizione del contratto e firma delle parti contraenti;
- disposizione con la quale si prescrive che il conduttore non ha diritto al rimborso dei mezzi investiti nel locale;
- disposizione volta a definire che il conduttore non ha diritto a rimborsi a titolo di indennità per eventuali danni causati da forze maggiori (alluvioni, terremoti e altre calamità naturali);
- disposizione con la quale viene definito che il conduttore non ha diritto di ritenzione o tenuta in possesso del locale commerciale a titolo di risarcimento degli investimenti effettuati;
- disposizione sull'esecuzione forzata,
- disposizione con la quale il conduttore si assume l'obbligo di riconsegnare il locale libero da cose e persone allo scadere del contratto, ovvero allo scadere del periodo di preavviso o della rescissione del contratto;
- dichiarazione irrevocabile del conduttore con la quale rinuncia al diritto di rimborso dei mezzi investiti a tale titolo, dichiarando che gli stessi verranno ceduti al locatore, il quale provvederà alla loro accettazione;
- regolamento in base al quale i conduttori che hanno stipulato un contratto congiunto (locazione congiunta) rispondono in maniera collettiva e solidale per i debiti derivanti dall'utilizzo del locale commerciale;
- disposizione di garanzia di pagamento dei crediti che costituiscono oggetto del contratto di locazione;
- disposizione concernente le penali contrattuali.

21. Nella procedura di sottoscrizione del contratto di locazione, il conduttore è tenuto a presentare al locatore:

- una cambiale in bianco provvista di autenticazione notarile e indicante l'importo del canone di locazione annuale, oppure
- la garanzia erogata dalla banca per l'importo pari a dodici (12) canoni mensili, oppure

- l'atto comprovante la sussistenza della garanzia (diritto ipotecario) sugli immobili di sua proprietà a favore della Città di Umag-Umago, e il cui valore deve essere tre (3) volte superiore al canone di locazione annuale, oppure
- il certificato comprovante il versamento del canone di locazione annuale,

quale strumento di garanzia per il pagamento tempestivo del canone di locazione, degli interessi e/o delle spese di utilizzo del locale per tre (3) mesi successivi o quattro (4) mesi nella durata del rapporto contrattuale e/o in caso di riscossione della penale contrattuale.

La penale contrattuale corrispondente a due (2) canoni mensili verrà detratta dalla garanzia di pagamento di cui al comma precedente qualora il conduttore non provveda a riconsegnare il locale commerciale libero da cose e persone entro il termine massimo di otto (8) giorni dalla data di rescissione del contratto di locazione e dalla data di scadenza dello stesso alla Città.

22. Il Contratto di locazione del locale commerciale viene firmato per conto della Città di Umag – Umago dal Sindaco o dalla persona da egli appositamente delegata.

23. La stipulazione del Contratto di locazione può avvenire con più soggetti (locazione congiunta).

Il locale commerciale oggetto di contratto collettivo non può essere suddiviso in più unità funzionali. Qualora il Contratto di locazione venga stipulato con più soggetti, questi saranno tenuti ad adempiere agli obblighi contrattuali in maniera solidale.

In caso di rinuncia di uno dei co-locatari, il contratto di locazione potrà essere stipulato con terzi fino alla scadenza prevista dal contratto di locazione congiunta.

24. Lo svolgimento dell'attività viene imposto per un periodo minimo di dieci (10) mesi durante l'anno corrente in accordo con la Città.

In caso di interruzioni di attività per un periodo superiore ai trenta (30) giorni, il locatario ha l'obbligo di informare per iscritto l'organo amministrativo preposto alla gestione patrimoniale di proprietà della Città di Umag-Umago.

Il locatario ha l'obbligo di decorare in maniera appropriata il proprio locale commerciale durante le festività.

25. Ulteriori informazioni concernenti le condizioni concorsuali e i locali commerciali ivi esposti sono reperibili durante l'orario d'ufficio presso l'Assessorato alle attività di gestione patrimoniale, costruzione e manutenzione, all'indirizzo: Città di Umag-Umago, Via G. Garibaldi n. 6, II piano, o contattando i numeri telefonici 702-928 o 702-966.

26. La Città di Umag-Umago organizzerà per il giorno **6/10/2025** la visione in loco dei locali commerciali esposti nel presente Bando, previa prenotazione obbligatoria ai numeri telefonici 702-928 o 702-966.

27. L'apertura delle buste contenenti le offerte verrà effettuata dalla Commissione addetta all'attuazione del Bando per la locazione dei locali commerciali e delle aree pubbliche di proprietà della Città di Umag-Umago alla seduta pubblica che si terrà in data **20/10/2025 alle**

ore 14:00 presso la Sala del Consiglio Municipale della Città di Umag-Umago in Via G. Garibaldi 6, pianoterra, Umago.

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. A conclusione del procedimento di apertura delle buste, la Commissione redigerà l'apposito Verbale, a cui seguiranno le procedure di individuazione degli offerenti che soddisfano i requisiti del Bando e nomina degli aggiudicatari per la locazione dei locali commerciali di proprietà della Città di Umag-Umago

CLASSE: 372-01/25-02/48

N. PROT. 2163-9-08/19-25-5

Umago, 30/09/2025



ISTAKNUTO NA OGLASNOJ PLOČI
AFFISSO ALL' ALBO

od-dal 01.10.2025. do-al 20.10.2025.