

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: 372-01/25-02/55, N. PROT.: 2163-9-02-25-3 del 12 dicembre 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	m ²	Designazione - Attività	Canone di locazione mensile iniziale (EUR)	Deposito cauzionale (EUR)	Diritto di precedenza
1.	Umag – Umago, Via D. Alighieri 2	11,17	Servizi e attività commerciali	89,36	268,08	NO
2.	Umag – Umago, Via della Stazione 2B	263,60	Attività di vendita biglietti e trasporto terrestre di passeggeri, utilizzo e gestione delle banchine	527,20	1.581,60	SÌ
3.	Umag – Umago, Via M. Bembo 8	69,12	Magazzino	345,60	1.036,80	SÌ
4.	Umag – Umago, Piazza Libertà 1	16,22	Attività di agenzie di viaggio e organizzatori di viaggi (tour operator)	113,54	340,62	SÌ
5.	Umag – Umago, Piazza Libertà 1	78,55	Attività di ristorazione	785,50	2.356,50	SÌ
6.	Umag – Umago, Via D. Alighieri 8	11,92	Attività commerciale e attività di design industriale e di moda	95,36	286,08	SÌ
7.	Umag – Umago, Via D. Alighieri 20a	45,00	Salone di parrucchiere e centro estetico	315,00	945,00	SÌ

8.	Umag – Umago, Via G. Garibaldi 3	22,00	Attività commerciale	176,00	528,00	SÌ
9.	Umag – Umago, Via G. Garibaldi 4	33,23	Attività commerciale – vendita e riparazione di orologi e gioielli	265,84	797,52	SÌ
10.	Umag – Umago, Via G. Garibaldi 5	18,54	Attività commerciale – vendita e riparazione di orologi e gioielli, attività tradizionale di oreficeria	148,32	444,96	SÌ
11.	Umag – Umago, Via G. Garibaldi 8	46,58	Attività commerciale	372,64	1.117,92	SÌ
12.	Umag – Umago, Via G. Garibaldi 8	16,38	Attività commerciale – vendita di orologi e gioielli	131,04	393,12	SÌ
13.	Umag – Umago, Via G. Garibaldi 13	32,23	Attività commerciale – vendita di occhiali da sole e da vista	257,84	773,52	SÌ
14.	Umag – Umago, Via G. Garibaldi 15	18,76	Attività commerciale – vendita di souvenir e prodotti istriani	150,08	450,24	SÌ
15.	Umag – Umago, Via G. Garibaldi 19	29,34	Attività commerciale – commercio di merci e attrezzature da spiaggia	234,72	704,16	SÌ
16.	Umag – Umago, Via G. Garibaldi 21	83,90	Attività di ristorazione – attività di ristorante	839,00	2.517,00	SÌ
17.	Umag – Umago, Via della Stazione 2B	24,48	Attività di servizi – intermediazione nel trasporto e altre attività accessorie	146,88	440,64	SÌ
18.	Umag – Umago, Piazza Marija e Lina 10	57,75	Attività di ristorazione – attività di ristorante	693,00	2.079,00	SÌ
19.	Umago, Via Fiume 41-43	69,92	Attività di ristorazione – attività di ristorante	559,36	1.678,00	SÌ

II. CRITERI E PROCEDURE PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI COMMERCIALI

I locali commerciali riportati nella tabella dal n. 1 al n. 2 e dal n. 4 al n. 19 vengono concessi in locazione per un periodo di anni **cinque (5)**.

Il locale commerciale riportato nella tabella al n. 3 viene concesso in locazione per un periodo di anni uno (1).

Il canone mensile concordato verrà aumentato dell'IVA applicabile.

Il locale commerciale al numero progressivo 1 è libero da persone e cose.

I locali commerciali dal n. 2 al n. 19 sono in rapporti di locazione vigenti e in possesso di conduttori di lunga data.

Ai conduttori è riconosciuto il diritto di precedenza nella stipula del contratto a condizione che soddisfino tutte le condizioni previste dal Bando di gara, le condizioni previste dalla vigente Legge sulla locazione e sulla compravendita dei locali commerciali e dalla vigente Delibera sulla locazione e la compravendita dei locali commerciali, nonché che accettino il canone più alto offerto.

I contratti di locazione dei locali commerciali sono stipulati alla scadenza dei contratti attualmente in vigore per i locali oggetto del presente Bando di gara.

I locali commerciali indicati nella tabella sono in possesso degli attuali conduttori. Qualora come offerenti più favorevoli vengano selezionate persone che non sono gli attuali conduttori, il locatore si riserva di non rispondere di eventuali richieste di investimenti non ammortizzati nei locali commerciali da parte dei precedenti conduttori.

In tutti i locali commerciali oggetto del presente Bando è espressamente vietata la sublocazione. Qualora il locatore accerti, tramite l'emissione di fatture, l'attività della vigilanza comunale, l'acquisizione di contratti di società e simili, la sussistenza della sublocazione, il Contratto di locazione si risolve di diritto, con effetto dalla data dell'accertamento del verificarsi della suddetta circostanza.

Per il locale commerciale indicato nel presente Bando al numero 10, il futuro conduttore è tenuto ad allegare alla documentazione di gara anche il certificato della Camera dell'Artigianato attestante lo svolgimento dell'attività tradizionale di oreficeria.

Note:

- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 1 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da un vano più grande e uno più piccolo. Il locale non è dotato di allacciamento idrico né di servizio igienico. Nel locale commerciale è vietato svolgere attività di oreficeria, sala giochi, agenzie di scommesse sportive, organizzazione di giochi d'azzardo e attività simili, nonché attività di vendita di prodotti CBD.
- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 2 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da tre uffici, spogliatoio e servizio igienico. Parte integrante del locale commerciale sono anche le banchine che si trovano sulla confinante particella catastale n. 2632/4 c.c. Umago. Dopo la stipula del contratto di locazione del locale commerciale, in base al presente Bando di gara, per l'utilizzo di una o più banchine sarà stipulato un contratto separato. Il locale è nella

disponibilità di terzi e contiene beni mobili di loro proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nella fattispecie si tratta della prestazione di servizi di trasporto autobus. Al presente Bando di gara per il locale commerciale al numero progressivo 2 possono presentare domanda tutte le persone fisiche e le persone giuridiche registrate nella Repubblica di Croazia, ovvero con filiale registrata nella Repubblica di Croazia, che sono registrate per l'attività di gestione di autostazioni.

- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 3 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da due locali e un servizio igienico. Il locale è nella disponibilità di terzi e contiene beni mobili di loro proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nella fattispecie si tratta di uno spazio magazzino.
- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 4 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da un solo vano. Il locale non è dotato di allacciamento idrico né di servizio igienico. Il locale è nella disponibilità di terzi e contiene beni mobili di loro proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nella fattispecie si tratta di un'agenzia di viaggio (tour operator).
- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 5 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da una sala con banco bar, cucina e servizio igienico. Il locale è nella disponibilità di terzi e contiene beni mobili di loro proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nella fattispecie si tratta di un esercizio di ristorazione – ristorante, e viene svolta attività di ristorazione. Il conduttore ha ottenuto le condizioni tecniche minime.
- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 6 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da un vano. Il locale non è dotato di allacciamento idrico né di servizio igienico. Il locale è nella disponibilità del conduttore e contiene beni mobili di sua proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nel locale si esercita attività commerciale e attività di design industriale e di moda.
- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 7 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da un vano più grande, un

ripostiglio e un servizio igienico. Il servizio igienico è costruito sulla particella catastale confinante e costituisce con il locale commerciale un'unica unità autonoma, funzionale e d'uso. Per lo stesso è stata avviata la procedura di ottenimento del provvedimento sullo stato di fatto, che si svolge presso l'organo amministrativo competente. Il locale è nella disponibilità del conduttore e contiene beni mobili di sua proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nel locale commerciale si svolge attività di parrucchiere e attività di centro estetico.

- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 8 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da un vano più grande e un servizio igienico. Il locale è nella disponibilità del conduttore e contiene beni mobili di sua proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nel locale in oggetto si svolge attività commerciale.
- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 9 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da un vano più grande. Il locale non è dotato di allacciamento idrico né di servizio igienico. Il locale è nella disponibilità del conduttore e contiene beni mobili di sua proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nel locale si esercita attività commerciale - vendita e riparazione di orologi e gioielli.
- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 10 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da un vano più grande e un laboratorio orafo con servizio igienico. Il locale è nella disponibilità del conduttore e contiene beni mobili di sua proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nel locale si esercita attività commerciale - vendita e riparazione di orologi e gioielli, nonché attività tradizionale di oreficeria.
- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 11 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da un vano più grande, un'anticamera, un servizio igienico, un vano più piccolo e un piccolo spazio magazzino. Il locale è nella disponibilità del conduttore e contiene beni mobili di sua proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di

locazione di lunga data con il locatore. Nel locale in oggetto si svolge attività commerciale.

- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 12 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da un vano più grande e uno più piccolo. Il locale è nella disponibilità del conduttore e contiene beni mobili di sua proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nel locale si esercita attività commerciale - vendita di orologi e gioielli.
- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 13 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da un unico vano, privo di allacciamento idrico e di servizio igienico. Il locale è nella disponibilità del conduttore e contiene beni mobili di sua proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nel locale si esercita attività commerciale - vendita di occhiali da sole e da vista.
- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 14 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da un vano più grande e uno più piccolo dotato di lavandino. Il locale in questione non è dotato di servizio igienico. Il locale è nella disponibilità del conduttore e contiene beni mobili di sua proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nel locale si esercita attività commerciale - vendita di souvenir e prodotti istriani.
- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 15 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da un vano più grande e un servizio igienico. Il locale è nella disponibilità del conduttore e contiene beni mobili di sua proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nel locale si esercita attività commerciale - vendita di abbigliamento e attrezzature da spiaggia.
- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 16 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da un vano più grande, un servizio igienico, una cucina con banco bar, un vano più piccolo e un magazzino. Il locale è nella disponibilità del conduttore e contiene beni mobili di sua proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nella fattispecie si tratta di un esercizio di

ristorazione - ristorante, e viene svolta attività di ristorazione. Il conduttore ha ottenuto le condizioni tecniche minime.

- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 17 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da un vano più grande e un servizio igienico. Il locale è nella disponibilità del conduttore e contiene beni mobili di sua proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nel locale commerciale si svolge attività di servizi di intermediazione nel trasporto e altre attività accessorie.
- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 18 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da un vano più grande con banco bar, due servizi igienici con antibagno e una cucina. Il locale è nella disponibilità del conduttore e contiene beni mobili di sua proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nella fattispecie si tratta di un esercizio di ristorazione - ristorante, e viene svolta attività di ristorazione. Il conduttore ha ottenuto le condizioni tecniche minime.
- Il locale commerciale messo a Bando di gara con il numero progressivo 19 si trova al piano terra dell'edificio. Il locale commerciale è composto da uno spazio di servizio, un'anticamera della cucina, una cucina, un servizio igienico per il personale, un deposito in cucina, un servizio igienico per gli ospiti e un magazzino. Il locale è nella disponibilità del conduttore e contiene beni mobili di sua proprietà. Il diritto di precedenza nella stipula del contratto di locazione del locale commerciale spetta al conduttore attuale, qualora soddisfi le condizioni previste dal Bando di gara e dalla Legge e accetti il canone più alto offerto. Il conduttore mantiene un rapporto di locazione di lunga data con il locatore. Nella fattispecie si tratta di un esercizio di ristorazione - ristorante, e viene svolta attività di ristorazione. Il conduttore ha ottenuto le condizioni tecniche minime.

I locali commerciali che nel presente Bando di gara si trovano ai numeri progressivi dal 2 al 19 possiedono validi Provvedimenti sulle condizioni tecniche minime, ottenuti dagli attuali conduttori.

Il futuro conduttore del locale commerciale messo a Bando di gara al numero progressivo 1 è tenuto a ottenere autonomamente le condizioni tecniche minime per le attività che saranno svolte nel locale commerciale affittato. La Città di Umag – Umago non risponde nei confronti del futuro conduttore qualora lo stesso non riesca ad ottenere il Provvedimento di conformità ai requisiti tecnici minimi, ovvero se non riesce ad ottenerlo entro un termine ragionevole.

I certificati energetici saranno consegnati ai futuri conduttori dopo la stipula del contratto di locazione dei locali commerciali.

Qualora i futuri conduttori abbiano intenzione di eseguire determinati lavori nei locali commerciali oggetto del presente Bando, tali lavori devono essere eseguiti a proprie spese, senza diritto al rimborso delle somme investite. I lavori approvati possono essere avviati dopo il consenso del locatore per l'esecuzione degli stessi. Possono essere eseguiti esclusivamente i lavori approvati, secondo i prezzi preventivamente stabiliti. Il locatore può riconoscere ai conduttori il valore dei lavori necessari approvati, sulla base delle fatture pagate revisionate, in base alle quali viene stipulato un Accordo relativo all'esecuzione dei lavori. In base all'accordo, l'importo approvato viene restituito al conduttore mediante compensazione con l'importo base del canone mensile fino a un massimo del 50% dell'importo mensile del canone, nel quale non è inclusa l'IVA, fino al pagamento dell'importo approvato. L'importo del canone mensile è ridotto degli importi indicati nell'Accordo, mentre l'importo base rimanente e l'intero importo dell'IVA sono a carico del conduttore. Il locatore emette mensilmente al conduttore una fattura per l'intero importo del canone (base + IVA), e allega allo stesso una Dichiarazione di compensazione, nella quale è indicato l'esatto importo di riduzione dell'importo totale del canone, dopo di che si effettua la compensazione dello stesso importo dei reciproci crediti.

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 versare il deposito cauzionale nell'importo pari al **triplo** del canone di locazione mensile relativo al locale commerciale per il quale concorre, allegando la **ricevuta di 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 dei locali commerciali di cui al presente Bando devono essere presentate entro 15 giorni decorrenti dal giorno successivo alla pubblicazione dello stesso 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 **08/01/2026**, 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 23/01/2026**.

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: Città di 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 Città di 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 23/01/2026**.

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 escluse.

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

- che abbiano debiti scaduti e non estinti nei confronti della Città di Umag – Umago e del Bilancio dello Stato, nonché nei confronti delle 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 non può essere riconosciuto a una persona fisica o giuridica, né al fondatore, membro del consiglio di amministrazione o rappresentante autorizzato che sia contemporaneamente fondatore, membro del consiglio di amministrazione o rappresentante autorizzato in un'altra persona giuridica (società collegate) nonché se tale persona risulta debitrice della Città di Umag – Umago per obbligazioni scadute e non adempiute, i cui debiti siano rimasti inesigibili per prescrizione nei tre anni precedenti alla presentazione della domanda.

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 progressivo e identificazione del locale commerciale oggetto dell'offerta;
- gli attuali conduttori allegano la descrizione dell'attività svolta nel locale commerciale in questione, insieme alle prove (fotografie e simili);
- i nuovi conduttori allegano la descrizione dell'attività che si intende svolgere nel locale commerciale in questione;
- documentazione contenente i dati identificativi 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, 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 23/01/2026**.
- 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, nonché 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 mandatari possono assistere 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 familiari 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 locazione in ottemperanza alle decisioni dell’organo di competenza;
- disposizioni sulla cessazione del contratto, specie sul periodo di preavviso;
- divieto di sublocazione 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 con autentica notarile per 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 sottoscritto per conto della Città di Umag – Umago dal Sindaco o da persona dallo stesso 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 conduttore ha l'obbligo di informare per iscritto l'organo amministrativo preposto alla gestione patrimoniale di proprietà della Città di Umag – Umago.

Il conduttore 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 **13/01/2026** 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 **26/01/2026 alle ore 13:00 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: 372-01/25-02/55
N. PROT. 2163-9-08/19-25-5
Umago, 22 dicembre 2025**

