



NEAPOLIS d.o.o.

NOVIGRAD-CITTANOVA

Ulica rijeke Dragonje 21

52466 NOVIGRAD

tel: 052 758 380

fax: 052 758 280

e mail: neapolis@neapolis.hr

IBAN: HR9023800061120001963

OIB 01696133948

A Novigrad-Cittanova, il 18 maggio 2026

Ai sensi della Delibera della Direzione della società Neapolis d.o.o. del giorno 18. maggio 2026, previa approvazione della Città di Novigrad-Cittanova, CLASSE: 372-03/26-01/08, N.PROT.: 2163-5-01-25-01, del giorno 15. maggio 2026, la Direzione della società Neapolis d.o.o. indice e pubblica il seguente

BANDO DI GARA
per la concessione in locazione del locale commerciale – ristorante
nel campeggio Kastanija a Novigrad-Cittanova

Dati relativi all'oggetto della locazione

Viene concesso in locazione il locale commerciale adibito a ristorante nel campeggio Kastanija, Castania 17, Novigrad-Cittanova, situato su parte dell'immobile contrassegnato come particella catastale n. 1530 c.c. Cittanova, composto da: cucina, sala ristorante, magazzino cucina e magazzino bevande, guardaroba e servizi igienici per il personale, servizi igienici femminili e maschili per gli ospiti e terrazza, per una superficie complessiva di 298,98 m².



Destinazione d'uso: esercizio dell'attività di ristorazione, ovvero:

1. preparazione e somministrazione di cibi e bevande,
2. attività di ristorante e di altri esercizi per la preparazione e la somministrazione di alimenti,
3. attività di preparazione e somministrazione di bevande.

L'offerente deve essere registrato per l'esercizio dell'attività per la quale presenta domanda al bando.

Importo del canone di locazione

L'importo iniziale del canone annuo di locazione ammonta a 10.000,00 EUR (in lettere: diecimila euro), IVA esclusa. Sul canone di locazione verrà calcolata l'imposta sul valore aggiunto ai sensi della vigente Legge sull'IVA.

Durata della locazione

Il locatore concede in locazione l'oggetto della locazione per un periodo di 5 (cinque) anni (il contratto di locazione del locale commerciale sarà stipulato a tempo determinato della durata di cinque anni), con possibilità di proroga qualora sussista valida base giuridica, a condizione che il conduttore adempia regolarmente agli obblighi assunti con il contratto vigente.

Condizioni particolari di utilizzo del locale commerciale

Il locale commerciale adibito a ristorante viene concesso in locazione per lo svolgimento di attività di ristorazione a carattere stagionale nell'ambito del campeggio, e il conduttore ha diritto di utilizzare il locale esclusivamente durante la stagione operativa del campeggio, ossia nel periodo dal 1° aprile al 31 ottobre di ogni anno solare per tutta la durata del contratto.

Al di fuori del periodo di cui al comma precedente, il conduttore non ha diritto di utilizzare il locale commerciale né di svolgervi attività.

Il conduttore è tenuto, al termine di ogni stagione, a chiudere il locale commerciale, svuotarlo delle merci deperibili e mantenerlo ordinato e idoneo all'uso.

Il conduttore è obbligato a saldare tutte le obbligazioni scadute derivanti dal contratto di locazione entro la fine della stagione commerciale in corso.

Il locatore non è tenuto a consentire al conduttore l'utilizzo del locale nella stagione successiva qualora il conduttore non abbia precedentemente saldato tutte le obbligazioni scadute della stagione precedente.

Il mancato pagamento delle obbligazioni scadute è considerato una violazione particolarmente grave degli obblighi contrattuali e costituisce motivo di risoluzione del contratto di locazione.

Cauzione per la partecipazione al bando

A titolo di **CAUZIONE** per la partecipazione al presente bando, gli offerenti sono tenuti a versare il 30% dell'importo iniziale annuo del canone di locazione, pari a 3.000,00 EUR (tremila euro) + IVA.

La cauzione deve essere versata a favore del conto della società Neapolis d.o.o. IBAN: HR9023800061120001963, Modello 00, con riferimento al numero: OIB dell'offerente, e con l'indicazione: "Cauzione per la partecipazione al bando per la concessione in locazione del locale commerciale – ristorante nel campeggio Kastanija a Novigrad-Cittanova".

La cauzione versata sarà calcolata nel canone di locazione, mentre al candidato che non risulterà vincitore sarà restituita entro 15 giorni dalla conclusione della gara (dall'adozione della delibera sulla scelta dell'offerta più vantaggiosa).

La cauzione non verrà restituita qualora l'offerente selezionato:

- rinunci all'offerta dopo aver ricevuto la comunicazione della selezione;
- non si presenti per la stipula del contratto di locazione entro il termine stabilito.

Condizioni particolari del bando

Ai sensi dell'articolo 132 della Legge sui difensori croati della Guerra per la patria e sui membri delle loro famiglie ("Gazzetta ufficiale" n. 121/17, 98/19, 84/21, 156/23), il diritto di prelazione alla stipula del contratto di locazione del locale commerciale, qualora partecipino alla gara pubblica, soddisfino le condizioni del bando e accettino le condizioni dell'offerta più vantaggiosa, spetta secondo il seguente ordine a:

- a) membri della famiglia stretta e allargata dei difensori croati caduti o dispersi nella Guerra per la patria
- b) invalidi di guerra croati della Guerra per la patria
- c) volontari della Guerra per la patria
- d) altri difensori croati della Guerra per la patria, secondo l'ordine della durata della partecipazione alla difesa della sovranità della Repubblica di Croazia
- e) cooperative sociali-lavorative dei veterani registrate presso il Ministero competente o beneficiarie di incentivi ministeriali
- f) figli dei difensori croati della Guerra per la patria
- g) persone di cui ai punti a) – d) e f) che siano beneficiari di pensione.

Gli offerenti di cui al comma precedente, che invocano il diritto di prelazione alla stipula del contratto di locazione, sono tenuti a presentare un certificato rilasciato dall'autorità competente (Ministero della Difesa, Ministero dei Difensori, Ministero dell'Interno), attestante lo status ai sensi dell'articolo 132 della Legge sui difensori croati della Guerra per la patria e sui membri delle loro famiglie, non più vecchio di un anno dalla data di pubblicazione del bando, nonché una dichiarazione resa sotto responsabilità civile e penale, autenticata da notaio, attestante che il diritto di prelazione alla stipula del contratto di locazione non è stato precedentemente esercitato e che attualmente, in qualità di conduttori, non usufruiscono della locazione di altro locale commerciale. La società Neapolis d.o.o. si riserva il diritto di risolvere il contratto di locazione stipulato con un difensore croato o con un membro della sua famiglia qualora accerti successivamente l'esistenza della locazione di un altro locale commerciale sulla base di un contratto precedentemente stipulato.

Qualora l'offerente sia una persona titolare del diritto di prelazione (diritto di preferenza alla stipula del contratto) e sia presente all'apertura delle offerte, la Commissione lo inviterà a dichiarare immediatamente se accetta le condizioni dell'offerta più vantaggiosa. Qualora tale persona non sia presente, la Commissione la inviterà per iscritto a dichiararsi, entro cinque giorni dalla ricezione dell'invito, in merito all'accettazione delle condizioni dell'offerta più vantaggiosa. Qualora non si pronunci entro il termine assegnato, si riterrà che non accetti le condizioni dell'offerta più vantaggiosa. Sarà considerata offerta più vantaggiosa quella che soddisfa tutte le condizioni del presente bando e contiene il più alto importo offerto del canone annuo di locazione.

Garanzia e condizione per la stipula del contratto

L'offerente selezionato è tenuto, prima della stipula del contratto di locazione, a versare sul conto del locatore un deposito cauzionale pari a un terzo del canone annuo di locazione. Tale deposito sarà trattenuto dal locatore quale garanzia in caso di mancato pagamento del canone o di altre obbligazioni contrattuali scadute fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ed il locatore sarà autorizzato ad utilizzarlo a tale scopo.

La garanzia sarà restituita al conduttore alla cessazione del rapporto di locazione, previa riconsegna del locale commerciale e dopo che la società Neapolis d.o.o. avrà accertato che il conduttore ha saldato tutti i costi derivanti dall'utilizzo del locale.

Qualora l'offerente selezionato non presenti il deposito cauzionale entro il termine stabilito nell'invito alla stipula del contratto, si riterrà che abbia rinunciato alla stipula del contratto e perderà il diritto alla restituzione della cauzione versata per la partecipazione al bando.

Altre condizioni

- sul canone offerto verrà calcolata l'IVA nella misura prevista dalla normativa vigente;
- nel prezzo del canone sono inclusi l'intera attrezzatura e utensili del ristorante o (l'inventario dei beni e degli utensili sarà effettuato alla presenza dei rappresentanti del locatore e del conduttore con redazione di verbale di consegna);
- il locatore sostiene tutte le spese di manutenzione ordinaria e riparazione degli impianti del locale commerciale nonché tutte le altre spese e utenze (energia elettrica, acqua, tassa comunale, tassa idrica, raccolta rifiuti) e i costi degli impianti comuni e in generale tutte le spese legate all'utilizzo del locale;
- oltre al canone, il conduttore è tenuto a sostenere i costi di manutenzione dell'attrezzatura (effettuata da servizio autorizzato), della sostituzione delle attrezzature o degli utensili danneggiati o rotti, nonché gli altri costi necessari derivanti dalla gestione dell'attività. I costi delle telecomunicazioni saranno interamente a carico del conduttore;
- il locale commerciale viene concesso in locazione nello stato di fatto in cui si trova e gli offerenti rinunciano a qualsiasi successiva contestazione relativa allo stato del locale e dell'attrezzatura;
- il contratto di locazione conterrà una clausola con la quale il conduttore accetta la modifica annuale del canone qualora l'indice dei prezzi al consumo nella Repubblica di Croazia aumenti di oltre il 2%, secondo la pubblicazione dell'Istituto nazionale di statistica relativa all'anno precedente. L'adeguamento del canone sarà automatico, senza necessità di stipulare aggiunte contrattuali né di preavviso specifico al conduttore.

DIRITTO DI PARTECIPAZIONE

Hanno diritto di partecipare al bando persone fisiche e giuridiche nazionali e straniere che soddisfano integralmente le condizioni richieste dal presente bando.

L'offerta deve contenere:

- a) nome e cognome, ovvero denominazione della società offerente, residenza/sede legale, OIB, numero di telefono e indirizzo e-mail della persona di contatto, copia del documento d'identità della persona fisica/persona autorizzata a rappresentare la persona giuridica;
- b) certificato di iscrizione nel registro commerciale, giudiziario, professionale, artigianale o altro registro competente oppure relativa attestazione, da cui risulti che l'offerente è registrato per l'attività indicata come destinazione del locale commerciale, non più vecchio di 6 mesi dalla pubblicazione del bando, in copia semplice, autenticata o originale, in lingua croata;
- c) certificati (in originale) della società Neapolis d.o.o., della Città di Novigrad-Cittanova, delle società comunali 6. maj d.o.o. Umag e Istarski vodovod d.o.o., Filiale di Buie, non più vecchi di 30 giorni dalla pubblicazione del bando, attestanti che la persona fisica o giuridica non ha debiti scaduti nei loro confronti oppure dichiarazione di rispetto dei termini di pagamento in caso di rateizzazione approvata;
- d) certificato della Direzione imposte (in originale), non più vecchio di 30 giorni dalla data di pubblicazione del bando, quale prova che la persona fisica o giuridica non ha obbligazioni scadute e non saldate nei confronti del bilancio statale, salvo nel caso in cui, ai sensi di specifiche disposizioni normative, sia stata concessa una dilazione di pagamento delle suddette obbligazioni, a condizione che la persona fisica o giuridica rispetti i termini di pagamento.
- e) importo offerto del canone annuo in euro;
- f) prova del versamento della cauzione;
- g) numero di conto e nome della banca del concorrente per l'eventuale restituzione della cauzione;

- h) documentazione comprovante l'esistenza del diritto di prelazione alla stipula del contratto di locazione (in originale o in copia), e precisamente:
- 1) per gli invalidi di guerra croati della Guerra per la Patria (HRVI): decisione di secondo grado relativa al grado di invalidità fisica (Direzione per l'assistenza del Ministero della Difesa della Repubblica di Croazia);
 - 2) per i membri della famiglia del difensore croato caduto, deceduto, detenuto o disperso: certificato relativo alla sofferenza subita durante la Guerra per la Patria, rilasciato dall'Ufficio per le vittime di guerra del Governo della Repubblica di Croazia oppure dalle unità dell'Esercito croato o del Ministero dell'Interno;
 - 3) per i volontari della Guerra per la Patria: certificato del Ministero della Difesa oppure del Ministero dell'Interno attestante la partecipazione alla Guerra per la Patria;
 - 4) per gli altri difensori croati: certificato del Ministero della Difesa oppure del Ministero dell'Interno attestante la partecipazione alla Guerra per la Patria

Note

L'offerente che abbia obbligazioni scadute e non saldate nei confronti di tutti i soggetti precedentemente indicati sarà escluso dall'ulteriore procedimento.

Qualora l'offerta non contenga tutta la documentazione sopra indicata, la stessa non sarà presa in considerazione.

Sarà considerata offerta più vantaggiosa quella che soddisfa tutte le condizioni del presente bando e contiene il più alto importo offerto del canone annuo di locazione.

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il termine per la presentazione delle offerte è di 8 giorni dalla pubblicazione del bando, ossia dal 18 maggio al 26 maggio 2026.

Le offerte devono pervenire alla società Neapolis d.o.o. entro e non oltre il 26 maggio 2026 alle ore 12:00, indipendentemente dalla modalità di consegna.

Le offerte pervenute oltre il termine non saranno considerate e saranno restituite al mittente senza essere aperte.

Le offerte tardive e incomplete non saranno prese in considerazione.

Le offerte devono essere consegnate personalmente oppure inviate per posta raccomandata con ricevuta di ritorno in busta chiusa recante la dicitura:

“PER IL BANDO – LOCAZIONE DI LOCALE COMMERCIALE – RISTORANTE NEL
CAMPEGGIO KASTANIJA A NOVIGRAD-CITTANOVA – NON APRIRE”
al seguente indirizzo:

Neapolis d.o.o., Commissione per l'attuazione del bando per la locazione del locale commerciale – ristorante nel campeggio Kastanija a Novigrad-Cittanova, Ulica rijeke Dragonje 21, 52466 Novigrad-Cittanova

DATA E LUOGO DI APERTURA DELLE OFFERTE

L'apertura pubblica delle offerte avrà luogo il 26 maggio 2026 alle ore **13:00** presso la sede della società Neapolis d.o.o., Ulica rijeke Dragonje 21, Novigrad-Cittanova.

Il bando sarà pubblicato sull'albo della Neapolis d.o.o., sul sito web e sull'albo pretorio della Città di Novigrad-Cittanova, mentre l'avviso sarà pubblicato sulla stampa quotidiana.

Il bando sarà espletato dalla Commissione per l'attuazione del bando per la locazione del locale commerciale – ristorante nel campeggio Kastanija a Novigrad-Cittanova, che redigerà apposito verbale.

Tutte le informazioni possono essere richieste agli indirizzi e-mail: margareta@neapolis.hr oppure al numero: 052/645-413 – Margareta Butković Vorić, dipl. iur.

La visione del locale commerciale – ristorante oggetto della locazione è possibile previo appuntamento telefonico obbligatorio al numero 091/88-09-845 (Simona Trnovšek Jugovac).

Altre disposizioni

Nel caso in cui gli offerenti presentino lo stesso importo del canone annuo di locazione, saranno invitati a presentare, entro 5 giorni dal ricevimento della comunicazione, un'integrazione dell'offerta con un nuovo importo del canone annuo di locazione.

Al termine della procedura di gara, la Commissione determina la proposta dell'offerta più vantaggiosa.

Dopo aver determinato la proposta dell'offerta più vantaggiosa, la Commissione verifica se uno degli offerenti esercita il proprio diritto di prelazione, mediante accettazione del canone di locazione più elevato offerto. Qualora l'offerente titolare del diritto di prelazione dichiara di voler esercitare tale diritto, acquisisce il diritto di prelazione alla locazione.

La Commissione sottopone la proposta dell'offerta più vantaggiosa alla Direzione della società Neapolis d.o.o. ai fini dell'adozione della Delibera sulla scelta dell'offerta più vantaggiosa e della stipula del contratto.

La Direzione adotta la Delibera sulla scelta dell'offerta più vantaggiosa entro 8 giorni dalla data di apertura delle offerte, ossia dalla scadenza del termine per la dichiarazione della persona titolare del diritto di prelazione.

Gli offerenti saranno informati per iscritto dei risultati della selezione entro 8 giorni dall'adozione della Delibera di scelta.

L'offerente selezionato è tenuto a stipulare il Contratto di locazione del locale commerciale con il Locatore entro 8 giorni dall'adozione della Delibera di scelta. In caso contrario, si riterrà che abbia rinunciato all'offerta e perderà il diritto alla restituzione della cauzione.

Nel caso in cui l'offerente selezionato:

- rinunci all'offerta,
- non si presenti alla stipula del contratto,
- non presenti la garanzia richiesta, oppure
- non soddisfi le altre condizioni per la stipula del contratto, il locatore potrà adottare una decisione di scelta del successivo offerente più vantaggioso che soddisfi le condizioni del bando, senza ripetere la gara pubblica.

La Direzione della società Neapolis d.o.o. si riserva il diritto di non accettare alcuna delle offerte presentate, nonché il diritto di annullare il bando, in tutto o in parte, in qualsiasi momento prima della conclusione del contratto, senza obbligo di motivazione, dandone comunicazione agli offerenti.

Le altre condizioni del locatore non indicate nel presente bando saranno disciplinate dal contratto di locazione.

Con la presentazione dell'offerta, l'offerente acconsente espressamente al fatto che Neapolis d.o.o. possa raccogliere, utilizzare e ulteriormente trattare i dati forniti ai fini dello svolgimento della procedura di gara pubblica, conformemente alle disposizioni in materia di protezione dei dati personali, nonché renderli pubblici ai sensi della Legge sul diritto di accesso alle informazioni.

Neapolis d.o.o.
direttore
Suad Kamber

