

Ai sensi dell'articolo 8 della Legge sull'incentivazione dello sviluppo della piccola imprenditoria ("Gazzetta ufficiale", nn. 29/02, 63/07, 53/12, 56/13), e in riferimento all'articolo 35 comma 8 e dell'articolo 391 comma 2 della Legge sulla proprietà e altri diritti reali ("Gazzetta ufficiale", nn. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12), dell'articolo 65 dello Statuto della Città di Rovinj-Rovigno ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 4/09 e 3/13) e dell'articolo 3 comma 1 alinea 1 della Delibera sull'incentivazione degli investimenti nelle zone imprenditoriali della Città di Rovinj-Rovigno ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", n.09/14), il Consiglio municipale della Città di Rovinj-Rovigno, alla seduta tenutasi il 17 dicembre 2014, ha emanato la

DELIBERA
sulla gestione degli immobili di proprietà della Città di Rovinj-Rovigno nella zona imprenditoriale
"Gripole-Spinè"

I – DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

Articolo 1

La zona imprenditoriale "Gripole-Spinè" viene stabilita come zona d'affari strategica per lo sviluppo dell'imprenditoria nel territorio della Città di Rovinj-Rovigno (di seguito nel testo: Città).

La zona imprenditoriale è compresa nel Piano d'assetto territoriale della Città di Rovinj-Rovigno, mentre la destinazione d'uso dell'area è regolata dal Piano d'assetto urbanistico della zona imprenditoriale "Gripole-Spinè".

Articolo 2

Con la presente Delibera si stabiliscono le condizioni, le modalità e il procedimento di disposizione degli immobili di proprietà della Città, che si trovano nella zona imprenditoriale "Gripole-Spinè" (di seguito nel testo: immobili), conformemente alla Delibera sull'incentivazione degli investimenti nelle zone imprenditoriali della Città di Rovinj-Rovigno.

L'obiettivo della disposizione degli immobili nella zona imprenditoriale "Gripole-Spinè" è quello di creare le condizioni economiche per l'incentivazione degli investimenti e la costruzione di contenuti economico-d'affari ed economico-produttivi.

La presente Delibera ha carattere provvisorio e verrà applicata nel periodo di 3 (tre) anni a partire dalla data della sua entrata in vigore.

II – CONDIZIONI, MODALITÀ E PROCEDIMENTO DI DISPOSIZIONE DEGLI IMMOBILI

Articolo 3

Alle condizioni, modalità e procedimenti del concorso pubblico vengono applicate le disposizioni della Delibera sulla gestione degli immobili della Città di Rovinj-Rovigno ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 3/10, 8/11, 8/14).

Con la presente Delibera, rispetto alla Delibera sulla gestione degli immobili della Città di Rovinj-Rovigno, vengono regolate o completate separatamente le seguenti norme:

- a) le modalità di disposizione degli immobili,
- b) la determinazione del prezzo iniziale del concorso,
- c) i criteri per la scelta dell'offerta più vantaggiosa,
- d) il contenuto del concorso e l'ammontare della garanzia,
- e) il contenuto dell'offerta e i rispettivi allegati,
- f) la descrizione dell'immobile,
- g) il pagamento dell'imposta per il diritto di costruzione, ossia dell'affitto.

a) Modalità di disposizione degli immobili

Articolo 4

Nella zona imprenditoriale "Gripole-Spinè", la Città disporrà di immobili tramite la costituzione del diritto di costruzione nonché l'assegnazione in affitto.

Il diritto di costruzione viene costituito per un termine massimo di 50 (cinquanta) anni, ai fini della costruzione di impianti d'affari per esigenze proprie degli imprenditori.

L'affitto viene instaurato per al massimo 25 (venticinque) anni, ai fini della costruzione di magazzini e della collocazione di prefabbricati per esigenze proprie degli imprenditori.

Per esigenze proprie degli imprenditori si intende che l'impianto edilizio non viene costruito per il mercato allo scopo di successiva vendita di vani d'affari ad altri imprenditori.

Articolo 5

Degli immobili di proprietà della Città si dispone tramite concorso pubblico.

Prima di bandire il concorso pubblico la Città bandirà l'invito pubblico per sondare l'interesse di investimento nella zona imprenditoriale "Gripole-Spinè".

b) Determinazione del prezzo iniziale del concorso**Articolo 6**

Realizzando gli interessi imprenditoriali della Città, ai fini di un progresso economico e sociale generale della Città e dei suoi cittadini, come pure ai fini della disposizione degli immobili nel territorio della zona imprenditoriale "Gripole-Spinè", si stabilisce il prezzo annuo iniziale degli immobili a concorso nell'importo di 1,00 EURO/m2 nel controvalore in kune in base al corso medio della Banca popolare croata vigente il giorno in cui viene bandito il concorso.

Il prezzo realizzato al concorso che verrà attuato durante l'applicazione della presente Delibera, verrà adottato per tutto il periodo di durata del contratto di costituzione del diritto di costruzione, ossia del contratto d'affitto.

c) Criteri per la scelta dell'offerta più vantaggiosa**Articolo 7**

La scelta dell'offerta più vantaggiosa viene effettuata con l'applicazione dei seguenti criteri:

- 1) il prezzo più alto offerto, che può raggiungere al massimo il doppio dell'importo del prezzo iniziale del concorso,
- 2) in caso di più offerenti con lo stesso prezzo offerto, la scelta dell'offerente più vantaggioso viene effettuata con l'assegnazione di punteggi in base ai Criteri di valutazione (graduatoria) di cui nella Delibera sull'incentivazione degli investimenti nelle zone imprenditoriali della Città di Rovinj-Rovigno.

d) Contenuto del concorso e ammontare della garanzia**Articolo 8**

Oltre alle condizioni del concorso stabilite dall'articolo 10 della Delibera sulla gestione degli immobili della Città di Rovinj-Rovigno, il concorso pubblico deve contenere anche le seguenti disposizioni:

- l'obbligo di recapito del piano di lavoro di cui nella Delibera sull'incentivazione degli investimenti nelle zone imprenditoriali della Città di Rovinj-Rovigno,
- il periodo di durata del diritto di costruzione, ossia di affitto,
- l'importo dell'imposta iniziale annuale per la costituzione del diritto di costruzione, ossia il canone d'affitto annuo nonché il termine e le modalità di pagamento dell'imposta per la costituzione del diritto di costruzione, ossia dell'affitto,
- l'importo della garanzia nell'ammontare dell'imposta iniziale biennale per la costituzione del diritto di costruzione, ossia dell'affitto iniziale biennale previsto dal concorso,
- le indicazioni sulle agevolazioni speciali di investimento nella zona imprenditoriale "Gripole-Spinè", stabilite dalla Delibera sull'incentivazione degli investimenti nelle zone imprenditoriali della Città di Rovinj-Rovigno,
- la disposizione sull'obbligo di accettazione delle condizioni del concorso e dei criteri di valutazione (graduatoria) di cui nella Delibera sull'incentivazione degli investimenti nelle zone imprenditoriali della Città di Rovinj-Rovigno.

e) Contenuto dell'offerta e rispettivi allegati**Articolo 9**

Oltre ai contenuti dell'offerta e degli allegati alla medesima stabiliti dall'articolo 12 della Delibera sulla gestione degli immobili della Città di Rovinj-Rovigno, l'offerta scritta deve contenere:

- l'offerta dell'imposta annua per la costituzione del diritto di costruzione, ossia dell'affitto annuo, che non può essere più bassa dell'importo iniziale,

all'offerta vengono allegati pure:

- il piano di lavoro,
- la conferma di versamento della garanzia.

f) Descrizione dell'immobile**Articolo 10**

Degli immobili si dispone come punti di misurazione speciale stabiliti e delimitati dall'area di una determinata particella terriera e/o delle particelle terriere stabilite conformemente al Piano d'assetto urbanistico della zona imprenditoriale "Gripole-Spinè", qualora non fosse già stata formata una particolare particella terriera che corrisponde alla particella edificabile.

Se al momento della stipulazione del contratto non fosse stata formata la particella terriera, dopo l'ottenimento del permesso di ubicazione e l'attuazione dell'elaborato di parcellazione verrà stipulato un annesso al contratto nel quale verrà inserito il dato sul contrassegno della neoformata particella terriera.

g) Pagamento dell'imposta per il diritto di costruzione, ossia di affitto**Articolo 11**

L'imposta annuale per il diritto di costruzione, ossia il canone d'affitto annuo verrà versato una volta all'anno in base alla fattura rilasciata e andrà a favore della Città di Rovinj-Rovigno al più tardi entro il 15 maggio per l'anno corrente.

Per l'anno nel quale è stato stipulato il contratto sul diritto di costruzione, ossia il contratto d'affitto, come pure per l'anno nel quale tale contratto scade, l'imposta si paga nell'importo intero.

III – LIMITAZIONI DEL DIRITTO DI COSTRUZIONE E AFFITTO, TERMINE DI COSTRUZIONE E INIZIO DELL'ESPLETAMENTO DELL'ATTIVITÀ**Articolo 12**

L'acquirente non è autorizzato ad alienare oppure gravare il diritto costituito di costruzione oppure una sua parte con qualsiasi affare legale per la durata di 5 (cinque) anni, a partire dal giorno della stipulazione del contratto di costituzione del diritto di costruzione.

Eccezionalmente dal comma 1 del presente articolo, con il previo consenso scritto del Consiglio municipale all'acquirente è consentito gravare con un'ipoteca il diritto costituito di costruzione ai fini dell'assicurazione per i mezzi ottenuti allo scopo di realizzare il programma di investimento e ciò con il previo consenso scritto della Città. Tutto ciò esclusivamente ai fini dell'ottenimento di un mutuo la cui parte integrante è la costruzione di una struttura sull'immobile in oggetto, ossia per tutte le attrezzature che riguardano direttamente l'espletamento dell'attività che l'imprenditore ha dichiarato di svolgere nella zona e per l'attrezzamento dell'immobile.

Articolo 13

Entro il termine di 24 (ventiquattro) mesi, a partire dal giorno della stipulazione del contratto di costituzione del diritto di costruzione, l'acquirente del diritto di costruzione ha l'obbligo di:

- 1) procurarsi il regolare permesso di ubicazione e la conferma del progetto principale per la costruzione, conformemente al progetto di massima,
- 2) attuare la parcellazione e la formazione dell'apposita particella terriera,
- 3) iniziare la costruzione.

Entro il termine di 36 (trentasei) mesi, a partire dal giorno della stipulazione del contratto di costituzione del diritto di costruzione, l'acquirente del diritto di costruzione ha l'obbligo di:

- 1) ottenere il regolare permesso di utilizzo per quanto costruito conformemente al progetto di massima e all'ottenuta conferma del progetto principale,
- 2) iniziare l'espletamento dell'attività,
- 3) assumere nella struttura costruita un numero di lavoratori come stabilito nel piano di lavoro e nel contratto di costituzione del diritto di costruzione.

Per l'acquirente del diritto di costruzione che in base al piano di lavoro e al progetto di massima costruisce e inizia l'attività a fasi, i termini di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo valgono per ogni fase separatamente.

Entro il termine di 18 (diciotto) mesi, a partire dal giorno della stipulazione del contratto d'affitto, l'affittuario ha l'obbligo di procurarsi tutti i permessi necessari per l'attività, sistemare l'immobile preso in affitto, iniziare il lavoro e assumere lavoratori come stabilito nel piano di lavoro e nel contratto d'affitto.

Articolo 14

Il diritto costituito di costruzione sull'immobile in oggetto cessa nel caso in cui l'acquirente non adempisse ai propri obblighi entro il termine di cui all'articolo 13 commi 1 e 3 della presente Delibera (rispetto alla singola parte di costruzione). Questa disposizione sarà parte integrante del contratto di costituzione del diritto di costruzione.

Il contratto d'affitto verrà annullato qualora l'affittuario non adempisse ai propri obblighi entro il termine di cui all'articolo 13 comma 4 della presente Delibera, dove l'adempimento parziale di quest'obbligo si ritiene mancato adempimento dell'obbligo. Questa disposizione sarà parte integrante del contratto d'affitto.

Articolo 15

Al fine di assicurare l'adempimento regolare e completo degli obblighi e termini contrattuali conformemente alle disposizioni della presente Delibera, con il contratto di costituzione del diritto di costruzione si stabilisce l'obbligo dell'acquirente di pagare alla Città una penale contrattuale nel caso in cui non adempisse oppure adempisse parzialmente ai propri obblighi oppure ritardasse con l'adempimento dei medesimi oppure lo facesse in modo disordinato, nei seguenti casi:

- a) nel caso di cui all'articolo 13 comma 2 punti 1 e 2 della presente Delibera nonché del comma 3 dello stesso articolo (rispetto alla singola fase di costruzione) - nell'ammontare dell'imposta triennale per il diritto costituito di costruzione;

b) nel caso di cui all'articolo 13 comma 2 punto 3 della presente Delibera, nonché del comma 3 dello stesso articolo (rispetto alla singola fase di costruzione) - nell'ammontare dell'imposta annuale per il diritto costituito di costruzione.

L'importo della penale contrattuale, con la clausola esecutiva per la sua riscossione con pignoramento diretto su tutti i conti dell'acquirente nonché con l'obbligo di rilasciare obbligazioni autenticate nell'importo indicato, viene inserito nel contenuto del contratto di costituzione del diritto di costruzione.

Articolo 16

Con apposito documento, il Consiglio municipale regola la gestione della zona imprenditoriale "Gripole-Spinè" e l'espletamento delle attività di interesse comune per i fruitori della zona imprenditoriale "Gripole-Spinè", eccetto le questioni riguardanti le attività comunali e similari per le quali le modalità di espletamento e finanziamento sono regolate da prescrizioni speciali.

Gli acquirenti, ossia gli affittuari hanno l'obbligo, già nel contratto di costituzione del diritto di costruzione, ossia nel contratto d'affitto, di accettare l'obbligo di stipulare con il soggetto che gestisce la zona imprenditoriale "Gripole-Spinè" il contratto di espletamento congiunto e di sostenere le spese per le attività conformemente alle disposizioni dell'atto di cui al comma 1 del presente articolo.

Articolo 17

Su richiesta scritta e motivata dell'acquirente ovvero dell'affittuario, il Consiglio municipale può, qualora ritenesse giustificate le circostanze, prolungare i termini di cui all'articolo 13 della presente Delibera, ma non per più di 24 (ventiquattro) mesi.

Nel caso di cui al comma 1 del presente articolo, il termine di cui all'articolo 12 comma 1 viene prolungato per lo stesso periodo dei termini prorogati di cui all'articolo 13 della presente Delibera.

IV – CESSAZIONE DEL DIRITTO DI COSTRUZIONE E DI AFFITTO

Articolo 18

Eccetto nei casi di cui all'articolo 14 della presente Delibera, il diritto costituito di costruzione ossia di affitto cessa:

- allo scadere del termine per il quale è stato istituito,
- con la rinuncia da parte dell'acquirente al diritto di costruzione o di affitto,
- con la cessazione dell'esistenza dell'acquirente del diritto di costruzione o di affitto,
- qualora l'edificio e il terreno sul quale è stato costituito il diritto di costruzione oppure sul quale è stato stabilito l'affitto ininterrottamente per più di un anno non venisse utilizzato conformemente alla propria destinazione d'uso principale.

Articolo 19

Alla cessazione del diritto di costruzione, la Città diventa proprietario esclusivo dell'immobile in oggetto con tutti gli impianti e le installazioni costruite, nonché cessano tutti i diritti dell'acquirente di cui nel contratto di costituzione del diritto di costruzione, il diritto dell'acquirente alla restituzione dell'imposta fino ad allora versata per il diritto costituito di costruzione, come pure il diritto dell'acquirente a qualsiasi rimborso per quanto investito ovvero speso in merito alla costituzione del diritto di costruzione.

In caso di annullamento del contratto d'affitto, sui rapporti tra la Città e l'affittuario viene applicata in modo adeguato la disposizione di cui al comma 1 del presente articolo.

Articolo 20

Allo scadere dei termini di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 4 della presente Delibera, gli acquirenti del diritto di costruzione e gli affittuari possono continuare ad utilizzare gli immobili dei quali disponevano in base alla presente Delibera oppure acquistarli.

L'acquirente del diritto di costruzione, ovvero l'affittuario, ha l'obbligo di recapitare tale richiesta alla Città entro il termine di 6 (sei) mesi prima dello scadere del Contratto.

Eccezionalmente dalla disposizione di cui al comma 1 del presente articolo, gli acquirenti del diritto di costruzione e gli affittuari possono acquistare gli immobili dei quali disponevano in base alla presente Delibera anche prima dello scadere del Contratto.

Nel caso in cui l'acquirente del diritto di costruzione oppure l'affittuario desiderassero continuare a utilizzare l'immobile del quale disponevano in base alla presente Delibera oppure acquistarlo, verranno applicate le condizioni di cui nella delibera con la quale verrà regolata la gestione degli immobili nel territorio della Città nel periodo di scadenza del Contratto, ossia nel periodo d'affitto.

IV – DISPOSIZIONI CONCLUSIVE

Articolo 21

La Città si riserva il diritto di non accettare alcuna offerta valida scaturita dal concorso, come pure il diritto di rinunciare dalla stipulazione del contratto in qualsiasi momento prima della sottoscrizione del contratto.

Articolo 22

Il Settore amministrativo per la gestione del patrimonio effettua il controllo dell'attuazione del contratto di costituzione del diritto di costruzione nonché dei contratti d'affitto stipulati in base alla presente Delibera.

Gli acquirenti del diritto di costruzione e gli affittuari di cui al comma precedente hanno l'obbligo in qualsiasi momento di recapitare al Settore amministrativo per la gestione del patrimonio le conferme necessarie e altri documenti con i quali dimostrano il rispetto dei termini di cui nei contratti stipulati in base alla presente Delibera.

Il Settore amministrativo per la gestione del patrimonio si riserva il diritto di verificare l'autenticità dei documenti presentati.

Articolo 23

Qualora venisse manifestato l'interesse di acquistare gli immobili nella zona imprenditoriale "Gripole-Spinè", verranno applicate le disposizioni sulla vendita di cui nella Delibera sulla gestione degli immobili della Città di Rovinj-Rovigno ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 3/10, 8/11, 8/14).

Articolo 24

In base ad apposita delibera del Consiglio municipale, la Città può disporre degli immobili di proprietà della Città senza concorso pubblico e in altro modo, quando gli immobili vengono ottenuti dalla Repubblica di Croazia, dalla Regione Istriana e da persone giuridiche di proprietà oppure di prevalente proprietà della Repubblica di Croazia o della Regione Istriana o della Città, qualora ciò fosse d'interesse e l'obiettivo del progresso economico e sociale generale dei cittadini della Città.

Articolo 25

La presente Delibera entra in vigore l'ottavo giorno dalla pubblicazione sul "Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno".

Klasa/Classe: 944-01/14-01/79
Urbroj/Numprot: 2171-01-01-14-3
Rovinj-Rovigno, 17 dicembre 2014

Il Presidente del
Consiglio municipale
Davorin Flego, m.p.

Ai sensi della disposizione dell'art. 6 par. 5 della Legge sull'affitto e la compravendita dei vani d'affari (Gazzetta ufficiale num. 125/11) e della disposizione dell'art. 65 dello Statuto della Città di Rovinj-Rovigno („Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno" num. 4/09 e 3/13), il Consiglio municipale della Città di Rovinj-Rovigno, alla seduta tenutasi il 17 dicembre 2014, ha emanato la

DELIBERA **di integrazione alla Delibera sull'affitto dei vani d'affari**

Articolo 1

Nella Delibera sull'affitto dei vani d'affari („Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno" num. 2/08, 7/08 e 10/12; nel testo che segue: Delibera) nell'art. 9 dopo il paragrafo 2 viene aggiunto il paragrafo 3, del seguente tenore: „Eccezionalmente alla disposizione 2 del presente articolo, nel caso in cui il bando viene pubblicato per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 20 par. 2 punto 8, l'affitto iniziale di gara viene stabilito nell'importo di un affitto mensile per il vano d'affari in oggetto.“

Gli attuali paragrafi 3, 4 e 5 diventano i paragrafi 4, 5 e 6.

Articolo 2

Nell'articolo 20 dopo il paragrafo 6 viene aggiunto il paragrafo 7, del seguente tenore: „I partiti politici di cui al paragrafo 2 punto 8 del presente articolo sono i partiti politici rappresentati nel Consiglio municipale della Città di Rovinj-Rovigno.“

Articolo 3

Nell'articolo 23 dopo il paragrafo 6 viene aggiunto il paragrafo 7, del seguente tenore: „Sullo svolgimento di attività di cui all'art. 20 paragrafo 2 punto 8 non vengono applicate le disposizioni della Delibera le quali si riferiscono ai mezzi di garanzia di pagamento.“

Articolo 4

Nell'articolo 26 paragrafo 1 alla fine della prima alinea dopo la virgola viene aggiunto il testo del seguente tenore: „mentre nel caso si trattasse di attività di cui all'articolo 20 paragrafo 2 punto 8, che