



REPUBLIKA HRVATSKA REPUBLICA DI CROAZIA
ISTARSKA ŽUPANIJA REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ-ROVIGNO CITTÀ DI ROVINJ-ROVIGNO
Gradonačelnik – Il Sindaco

Klasa / Classe: 944-01/18-01/184
Ur.broj/Numprot: 2171-01-08/3-18-1
Rovinj-Rovigno, 10 dicembre 2018

Ai sensi della disposizione dell'articolo 7 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) e delle disposizioni della Delibera sulla gestione degli immobili di proprietà della Città di Rovinj-Rovigno nella zona imprenditoriale "Gripole-Spinè" ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 10/14 e 10/17) emanano la seguente

DELIBERA SUL BANDO DI CONCORSO
relativo alla costituzione del diritto di costruzione e alla concessione in affitto
dell'immobile di proprietà della Città di Rovinj-Rovigno
nella zona imprenditoriale "Gripole-Spinè"

Viene bandito il concorso ai fini della costituzione del diritto di costruzione e della concessione in affitto del seguente immobile:

C.c. Rovigno (Zona imprenditoriale Gripole-Spinè)

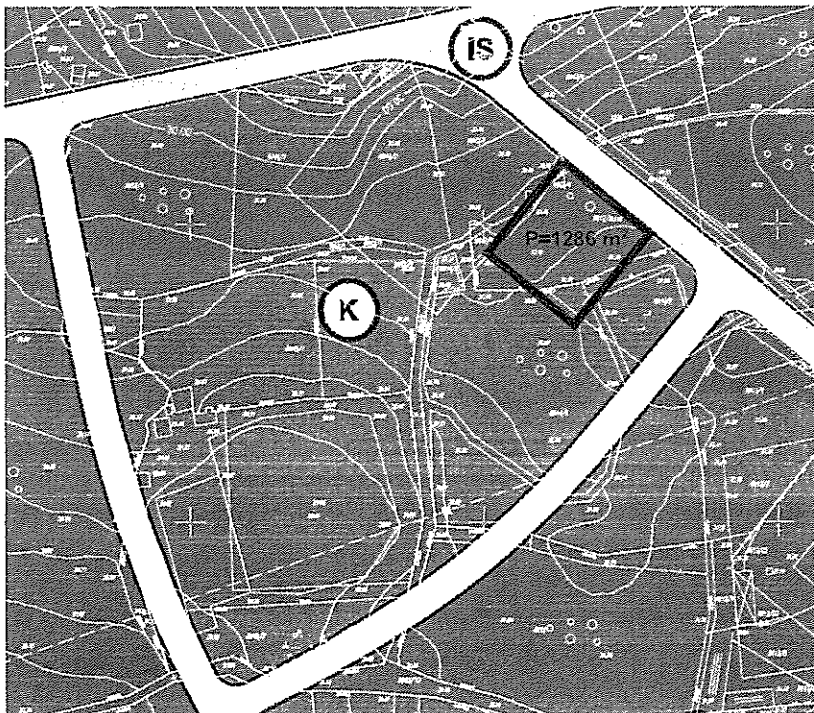
N.	Particella catastale	Superficie	Descrizione delle attività	Prezzo iniziale del concorso	Garanzia
1	p.c. 8917/1 p.c. 8914/9 p.c. 8914/11	1286 m2	- Immagazzinaggio, vendita all'ingrosso e al minuto di prodotti alimentari surgelati	9.505,44 kn	19.010,88 kn

NOTA PER IL NUMERO 1:

Per la suddetta zona è in vigore il Piano d'assetto urbanistico della zona imprenditoriale Gripole-Spinè ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 8/10 e 3/14).

1.1. Destinazione d'uso della superficie

Le superfici di destinazione d'uso affari (contrassegnato K) sono le superfici all'interno delle quali su una particella edificabile è possibile posizionare edifici d'affari di tutti i tipi (prestazione di servizi, commerciali, di revisione, ecc.), come pure edifici dell'unità pubblica dei vigili del fuoco con strutture ausiliarie.



1.2. Descrizione dell'attività

Le attività possibili sono indicate nella tabella

1.3. Condizioni generali per la costruzione degli impianti di destinazione d'uso affari

La sistemazione del numero necessario di posti macchina è obbligatoria sulla propria particella edificabile. Di regola i posti macchina sulle particelle edificabili vanno collocati tra la direzione di regolazione e quella edificabile; il numero minimo permesso di posti macchina è prescritto dalla tabella di cui all'articolo 17 dell'UPU.

Almeno il 20% della particella deve avere un'area verde.

Le condizioni generali sono prescritte nel Piano d'assetto urbanistico della zona imprenditoriale Gripole-Spinè ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 8/10 e 3/14)(di seguito nel testo: UPU), e gli elementi principali sono rappresentati nella tabella e nella grafica sottostante.

In conformità alla Legge sull'edilizia ("Gazzetta ufficiale" nn. 153/13 e 20/17) si può procedere alla costruzione degli edifici in base alla vigente licenza edilizia.

Numero p.c.	Superficie particella (m ²)	Destinazione d'uso	Piani Po+P+2+Pk	Altezza (m)	Edificabilità massima (m ²)
p.c. 8917/1 p.c. 8914/9 p.c. 8914/11 p.c. 9863/4	1.286	K	4	12	769

In seguito a quanto esposto, nel contratto di costituzione del diritto di costruzione, ossia nel contratto d'affitto con il quale i futuri concorrenti otterranno il diritto di costruzione, ovvero d'affitto dell'immobile, verrà messa un'annotazione che i medesimi sono a conoscenza di tutte le modalità indicate nella nota e che con la propria firma ovvero con la stipulazione del contratto accettano, senza obiezioni, tutto quanto precedente esposto, ossia che rinunciano a

qualsiasi altra richiesta come pure al diritto di avviare procedimenti giudiziari nei confronti della Città di Rovinj-Rovigno che riguarderebbero l'immobile in oggetto.

a) Modalità di disposizione dell'immobile

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

L'affitto viene concesso al massimo fino a **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.

b) Determinazione del prezzo iniziale del concorso

Il prezzo iniziale degli immobili oggetto del concorso viene determinato nell'importo di 1,00 EURO/m² nel controvalore in kune in base al corso medio della Banca nazionale croata vigente il giorno in cui viene bandito il concorso.

Il prezzo iniziale degli immobili a concorso è identico all'imposta annua iniziale per costituire il diritto di costruzione ossia, all'affitto annuo iniziale.

Il prezzo realizzato al concorso verrà applicato per tutto il periodo di durata del contratto di costituzione del diritto di costruzione, ossia del contratto d'affitto.

Il prezzo realizzato viene maggiorato dell'importo dell'IVA a carico dell'affittuario per tutto il periodo contrattuale.

c) Criteri per la scelta dell'offerta più vantaggiosa

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 **l'importo doppio 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:

Attività:		
Produzione		10 punti
Altro – servizi		5 punti
Numero lavoratori:		
fino a 3 lavoratori		3 punti
4-6 lavoratori		6 punti
7-10 lavoratori		8 punti
più di 10 lavoratori		10 punti
Ammontare dell'investimento:		
300.000,00 – 1.000.000,00 kn		2 punti
1.000.001,00 - 1.500.000,00 kn		3 punti
1.500.001,00 – 2.000.000,00 kn		4 punti
2.000.001,00 – 2.500.000,00 kn		5 punti
2.500.001,00 – 3.000.000,00 kn		6 punti
3.000.001,00 – 3.500.000,00 kn		8 punti
più di 3.500.001,00 kn		10 punti
Luogo di registrazione	Periodo di attività	
Non è registrato nel territorio della Città di Rovinj-Rovigno	-/-	3 punti

Registrato nel territorio della Città di Rovinj-Rovigno	fino a 2 anni di attività	5 punti
	da 3 a 5 anni di attività	7 punti
	da 6 a 10 anni di attività	9 punti
	da 10 a 15 anni di attività	12 punti
	più di 15 anni di attività	15 punti

d) Contenuto dell'offerta e rispettivi allegati

Le offerte scritte devono contenere:

- 1) il nome e cognome, ovvero la denominazione dell'offerente, con l'indicazione della residenza, ossia delle sede,
- 2) l'indicazione dell'immobile,
- 3) la modalità di fruizione (diritto di costruzione oppure affitto),
- 4) il periodo di durata del diritto di costruzione (fino a 50 anni), ossia dell'affitto (fino a 25 anni),
- 5) il prezzo offerto per l'imposta annua per costituire il diritto di costruzione, ossia l'importo dell'affitto annuo, **che non può essere minore del prezzo iniziale del concorso nemmeno superiore all'importo doppio del prezzo iniziale del concorso.**

All'offerta vanno allegati (in originale o fotocopia):

- 1) il certificato di cittadinanza croata, oppure di registrazione della persona giuridica nella Repubblica di Croazia, ossia il certificato di cittadinanza di un paese membro dell'Unione Europea oppure il certificato di registrazione della persona giuridica in un paese membro dell'Unione Europea con traduzione in lingua croata autenticata da persona autorizzata;
- 2) il certificato del versamento della garanzia **nell'ammontare dell'importo doppio del prezzo iniziale del concorso**, che va versata a favore del Bilancio della Città di Rovinj-Rovigno, IBAN HR 93 2340 0091 8374 0000 6, Privredna banka Zagreb s.p.a., **con riferimento al numero: HR68 7722-OIB del pagatore** (per i pagamenti dall'estero: BIC/SWIFT: PBZGHR2X).
- 3) il piano d'affari che deve contenere:
 - a) la descrizione dell'attività attuale, ossia la descrizione dell'attività pianificata nell'immobile oggetto dell'offerta,
 - b) la descrizione del piano finanziario degli investimenti,
 - c) la descrizione del piano tecnico degli investimenti con i termini di realizzazione e
 - d) il numero pianificato e la struttura dei dipendenti neoassunti per il periodo di 5 anni.

Con la presentazione della domanda al concorso, il concorrente accetta le condizioni del concorso e i Criteri di valutazione (graduatoria).

e) Pagamento dell'imposta per il diritto di costruzione, ossia di affitto

L'imposta annua 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.

Al momento della stipulazione del contratto l'acquirente del diritto di costruzione, ossia l'affittuario ha l'obbligo di consegnare alla Città di Rovinj-Rovigno un mezzo di assicurazione del pagamento sotto forma di obbligazione certificata nell'importo di imposta, rispettivamente di canone d'affitto annuo.

f) Limitazioni del diritto di costruzione e affitto, termine di costruzione e inizio dell'espletamento dell'attività

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 dalla precedente disposizione, 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. 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.

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 suddetti 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.

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 Delibera sulla gestione degli immobili di proprietà della Città di Rovinj-Rovigno nella zona imprenditoriale Gripole-Spinè (di seguito nel testo: Delibera)(rispetto alla singola fase 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 Delibera, dove l'adempimento parziale di quest'obbligo si ritiene mancato adempimento dell'obbligo. Questa disposizione sarà parte integrante del contratto d'affitto.

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 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 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.

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.

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 Delibera, ma non per più di 24 (ventiquattro) mesi.

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

g) Cessazione del diritto di costruzione e di affitto

Eccetto nei casi di cui all'articolo 14 della 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,
- nel caso in cui l'acquirente non adempisse ai propri obblighi, e specialmente se non pagasse l'imposta annua per il diritto di costruzione ossia l'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.

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 precedente disposizione.

Allo scadere dei termini di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 4 della 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 dal suddetto, 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.

h) Disposizioni conclusive

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.

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

Il competente Settore amministrativo si riserva il diritto di verificare l'autenticità dei documenti presentati.

i) Misure di incentivazione

Le particolari agevolazioni per gli investimenti nella Zona imprenditoriale "Gripole-Spinè" sono state stabilite nella Delibera sull'incentivazione degli investimenti nelle zone imprenditoriali della Città di Rovinj-Rovigno ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 9/14 e 10/17).

j) Procedimento del concorso

Il concorso viene attuato con la raccolta delle offerte scritte recapitate in busta chiusa entro il termine di **8 (otto) giorni** dall'affissione all'albo pretorio della Città di Rovinj-Rovigno. Il giorno d'affissione del concorso all'albo pretorio della Città di Rovinj-Rovigno si considera come giorno di pubblicazione del concorso.

Le offerte scritte vanno inoltrate per posta oppure consegnate all'ufficio protocollo della Città di Rovinj-Rovigno in busta chiusa con l'indicazione: "NON APRIRE - CONCORSO PER LA ZONA IMPRENDITORIALE GRIPOLE - SPINÈ", all'indirizzo: Città di Rovinj-Rovigno, Piazza Matteotti n.2 - Commissione per l'attuazione del concorso.

Verranno prese in considerazione solo quelle offerte che perverranno all'ufficio protocollo della Città di Rovinj-Rovigno entro il termine prescritto oppure che verranno recapitate per posta entro tale termine. Le offerte che perverranno per posta oppure verranno consegnate presso l'ufficio protocollo dopo lo scadere del termine del concorso si riterranno in ritardo, indipendentemente dalla data di consegna all'ufficio postale, e quindi verranno respinte.

L'apertura e la disamina delle offerte verrà effettuata dalla Commissione per l'attuazione del concorso il **21 dicembre 2018 (venerdì), alle ore 8,30**, negli ambienti dell'amministrazione municipale della Città di Rovinj-Rovigno.

La Commissione non prenderà in considerazione le offerte pervenute in ritardo e incomplete che verranno respinte. Gli offerenti che sono insoddisfatti della decisione della Commissione hanno diritto di inoltrare ricorso al Consiglio municipale della Città di Rovinj-Rovigno tramite la Commissione, entro il termine di due (2) giorni dal giorno in cui hanno saputo del contenuto della delibera in oggetto, e in caso contrario perdono il diritto a presentare ricorso.

A conclusione del procedimento del concorso, la Commissione recapiterà al Consiglio municipale della Città di Rovinj-Rovigno, entro il termine di tre (3) giorni, il verbale sull'attuazione del concorso con la proposta delle offerte che ritiene si debbano accogliere ed eventuali obiezioni da parte degli offerenti. Il Consiglio municipale a sua volta emanerà, entro il termine di 30 (trenta) giorni, la delibera definitiva su eventuali obiezioni e sulle offerte più favorevoli.

Dopo l'emanazione della decisione definitiva da parte del Consiglio municipale in merito ad eventuali obiezioni e alla miglior offerta, il Sindaco della Città di Rovinj-Rovigno e il miglior offerente stipuleranno il contratto di compravendita entro il termine di quindici (15) giorni dalla ricevuta dell'avviso che stabilisce l'offerta più vantaggiosa; inoltre in questo termine l'offerente la cui offerta fosse giudicata come più favorevole dovrà versare l'intero importo offerto come prezzo di compravendita. Ai migliori offerenti, che stipuleranno il contratto di

compravendita a tempo debito, la garanzia verrà calcolata nell'importo per la costituzione del diritto di costruzione, ossia nell'affitto.

Perdono il diritto alla restituzione della garanzia versata, ossia il diritto al calcolo della medesima nel prezzo di compravendita i migliori offerenti che:

- dopo la definizione della proposta da parte della Commissione che li ritiene i più favorevoli, rinunciassero all'offerta, oppure
- dopo l'emanazione della delibera da parte del Consiglio municipale della Città di Rovinj-Rovigno in merito all'accettazione della loro offerta non versassero l'intero importo del prezzo di compravendita entro il termine prescritto, ossia rinunciassero alla stipulazione del contratto.

Agli offerenti, le cui offerte sono state ritenute non valide oppure non favorevoli, verrà restituita la garanzia entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'emanazione della Delibera definitiva del Consiglio municipale della Città di Rovinj-Rovigno relativa alla scelta del concorrente più favorevole.

Gli offerenti che la Commissione non ha proposto come più favorevoli possono rinunciare all'offerta prima dell'emanazione della delibera definitiva da parte del Consiglio municipale della Città di Rovinj-Rovigno, e verrà restituita loro la garanzia entro il termine di dieci (10) giorni dalla ricevuta della dichiarazione di rinuncia dall'offerta.

Per quello che non è prescritto nelle disposizioni del presente concorso, si applicano le disposizioni della Legge sulla proprietà e gli altri diritti reali e della Legge sui rapporti obbligatori.

Informazioni più dettagliate in merito al concorso in oggetto si possono ottenere presso il Settore amministrativo per la gestione del patrimonio e gli affari geodetici della Città di Rovinj-Rovigno, stanza n.17, Il piano, oppure al numero di telefono: 805-215 e 805-209.

Gli immobili che sono oggetto del concorso potranno essere visionati giovedì, 14 dicembre 2018, alle ore 10,00.

IL SINDACO
dr.sc. Marko Palfaga, dipl.oec.



Recapitare:

- 1) alla Sezione per le finanze e il bilancio, sede
- 2) evidenza,
- 3) archivio.