



REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA  
ISTARSKA ŽUPANIJ - REGIONE ISTRIANA  
GRAD ROVINJ-ROVIGNO - CITTÀ DI ROVINJ-ROVIGNO

Gradonačelnik - Il Sindaco

Klasa/Classe: 944-01/21-01/181

Ur.broj/Numprot: 2171-01-08-01/4-21-1

Rovinj-Rovigno, 30 novembre 2021

Conformemente alla 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 e 8/14), il Sindaco della Città di Rovinj-Rovigno emana la seguente

**DELIBERA SUL BANDO DI CONCORSO  
per la vendita di immobili di proprietà della Città di Rovinj-Rovigno**

**C.c. Rovigno (Salteria 2)**

Num.	Particella catastale	Superficie utile al netto	Importo iniziale	Garanzia
1.	p.c. 2462/24	735 m2	855.832,08 kn	213.958,02 kn

**NOTA PER IL NUMERO 1:**

Dalla visione della documentazione territoriale-programmatica si evince che l'immobile in oggetto si trova nell'area compresa dal Piano urbanistico generale della Città di Rovinj-Rovigno ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 7a/06, 3/08, 02/13, 7/19, 8a/19 - testo emendato) (di seguito nel testo: PUG).

Dalla visione delle rappresentazioni cartografiche del PUG si evince che la particella in oggetto si trova:

- sul territorio definito come **destinazione d'uso misto – M1 prevalentemente abitativa** (*rappresentazione cartografica: 1. – Utilizzo e destinazione d'uso dello spazio*);
- sul territorio nel quale è in vigore il **Piano d'assetto dettagliato dell'abitato di Salteria a Rovinj-Rovigno** (*rappresentazione cartografica: 4.2. – Territorio di applicazione delle misure speciali di sistemazione e tutela*);
- entro i limiti del territorio edificabile contrassegnato come **parte non edificata e non sistemata** del territorio edificabile (*rappresentazione cartografica: 4.3.1. – Ambienti per lo sviluppo e la sistemazione*);
- entro il territorio 3. nuova regolazione delle zone non sistemate della città **3.1. – nuova regolazione mista - prevalentemente abitativa sugli ambienti prevalentemente non edificati** (*rappresentazione cartografica 4.3.2. - Norme di costruzione e sistemazione dell'ambiente*);
- entro il territorio della **zona di bassa edificazione** – impianti familiari e plurifamiliari Emax = 4 piani sopraelevati (*rappresentazione cartografica 4.3.3. - Modalità di edificazione*).

Dalla visione della rappresentazione cartografica del **Piano d'assetto dettagliato dell'abitato di Salterìa a Rovinj-Rovigno** ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", n. 7/12) (di seguito nel testo: PAD), si evince che la particella in oggetto si trova:

- sul territorio definito come **M1-V - destinazione mista prevalentemente abitativa – alto standard abitativo** (*rappresentazione cartografica: 1. - Destinazione dettagliata delle superfici*);
- sul territorio stabilito per la **nuova edificazione** (*rappresentazione cartografica: 4. – Modalità e condizioni di costruzione*).

Con le disposizioni degli articoli 15, 16 e 22 del PAD sono definite le seguenti condizioni per tutte le particelle in oggetto:

- gli edifici abitativi, ossia familiari (1-3 unità abitative) sulle particelle di superficie inferiore a 700 m<sup>2</sup>, e plurifamiliari (4-6 unità abitative) sulle particelle di superficie superiore a 700 m<sup>2</sup>;
- la superficie delle particelle - attuale;
- il livello minimo di edificabilità è di 80 m<sup>2</sup>;
- l'edificabilità massima consentita ammonta al 30% della superficie della particella edificabile;
- la larghezza minima della particella edificabile – attuale;
- $k_{is} \leq 1,5$ ;
- il numero massimo di piani consentiti su un terreno piano ammonta a quattro (4) piani sopratterra, dove l'ultimo piano è il sottotetto (Po+P+2K+Pk);
- l'altezza massima dell'edificio su un terreno piano è di 10,5 m;
- l'altezza massima complessiva dell'edificio su un terreno piano è di 14,0 m;
- almeno il 30% della superficie della particella edificabile deve essere sistemato orticulturalmente (area verde);
- il numero minimo di posti macchina ammonta a: 1,5 posto macchina per 1 unità funzionale (unità abitativa). Il numero necessario dei posti macchina va assicurato sulla propria particella edificabile.

La particella catastale in oggetto ha l'indicazione ambientale per le particelle edificabili come segue:

- p.c. 2462/24, della superficie di 735 m<sup>2</sup> → O1-10 e

Gli edifici (principali e ausiliari) devono essere collocati nella zona edificabile della particella rappresentata sulla rappresentazione cartografica 4. "Modalità e condizioni di edificazione".

Estratto dal PAD rappresentazione cartografica 4. - Modalità e condizioni di edificazione.



Le disposizioni dell'articolo 8 stabiliscono che sui territori **M1 – di destinazione d'uso mista prevalentemente abitativa – edifici familiari e plurifamiliari**, sulle particelle di destinazione d'uso mista – prevalentemente abitativa nella parte non edificata dell'abitato di Salteria, su cui si pianifica la costruzione di edifici familiari e plurifamiliari (**M1**), gli edifici pianificati sono prevalentemente abitativi, e sono possibili contenuti commerciali che non interferiscano con la residenza sul 49% della superficie totale dell'edificio, e in un numero minore delle unità funzionali totali (residenziali e commerciali).

In seguito a quanto esposto, nel contratto di compravendita con il quale il futuro acquirente otterrà il diritto di proprietà degli immobili in oggetto verrà messa un'annotazione che il medesimo è a conoscenza della modalità di calcolo della superficie, e di quanto suddetto nella nota, e che con la propria firma ovvero con la stipulazione del contratto accetta senza obiezioni tutto quanto precedentemente esposto nell'annotazione, ossia che rinuncia a qualsiasi richiesta successiva come pure al diritto di avviare procedimenti giudiziari nei confronti della Città di Rovinj-Rovigno che riguardano l'immobile acquistato.

### C.c. Rovigno (Gripole-Spine')

Num.	Particella catastale	Superficie utile al netto	Importo iniziale	Garanzia
2.	p.c. 8854/1	564 m2	554.000,00 kn	138.500,00 kn

#### NOTA PER IL NUMERO 2:

Il Piano di assetto territoriale della Città di Rovinj-Rovigno ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 9a/05, 06/12, 01/13 – testo emendato, 07/13, 03/17 e 07/17 – testo emendato, 07/19 e 8a/19 – testo emendato), Numero della rappresentazione cartografica: 1. – Utilizzo e destinazione d'uso dello spazio, definisce che l'immobile in oggetto si trova all'interno dei confini del territorio edificabile dell'abitato di Rovinj-Rovigno.

Il Piano urbanistico generale della Città di Rovinj-Rovigno ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 7a/06, 03/08 e 02/13, 07/19 e 8a/19 – testo emendato), Numero della rappresentazione cartografica: 4.2. – Territorio di applicazione delle misure speciali di sistemazione e tutela, definisce che l'immobile in oggetto si trova sul territorio dove è in vigore il Piano di assetto urbanistico della zona imprenditoriale "Gripole-Spine" a Rovinj-Rovigno.

Dalla visione del Piano di assetto urbanistico della zona imprenditoriale "Gripole-Spine" a Rovinj-Rovigno ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 8/10 e 3/14):

- il numero della rappresentazione cartografica: 1. – Utilizzo e destinazione d'uso dello spazio, stabilisce che l'immobile in oggetto si trova sul territorio definito come – M1 – Destinazione d'uso mista prevalentemente abitativa;
- il numero della rappresentazione cartografica: 4. – Forme, modalità e condizioni di edificazione, stabilisce che l'immobile in oggetto si trova sul territorio – nuova costruzione (nelle parti non edificate dell'abitato/zona).

La disposizione numero 31 delle Disposizioni sull'attuazione del PAU "Gripole-Spine", stabilisce che sull'immobile in oggetto sono prescritte le seguenti condizioni di abitative e modalità di edificazione dell'immobile di tipo familiare in modo SS (a sé stante):

Num. p.c.	Grandezza della particella	Destinazione d'uso	Edificazione e minima consentita	Piani Su+Pr+1/Pk oppure Pr+1+Pk oppure Pr+2	Altezza (m)	Edificazione massima (m2)	Numero di unità abitative
8854/1	564 m2	M1	80 m2	3	9,5	169 m2	Fino a 3

In seguito a quanto esposto, nel contratto di compravendita con il quale il futuro acquirente otterrà il diritto di proprietà degli immobili in oggetto verrà messa un'annotazione che il medesimo è a conoscenza della modalità di calcolo della superficie, e di quanto suddetto nella nota, e che con la propria firma ovvero con la stipulazione del contratto accetta senza obiezioni tutto quanto precedentemente esposto nell'annotazione, ossia che rinuncia a qualsiasi richiesta successiva come pure al diritto di avviare procedimenti giudiziari nei confronti della Città di Rovinj-Rovigno che riguardano l'immobile acquistato.

### **C.c. Rovigno (via dell'Istria)**

Num.	Particella catastale	Superficie utile al netto	Importo iniziale	Garanzia
3.	p.c. 9125/4	178 m2	743.000,00 kn	185.750,00 kn
	p.c. 9125/5	141 m2		
	p.c. 9125/24	108 m2		

#### **NOTA PER IL NUMERO 3:**

Il Decreto irrevocabile del Settore amministrativo per la pianificazione territoriale, la tutela dell'ambiente e il rilascio degli atti della Città di Rovinj-Rovigno KLASA/CLASSE: UP/I-350-05/20-05/49, URBROJ/NUMPROT: 2171-01-05-02/5-20-6 del 6 novembre 2020, in merito alla definizione delle particelle edificabili, stabilisce che la particella edificabile, rispettivamente il terreno indispensabile per il regolare utilizzo degli edifici costruiti sulla **p.c. 10431 C.c. Rovigno (proprietà privata)** è composto dalla p.c. 10431, p.c. 9125/4, p.c. 9125/5 e p.c. 9125/24 C.c. Rovigno.

In seguito a quanto esposto, nel contratto di compravendita con il quale il futuro acquirente otterrà il diritto di proprietà degli immobili in oggetto verrà messa un'annotazione che il medesimo è a conoscenza della modalità di calcolo della superficie, e di quanto suddetto nella nota, e che con la propria firma ovvero con la stipulazione del contratto accetta senza obiezioni tutto quanto precedentemente esposto nell'annotazione, ossia che rinuncia a qualsiasi richiesta successiva come pure al diritto di avviare procedimenti giudiziari nei confronti della Città di Rovinj-Rovigno che riguardano l'immobile acquistato.

**Si riterrà miglior offerta per l'immobile quella che adempirà alle condizioni del concorso, e che offrirà l'importo più alto del prezzo di compravendita.**

#### **PROCEDIMENTO DEL CONCORSO:**

Il concorso viene attuato con la raccolta delle offerte scritte recapitate in busta chiusa entro il termine di **10 (dieci) 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 – decorrenza dello stesso.

I concorrenti sono tenuti a recapitare le offerte scritte per posta oppure consegnarle all'ufficio protocollo della Città di Rovinj-Rovigno in busta chiusa con l'indicazione "NON APRIRE - CONCORSO PER LA VENDITA DI IMMOBILI", 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 presso l'ufficio protocollo entro le ore 14:00.** Le offerte che perverranno per posta oppure verranno consegnate presso l'ufficio protocollo dopo lo scadere del termine del concorso si riterranno pervenute in ritardo, indipendentemente dalla data di consegna all'ufficio postale, e quindi verranno respinte.

L'offerta scritta deve obbligatoriamente contenere:

- il nome e il cognome, ovvero la denominazione dell'offerente, con l'indicazione della residenza oppure del domicilio, ovvero della sede,
- l'indicazione dell'immobile,
- il prezzo offerto che non può essere inferiore all'importo iniziale.



I concorrenti devono allegare all'offerta i seguenti documenti (originale oppure fotocopia autenticata):

- il certificato di cittadinanza croata, oppure di registrazione della persona giuridica nella RC, 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 (originale, fotocopia autenticata oppure copia elettronica ottenuta tramite il sistema e-Građani: per le persone fisiche – certificato di cittadinanza croata, mentre per le persone giuridiche – estratto dal casellario giudiziale),

(il concorrente è tenuto a recapitare assieme al 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 anche la traduzione in lingua croata autenticata da una persona autorizzata);

- il certificato di versamento della garanzia dell'ammontare del 25% dell'importo iniziale del prezzo di vendita dell'immobile, che va versata a favore del Bilancio della Città di Rovinj-Rovigno, IBAN HR93 2340 0091 8374 0000 6, con riferimento al numero: HR68 7757-OIB del pagatore, (per pagamenti dall'estero BIC/SWIFT: PBZGHR2X).

Qualora il pagamento della garanzia venisse effettuato dall'estero, la parte ha l'obbligo di calcolare le spese per l'afflusso dall'estero e tutte le altre spese della banca intermediaria, in modo tale da effettuare il pagamento esclusivamente in kune e che l'importo versato dopo l'afflusso dall'estero sul codice IBAN del Bilancio della Città di Rovinj-Rovigno, in seguito alla sottrazione delle spese dell'afflusso, non sia inferiore all'importo della garanzia la quale è definita nel testo del concorso.

Qualora per lo stesso immobile giungessero più offerte valide presentate da offerenti diversi e identiche in merito all'ammontare del prezzo di compravendita, la Commissione stabilirà con licitazione verbale quale tra tali offerte sia quella più vantaggiosa.

Qualora gli offerenti fossero presenti alla seduta, la licitazione verbale verrà effettuata subito dopo l'apertura di tutte le offerte pervenute.

In caso di assenza di qualcuno degli offerenti con offerta valida ed identica, la licitazione verbale verrà effettuata dalla Commissione nel periodo e nel luogo che verranno stabiliti successivamente, e di ciò verranno informati tutti gli offerenti che hanno fatto la stessa offerta valida.

L'apertura e la disamina delle offerte scritte verrà effettuata dalla Commissione per l'attuazione del concorso il giorno **17 dicembre 2021 (venerdì) alle ore 9:00** negli ambienti dell'amministrazione municipale della Città di Rovinj-Rovigno.

La Commissione non prenderà in considerazione le offerte pervenute in ritardo e incomplete, bensì stabilirà a verbale la loro invalidità ed emanerà la delibera in merito alla loro respinta. Gli offerenti che sono insoddisfatti della delibera della Commissione hanno diritto di inoltrare ricorso al Consiglio municipale della Città di Rovinj-Rovigno tramite la Commissione, entro il termine di 2 (due) giorni dal giorno in cui sono venuti a conoscenza del contenuto della delibera in oggetto, e in caso contrario perdono il diritto di presentare ricorso.

A conclusione del procedimento del concorso, la Commissione recapiterà al Consiglio municipale della Città di Rovinj-Rovigno, entro il termine di 3 (tre) giorni, il verbale sull'attuazione del concorso con la proposta dell'offerta che ritiene si debba 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 in merito ad eventuali obiezioni e all'offerta più favorevole.

Dopo l'emanazione della decisione definitiva da parte del Consiglio municipale della Città di Rovinj-Rovigno in merito ad eventuali obiezioni e all'offerta più vantaggiosa, il Sindaco della Città di Rovinj-Rovigno e l'offerente più vantaggioso stipuleranno il contratto di compravendita entro il termine di 15 (quindici) 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. Al miglior offerente, che stipulerà il contratto di compravendita a tempo debito, l'importo di garanzia versato verrà calcolato nel prezzo di compravendita.

#### *Particolarità in caso di pagamento a credito*

*Eccezionalmente dal comma precedente, nel caso in cui il prezzo di compravendita venisse versato tramite un credito, la Città di Rovinj-Rovigno e il miglior offerente stipuleranno il contratto di compravendita entro il termine di 15 giorni dal recapito della delibera che stabilisce il miglior concorrente, e quest'ultimo ha l'obbligo, nel termine successivo di 15 (quindici) giorni dal giorno della stipulazione del contratto, di versare alla Città di Rovinj-Rovigno l'intero importo del prezzo di compravendita.*

Fintanto che non viene effettuato l'intero pagamento del prezzo di compravendita, non si potrà effettuare l'intavolazione dell'immobile acquistato nei libri fondiari a nome dell'acquirente.

Qualora entro il suddetto termine non venisse effettuato l'intero versamento, il contratto di compravendita verrà automaticamente annullato, mentre il miglior concorrente (acquirente) perderà il diritto alla restituzione della garanzia, ossia il diritto a calcolare la medesima nel prezzo di compravendita.

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, oppure
- dopo la stipulazione del contratto non effettuassero il versamento dell'intero prezzo di compravendita con un credito entro il termine stabilito dal presente concorso.

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 sulla scelta dell'offerta più favorevole da parte del Consiglio municipale della Città di Rovinj-Rovigno, e gli verrà restituita la garanzia entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla ricevuta della dichiarazione sulla rinuncia dall'offerta.

Si ritiene che tutti i candidati, presentando la richiesta al presente concorso pubblico che contiene i loro dati personali, abbiano dato il loro consenso affinché gli stessi vengano raccolti, elaborati e utilizzati con pubblicazione sul sito internet della Città di Rovinj-Rovigno nonché archiviati per l'attuazione dell'oggetto del presente concorso pubblico, ossia per il contatto e l'informazione degli offerenti nonché l'informazione del pubblico in merito alle delibere emanate.

Prima di presentare la loro offerta, i richiedenti possono conoscere tutti i diritti e le altre informazioni in merito al trattamento dei loro dati personali derivanti dal Regolamento sulla tutela dei dati personali sul sito internet della Città di Rovinj-Rovigno.

I concorrenti interessati possono ottenere tutte le informazioni inerenti il concorso in oggetto 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: 805-209 e 805-215.

Gli immobili che sono oggetto del concorso potranno essere visionati il giorno **9 dicembre 2021 (giovedì) alle ore 10:00.**

La Città di Rovinj-Rovigno si riserva il diritto di annullare parte o l'intero concorso, senza particolari motivazioni.

IL SINDACO  
dr.sc. Marko Paliaga, dipl.oec., m.p.