



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

Klasa / Classe: 944-09/22-01/150  
Ur.broj / Numprot: 2163-8-08-01/1-22-1  
Rovinj-Rovigno, 7 novembre 2022

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 (Montepozzo)**

Num.	Particella catastale	Superficie	Importo iniziale	Garanzia
1.	p.c. 2548/12	650 m2	951.000,00 kn / 126.219,39 €  (tasso di cambio fisso 1 € = 7,53450 kn)	237.750,00 kn / 31.554,85 €  (tasso di cambio fisso 1 € = 7,53450 kn)

**NOTA PER IL NUMERO 1:**

L'immobile in oggetto si trova all'interno dell'estensione:

- Del Piano territoriale della Regione Istriana - Modifiche ed integrazioni ("Bollettino ufficiale della Regione Istriana" nn. 02/02, 01/05, 04/05, testo emendato – 14/05, 10/08, 07/10, testo emendato – 16/11, 13/12, 09/16 e testo emendato – 14/16);
- PATC Rovigno – V modifiche ed integrazioni ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 9A/05, 06/12, 01/13 – testo emendato, 07/13 correzione, 7/13, 03/17 e 07/17 – testo emendato, 7/19 e 8A/19 – testo emendato e 9/21);
- PUG della Città di Rovinj-Rovigno – III modifiche ed integrazioni ("Bollettino ufficiale della Città di Rovinj-Rovigno", nn. 7a/06, 03/08, 02/13, 07/19 e 08A/19 – testo emendato);

**Destinazione d'uso dello spazio prescritta dai piani territoriali di tutti i livelli**

In base al PATC,

- *Numero della rappresentazione cartografica: 1.* - *Utilizzo e destinazione d'uso della superficie*, si stabilisce che la p.c. 2548/12 c.c. Rovigno si trova all'interno dei confini del territorio edificabile dell'abitato di Rovigno, ovvero entro i confini dell'estensione del PUG;

In base al PUG,

- *Numero della rappresentazione cartografica: 1. – Utilizzo e destinazione d'uso della superficie*, si stabilisce che la p.c. 2548/12 c.c. Rovigno è definita quale Destinazione d'uso mista – M1 – prevalentemente residenziale;
- *Numero della rappresentazione cartografica: 4.3.1. – Spazi per lo sviluppo e la sistemazione*, si determina che l'immobile in oggetto si trova nella parte edificabile del territorio edificabile - la parte costruita e sistemata del territorio edificabile;
- *Numero della rappresentazione cartografica: 4.3.2. – Norme di costruzione e di sistemazione dello spazio*, si determina che l'immobile in oggetto si trova in una parte non ultimata della città – 2.1.3. – bonifica e rinnovo urbano di edifici a bassa edificazione;

In base al PUG,

- *Numero della rappresentazione cartografica: 4.1. Condizioni di utilizzo e territori di attuazione delle misure speciali di tutela*, si stabilisce che l'immobile in oggetto si trova sia sul territorio archeologico sul mare e sulla terraferma (Piano territoriale della Regione Istriana), che sul territorio protetto costiero del mare (PATC), fascia di 1000 m dalla linea costiera.

Non esiste l'obbligo di stesura del Piano d'assetto urbanistico.

In base alle rappresentazioni cartografiche del PUG, è stato stabilito che la particella in oggetto si trova:

- All'interno del territorio di bassa edificazione – edifici familiari e plurifamiliari,  $E_{max}=4$  piani sopraelevati (*rappresentazione cartografica: 4.3.3. – Modalità di costruzione*).

Inoltre, è stato accertato che la particella in oggetto, nell'estremità occidentale, si trova nel corridoio della condotta principale di approvvigionamento idrico (*rappresentazione cartografica: 3.3. – Sistema di approvvigionamento idrico*).

Le disposizioni degli articoli 49, 51, 56 e 56-a, nonché dell'articolo 124-b del PUG prescrivono le condizioni di costruzione, all'interno della zona a bassa edificazione, per gli edifici residenziali familiari.

Le condizioni di pianificazione territoriale per la costruzione sulla particella in oggetto sono le seguenti:

- Edificio familiare (1 fino ad un massimo di 3 unità funzionali);
- Edificio indipendente;
- Coefficiente di edificazione ( $k_{-is}$ ) sopraelevati – importi massimi consentiti 1,1;
- Coefficiente di edificazione ( $k_{-is}$ ) complessivo – importi massimi consentiti 1,2;
- Superficie della particella edificabile – esistente: 650 m<sup>2</sup>;
- L'edificabilità minima consentita ammonta a 80m<sup>2</sup>;
- L'edificabilità massima consentita ammonta al 40% della superficie della particella edificabile ( $max.k_{-ig}=0,4$ );
- Ampiezza della particella edificabile - esistente;
- Il maggior numero di piani dell'edificio su un terreno piano è di quattro (4) piani sopraelevati, dove l'ultimo piano è il sottotetto Po+P+2K+Pk;
- L'altezza massima dell'edificio su un terreno piano è di 9,5 m;
- L'altezza massima complessiva dell'edificio su un terreno piano è di 13,0 m;

- Tetto inclinato (a una falda o a più falde) oppure piano;
- Tetto inclinato con un'inclinazione di: 17°-22°;
- Tetto piano con un'inclinazione: fino a 5°;
- Sulla particella edificabile è necessario assicurare il 20% di vegetazione;
- Almeno il 30% della particella edificabile deve essere terreno naturale, e di norma deve essere mantenuto il terreno naturale esistente, ovvero l'elevazione esistente del terreno;
- Non è possibile la modifica del terreno naturale esistente (quota di elevazione) al fine di modificare il tipo e il numero di piani;
- Numero minimo di posti auto: 1 posto auto per 1 unità abitativa fino a 100 m<sup>2</sup> netti della superficie, ovvero 1 posto auto per ogni 100 m<sup>2</sup> netti successivi di unità abitative.

La direzione di edificazione dell'edificio si trova ad una distanza di almeno 5,0 m dalla direzione di regolazione. La distanza massima dalla direzione di regolazione non viene stabilita.

Se il numero di piani dell'edificio ammonta ad un massimo di P+1K+Pk, ovvero se l'altezza dell'edificio è al massimo di h=8,0 m, la distanza dell'edificio dal confine delle particelle vicine deve ammontare ad un minimo di 3,0 m.

Se il numero di piani dell'edificio ammonta a P+2K o più, la distanza dell'edificio dal confine delle particelle vicine deve ammontare ad un minimo di 4,0 m.

Sulle superfici di destinazione d'uso miste – prevalentemente residenziali, gli edifici esistenti e pianificati, sono prevalentemente residenziali. Nell'ambito degli edifici residenziali sono ammessi anche contenuti commerciali, che non interferiscono con abitabilità (negozi di beni di consumo quotidiano, tipologie di commercio compatibili con i servizi abitativi e domestici, servizi alle persone, uffici, ecc.), il tutto nel rispetto delle disposizioni del PUG. L'area dello spazio per i contenuti di accompagnamento può ammontare fino al 49% della superficie edificabile lorda dell'edificio, ovvero in un'unità funzionale.

La particella in oggetto p.c. 2548/12, c.c. Rovigno, ha un accesso stradale diretto alla superficie stradale indicata come p.c. 9947, c.c. Rovigno.

In seguito a quanto esposto, nel contratto di compravendita con il quale il futuro acquirente otterrà il diritto di proprietà dell'immobile in oggetto verrà messa l'annotazione secondo la quale il medesimo è a conoscenza della modalità di calcolo della superficie, che lo stesso è a conoscenza di tutto quanto indicato nella nota di cui sopra e che con la propria firma ovvero con la stipulazione del contratto accetta senza obiezioni tutto quanto precedentemente esposto, 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 offerta più vantaggiosa 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 del termine di concorso.

Gli offerenti sono tenuti a recapitare le offerte scritte per posta oppure a consegnare le stesse 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 di concorso oppure che verranno recapitate per posta presso l'ufficio protocollo entro tale termine fino alle ore 11:30.** Le offerte che perverranno per posta oppure verranno consegnate presso l'ufficio protocollo dopo lo scadere di tale termine 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 della Città di Rovinj-Rovigno, Bilancio 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 **25 novembre 2022 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 subito 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 delibera 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.

#### *Peculiarità 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 gli offerenti più vantaggiosi che:

- dopo la determinazione della proposta da parte della Commissione che li ritiene i più vantaggiosi, 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 Sindaco 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/II piano, oppure ai numeri di telefono: 805-209, 805-215 e 805-231.

La visione degli immobili verrà organizzata il giorno **17 novembre 2022 alle ore 9:00.**

La Città di Rovinj-Rovigno si riserva il diritto di annullare il concorso interamente o in parte, senza particolari motivazioni.

IL SINDACO

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

RECAPITARE:

1. Sezione per le finanze e il bilancio, sede
2. Registro
3. Agli atti