

Ai sensi delle disposizioni dell'articolo 391 della Legge sulla proprietà e altri diritti reali (Gazzetta Ufficiale, nn. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15), viste le disposizioni dell'articolo 48 della Legge sull'autogoverno locale e territoriale (regionale) (Gazzetta Ufficiale, nn. 33/01, 60/01, 129/05 e 109/07, 125/08 e 36/09, 150/11, 144/12, 123/17, 98/19 e 144/20), dell'articolo 74 dello Statuto della Città di Umag – Umago (Bollettino Ufficiale della Città di Umag – Umago, n. 4/21), ai sensi delle disposizioni della Delibera sulla gestione degli immobili di proprietà della Città di Umag – Umago (Bollettino Ufficiale della Città di Umag – Umago, nn. 15/13, 9/16, 12/17 e 10/22) e della Delibera sulla gestione degli immobili di proprietà della Città di Umag – Umago situati nella zona imprenditoriale e industriale di Ungaria e del programma di sostegno finalizzato allo sviluppo dell'imprenditoria nella zona imprenditoriale e industriale di Ungaria (Bollettino Ufficiale della Città di Umag – Umago, nn. 19/20 e 10/22) e della Conclusione del Consiglio Municipale della Città di Umag – Umago, CLASSE: 944-01/25-04/101, N. PROT.: 2163-9-01/01-25-5, del 10 dicembre 2025, l'Assessorato agli affari giuridico-patrimoniali della Città di Umag – Umago pubblica il seguente

BANDO DI GARA
per la vendita degli immobili di proprietà della Città di Umag – Umago situati
nella zona imprenditoriale e industriale di Ungaria

- I. Viene indetto il Bando di gara per la vendita degli immobili di proprietà della Città di Umag – Umago, pertanto vengono messi in vendita i seguenti immobili situati nella zona imprenditoriale e industriale di Ungaria.

n.	p.c. num.	c.c.	abitato	designazione	superficie in m ²	prezzo di compravendita iniziale EUR	deposito cauzionale EUR	attività / gruppo di attività
1.	5159/43	Umago	Ungaria	terreno, produttiva/aziendale	2025	69.700,00	6.970,00	NKD-2025 23.6. produzione di prodotti di calcestruzzo, cemento e gesso; 23.7 taglio, modellatura e lavorazione della pietra; altre attività affini
2.	5159/84	Umago	Ungaria	terreno, produttiva/aziendale	2025	69.700,00	6.970,00	NKD-2025 23.6. produzione di prodotti di calcestruzzo,

								<p>cemento e gesso;</p> <p>23.7 taglio, modellatura e lavorazione della pietra; altre attività affini</p>
3.	5159/41	Umago	Ungaria	terreno, produttiva/aziendale	4204	145.000,00	14.500,00	<p>NKD-2025</p> <p>10.3. trasformazione e conservazione di frutta e verdura, produzione di succhi di frutta e verdura; altre attività affini</p>
4.	5159/82	Umago	Ungaria	terreno, produttiva/aziendale	5072	175.000,00	17.500,00	<p>NKD-2025</p> <p>25.1 produzione di costruzioni metalliche;</p> <p>25.9. produzione di altri prodotti finiti in metallo;</p> <p>27. produzione di forniture elettriche; altre attività affini</p>
5.	5159/50	Umago	Ungaria	terreno, produttiva/aziendale	5020	172.800,00	17.280,00	<p>NKD-2025</p> <p>22.2. produzione prodotti plastici;</p>

pianificata a destinazione produttiva **I1-2**, destinata alla costruzione di edifici nei quali possono essere svolte una o più delle seguenti attività: produzione, servizi, commercio all'ingrosso (esclusi i prodotti alimentari), stoccaggio, servizi comunali, trasporti e commercio (esclusi i prodotti alimentari), servizi, attività di ristorazione e/o attività simili. Su queste superfici possono essere esercitate anche attività artigianali e di servizio, quali: officine meccaniche, carrozzerie e verniciature auto, falegnamerie, officine da fabbro, tornerie e attività simili nonché attività di trasporto merci – spedizioni e trasporto passeggeri (garage, officine, autolavaggi, ecc.).

p.c. num. 5159/50 c.c. Umago

Secondo la rappresentazione cartografica 1 del Piano regolatore urbanistico "Utilizzo e designazione delle superfici", la **p.c. num. 5159/50 c.c. Umago** si trova all'interno della zona pianificata a destinazione produttiva **I1-3**, destinata alla costruzione di edifici nei quali possono essere svolte una o più delle seguenti attività: produzione, servizi, commercio all'ingrosso (esclusi i prodotti alimentari), stoccaggio, servizi comunali, trasporti e commercio (esclusi i prodotti alimentari), Servizi comunali e non, attività di ristorazione, servizi comunali e/o attività simili. Su questa superficie possono essere svolte attività artigianali e di servizio quali: officine meccaniche, carrozzerie e verniciature auto, falegnamerie, officine da fabbro, tornerie e attività simili, nonché attività di trasporto merci – spedizioni e trasporto passeggeri (garage, officine, autolavaggi, ecc.).

FORMA E DIMENSIONI DELLA PARTICELLA EDIFICABILE

La dimensione minima del lotto edificabile non è stabilita.

La dimensione massima del lotto edificabile corrisponde a quella della superficie pianificata prevista nella parte grafica del Piano regolatore urbanistico sulla quale verrà eretto l'edificio.

Gli edifici a destinazione economica possono essere costruiti come autonomi, a schiera di testa o a schiera centrale.

MASSIMA ALTEZZA CONSENTITA DELL'EDIFICIO

Il numero massimo di piani che possono essere eretti sulle p.c. num. 5159/43, 5159/84, 5159/41 e 5159/50, tutte c.c. Umago (nelle zone I1-1 e I1-3) è pari a 2P0+P+2, 15m in altezza.

Il numero massimo di piani che possono essere eretti sulla p.c. num. 5159/82 c.c. Umago (nelle zone I1-2) è pari a 2P0+P+2, 12m in altezza.

MASSIMO COEFFICIENTE DI COPERTURA (kig)

Il coefficiente di copertura (kig) è di min. 0,10 e max. 0,70.

Il coefficiente di sfruttamento (kis) non può essere superiore al coefficiente di copertura (kig) moltiplicato per il massimo numero di piani consentito ai sensi delle disposizioni attuative del PRU.

NUMERO NECESSARIO DI POSTI AUTO

Nel caso della costruzione di un edificio a destinazione produttiva, così come nella parte produttiva di un edificio a destinazione economica, è necessario garantire almeno un posto auto ogni 100 m² iniziati di superficie lorda edificabile dell'edificio.

Nel caso della costruzione di un edificio a destinazione economica, così come nella parte produttiva di un edificio a destinazione economica, è necessario garantire il numero di posti auto secondo la tabella riportata nell'art. 123 del PRU.

NOTA:

Nella zona interessata sono previste sovvenzioni (agevolazioni) relative al prezzo di compravendita del terreno.

Le disposizioni complete riguardanti l'ammontare delle agevolazioni in base alle attività che verranno svolte sono disponibili al seguente link:

https://umag.hr/uploaded/Sluzbene_novine_Grada_Umaga_Umago_19_20-1607088134827.pdf (Delibera sulla disposizione degli immobili di proprietà della Città di Umag – Umago nell'area della zona imprenditoriale e industriale "Ungaria" e sul programma di sostegno finalizzato alla promozione dell'imprenditorialità nell'area della zona imprenditoriale e industriale "Ungaria" (Bollettino Ufficiale della Città di Umag – Umago, nn. 19/20 e 10/22)

Si considera prezzo raggiunto il prezzo offerto dall'offerente per l'acquisto dell'immobile per cui partecipa alla gara. **Il prezzo di compravendita è il prezzo raggiunto diminuito dell'agevolazione.** Nel contratto di compravendita verranno stabiliti, tra l'altro: l'obbligo di svolgimento dell'attività, la restituzione dell'agevolazione in caso di mancato svolgimento dell'attività e gli strumenti di garanzia.

Gli immobili vengono venduti con la condizione speciale di prelazione (riacquisto) a favore della Città di Umag – Umago per un periodo di 5 anni dalla data di stipula del contratto.

L'acquirente è tenuto entro il termine di 2 (due) anni a decorrere dalla data di stipula del contratto ad ottenere il permesso di costruire e ad iniziare la costruzione (comunicare l'inizio dei lavori).

L'acquirente è tenuto entro il termine di 4 (quattro) anni a decorrere dalla data di stipula del contratto ad ottenere il permesso d'uso e ad iniziare lo svolgimento dell'attività.

In caso di mancato rispetto dei termini, l'acquirente è obbligato a restituire alla Città di Umag – Umago l'importo maggiorato degli interessi di cui è stato ridotto il prezzo di compravendita in base all'utilizzo dell'agevolazione prevista dalla presente delibera. Gli interessi decorrono dalla data di stipula del contratto.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE AL BANDO DI GARA

III. Hanno diritto di partecipare al presente Bando di gara le persone fisiche e giuridiche (di seguito: offerenti) che, in conformità alle normative vigenti, sono legittimate ad acquisire il diritto di proprietà sugli immobili situati nella Repubblica di Croazia.

IV. Il termine ultimo per la presentazione delle offerte per l'acquisto degli immobili di cui al presente Bando di gara è di **15 (quindici) giorni** decorrenti dal giorno successivo alla data della sua pubblicazione all'albo pretorio e sul sito web della Città di Umag-Umago.

V. Il Bando è soggetto a pubblicazione all'albo pretorio e sul sito web della Città di Umag-Umago a partire dal 23/01/2026, pertanto il termine ultimo per la presentazione delle domande d'acquisto scade il giorno 09/02/2026.

VI. Le offerte per l'acquisto degli immobili messi in vendita tramite il presente Bando di gara (da produrre di persona o inviare tramite spedizione postale) devono pervenire all'Ufficio protocollo-archivio entro la scadenza prevista, ovvero entro e non oltre le ore 15:00 del giorno 09/02/2026.

L'Ufficio protocollo-archivio è situato al pianoterra del palazzo municipale in P.zza Libertà n. 7 (Umago).

VII. Gli offerenti che concorrono all'acquisto degli immobili in oggetto sono tenuti a versare il deposito cauzionale pari al 10% del prezzo iniziale indicato al pto. I del presente Bando di gara.

Il versamento va effettuato in EUR sul conto giro della Città di Umag-Umago HR13 23800061846800002 recante la dicitura DEPOSITO CAUZIONALE PER ACQUISTO IMMOBILI, numero di riferimento 68 7757- numero di identificazione personale (OIB).

Il versamento del deposito cauzionale per la partecipazione al presente Bando deve essere effettuato e visibile sul conto della Città di Umag – Umago entro e non oltre l'ultimo giorno previsto per la presentazione delle domande, ovvero entro e non oltre le ore 15:00 del giorno 09/02/2026.

VIII. L'offerta per l'acquisto dell'immobile deve essere presentata in busta chiusa e deve obbligatoriamente contenere i seguenti dati:

- denominazione o ragione sociale
- numero identificativo personale (OIB)
- sede legale
- numero di telefono e indirizzo e-mail (se disponibile)
- descrizione delle attività svolte con prova di registrazione e svolgimento delle attività previste dai termini del Bando
- indicazione della particella catastale per la quale il concorrente presenta l'offerta, specificando l'importo offerto per l'acquisto della stessa
- indicazione se il prezzo di acquisto sarà pagato in un'unica soluzione o a rate

Alla domanda di acquisto, il proponente è tenuto ad allegare anche i seguenti documenti:

- prova del versamento del deposito cauzionale – ricevuta in originale oppure conferma del pagamento effettuato tramite internet. Il versamento dell'importo stabilito del deposito cauzionale per la partecipazione al presente Bando pubblico deve essere effettuato e risultare visibile sul conto della Città di Umag – Umago entro e non oltre la data indicata come ultimo giorno per la presentazione delle offerte, ovvero entro e non oltre il 09/02/2026, entro le ore 15:00
- copia dell'estratto dal registro delle imprese – per le persone giuridiche
- copia dell'estratto da altro registro competente – per imprenditori iscritti in altri registri per l'esercizio dell'attività
- copia della licenza artigianale – per gli artigiani
- copia della decisione che autorizza l'esercizio dell'attività, rilasciata dall'autorità competente – per imprenditori individuali
- copia della comunicazione di classificazione rilasciata dall'Istituto Centrale di Statistica – per coloro ai quali tale comunicazione viene rilasciata

- certificato dell'Agenzia delle Entrate attestante l'assenza di debiti scaduti e non pagati verso la Repubblica di Croazia
- dichiarazione dell'imprenditore di non avere debiti nei confronti della Città di Umag – Umago né verso soggetti giuridici di cui la Città di Umag – Umago sia fondatore o cofondatore (dichiarazione autenticata da un notaio)
- piano aziendale

L'offerta per l'acquisto di immobili nell'area della zona imprenditoriale "Ungaria" può essere presentata congiuntamente da due o più imprenditori, come un'unica offerta. In tal caso, ciascun imprenditore dovrà indicare nella domanda tutti i dati e allegare tutti i documenti richiesti dal presente articolo, ad eccezione del piano aziendale, che viene presentato congiuntamente.

OGNI OFFERENTE PUÒ ACQUISTARE UN SOLO IMMOBILE! PRESENTANDO L'OFFERTA AL BANDO, L'OFFERENTE ACCETTA TUTTE LE CONDIZIONI DEL BANDO, IN PARTICOLARE QUELLE RELATIVE ALLA POSSIBILITÀ DI ACQUISTARE UN SOLO IMMOBILE.

IX. Le offerte per l'acquisto degli immobili di cui al presente Bando vanno inviate in busta chiusa recante la dicitura "BANDO DI GARA PER ACQUISTO IMMOBILI, UNGARIA – NON APRIRE" al seguente indirizzo:

CITTÀ DI UMAG – UMAGO
Commissione per l'attuazione dei bandi di gara
per la vendita degli immobili di proprietà della Città di Umag – Umago
Piazza Libertà 7, 52470 UMAGO

È possibile inoltre consegnare le offerte di persona all'Ufficio protocollo-archivio della Città di Umag – Umago, Piazza Libertà 7 (Umago), piano terra, ufficio n. 2 o tramite raccomandata postale.

X. Le offerte relative all'acquisto degli immobili di cui al presente Bando saranno considerate valide solo se corredate della documentazione probatoria e di tutti i dati richiesti, nonché recapitate entro la scadenza prevista dal Bando.

Le offerte che non contengono la documentazione probatoria richiesta o che risultano essere incomprensibili o pervenute in ritardo, parimenti le offerte recanti importi inferiori a quelli specificati nel presente Bando di gara saranno respinte in quanto non valide.

XI. La Commissione addetta all'attuazione dei bandi di gara per la vendita degli immobili di proprietà della Città di Umag – Umago procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte in seno alla seduta pubblica che si terrà il giorno 10/02/2026 presso la Sala del Consiglio Municipale della Città di Umag – Umago in Via G. Garibaldi 6 (piano terra) con inizio alle ore 10:00.

La Commissione redigerà l'apposito Verbale dopo aver esaminato le offerte, dopo di che avanzerà la proposta degli offerenti aggiudicatari per l'acquisto degli immobili messi in vendita tramite il presente Bando.

La decisione ultima sull'individuazione degli offerenti aggiudicatari per l'acquisto degli immobili di cui al presente Bando verrà deliberata dal Sindaco o dal Consiglio Municipale della Città di Umag – Umago, a seconda del prezzo di compravendita raggiunto.

Ogni offerente che ha partecipato al presente Bando sarà informato per iscritto sull'esito della procedura di gara, entro 15 (quindici) giorni dalla data di adozione della Conclusione sull'individuazione degli offerenti aggiudicatari.

XII. Gli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsati della cauzione versata a favore della Città di Umag – Umago in quanto condizione necessaria per la partecipazione al presente Bando entro 30 (trenta) giorni a contare dalla data di approvazione della Conclusione rilasciata dal competente organo della Città di Umag – Umago in merito all'individuazione dell'offerente aggiudicatario.

Il deposito cauzionale versato dagli offerenti aggiudicatari sarà detratto dal prezzo di compravendita relativo all'immobile acquisito.

OBBLIGHI DEGLI OFFERENTI AGGIUDICATARI (ACQUIRENTI):

XIII. L'offerente che ha presentato l'offerta per l'acquisto dell'immobile messo in vendita nel presente Bando pubblico e che, prima dell'adozione della Conclusione sull'individuazione degli offerenti aggiudicatari, rinuncia all'acquisto dell'immobile per il quale ha presentato l'offerta, perde il diritto al rimborso del deposito cauzionale versato.

Parimenti, l'offerente che ha presentato l'offerta per l'acquisto dell'immobile messo in vendita nel presente Bando pubblico e che, dopo l'adozione della Conclusione sull'individuazione degli offerenti aggiudicatari ma prima della stipula del contratto di compravendita dell'immobile, rinuncia all'acquisto dell'immobile per il quale ha presentato l'offerta, perde il diritto al rimborso del deposito cauzionale versato.

Nei casi di cui ai commi precedenti, con apposita conclusione verrà annullata la selezione di tale offerente come aggiudicatario e il Bando per l'immobile che era oggetto dell'offerta di tale offerente potrà essere ripetuto.

L'offerente che mediante apposita conclusione sarà scelto come aggiudicatario sarà invitato per iscritto, entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla data di adozione della suddetta Conclusione, a procedere alla stipula del contratto di compravendita con la Città di Umag – Umago.

Qualora l'offerente aggiudicatario regolarmente convocato non proceda alla stipula del contratto di compravendita entro il termine stabilito nella convocazione senza motivazione o giustificazione, si considererà che abbia rinunciato all'acquisto dell'immobile per il quale ha partecipato al Bando e di conseguenza perde il diritto al rimborso dell'importo del deposito cauzionale versato.

In tal caso, con apposita conclusione verrà annullata la selezione di tale offerente come aggiudicatario e il Bando per l'immobile che era oggetto dell'offerta di tale offerente potrà essere ripetuto.

XIV. Se due o più offerenti che hanno presentato un'offerta congiunta per un immobile messo in vendita tramite il presente Bando risultano essere aggiudicatari, il loro obbligo relativo al pagamento del prezzo di acquisto sarà solidale e tale obbligo sarà stabilito anche nel contratto di compravendita dell'immobile.

SCADENZE E CONDIZIONI DI PAGAMENTO

XV. L'importo del prezzo di acquisto raggiunto per la compravendita dell'immobile oggetto del presente Bando dovrà essere versato dall'acquirente per intero entro 30

(trenta) giorni dalla data di stipula del contratto di compravendita, salvo che non sia stata scelta la modalità di pagamento rateale.

In caso di ritardi di pagamento del prezzo di compravendita, l'acquirente sarà tenuto a pagare gli interessi di mora valevoli per il periodo compreso tra la data di scadenza ed il giorno in cui avviene il versamento.

In caso di ritardi di pagamento superiori a 30 (trenta) giorni, il venditore potrà rescindere unilateralmente il contratto di compravendita e trattenere il deposito cauzionale versato dall'acquirente.

L'acquirente può effettuare l'iscrizione del diritto di proprietà sull'immobile acquistato in base al contratto di compravendita, nonché in base all'Attestato rilasciato dalla Città di Umag-Umago comprovante il pagamento del prezzo di compravendita relativo all'unità immobiliare acquisita.

RIMANENTI DISPOSIZIONI

XVI. L'acquisto degli immobili di cui al presente Bando avviene secondo la clausola "visto e piaciuto".

La Città di Umag – Umago non risponde per eventuali discrepanze relative ai dati riguardanti la superficie, la destinazione o la tipologia delle proprietà immobiliari oggetto del presente Bando, qualora tali discrepanze derivino dalla documentazione catastale, tavolare o da altri atti e dallo stato effettivo dei luoghi.

La Città di Umag – Umago non risponde per le condizioni o le limitazioni edilizie che riguardano gli immobili posti in vendita con il presente Bando pubblico, qualora tali condizioni derivino dalla normativa vigente o dalla relativa documentazione di assetto territoriale.

Le condizioni di edificabilità sulle proprietà immobiliari oggetto del presente bando sono determinate dalle disposizioni della vigente documentazione di assetto territoriale.

XVII. Le disposizioni complete della vigente documentazione di assetto territoriale relative agli immobili di cui al presente Bando di gara sono disponibili sul sito web della Città di Umag – Umago all'indirizzo www.umag.hr.

XVIII. Per gli immobili messi in vendita con il presente Bando, la Città di Umag – Umago organizza una visita in loco, con presenza di persona munita di apposita autorizzazione. Le persone interessate a partecipare alla visita devono prenotarsi anticipatamente, contattando il numero telefonico 052/702-966 o tramite posta elettronica all'indirizzo maja.galovic@umag.hr. La visita è fissata per il giorno **03/02/2026**.

XIX. Il Sindaco della Città di Umag – Umago e il Consiglio Municipale della Città di Umag – Umago (a seconda del valore dell'immobile) si riservano il diritto di annullare in qualsiasi fase procedurale il presente Bando di gara senza l'obbligo di presentare alcuna motivazione a riguardo, parimenti di non dover individuare nessun offerente aggiudicatario per l'acquisto degli immobili di cui al presente Bando.

XX. Ulteriori chiarimenti ed informazioni riguardanti la presente gara pubblica possono essere richiesti presso l'Assessorato agli affari giuridico-patrimoniali,

parimenti telefonando ai numeri telefonici **052/702-966** o **0992665594**, parimenti tramite posta elettronica al seguente indirizzo: **maja.galovic@umag.hr**.

XXI. La documentazione fotografica allegata raffigurante gli immobili nella tabella di cui sopra costituisce parte integrante del presente Bando. La documentazione fotografica è di carattere informativo, pertanto non è da considerarsi quale atto ufficiale.

CLASSE: 944-01/25-04/101

N. PROT.: 2169-3-05/03-26-8

Umago, 16 gennaio 2026

Città di Umag – Umago
Assessorato agli affari giuridico-
patrimoniali

L'ASSESSORA

Maja Galović, dipl.iur.



UNGARIJA – poduzetničko-industrijska zona

Nekretnina pod rednim brojem 1., k.č.br. 5159/43 k.o. Umag



UNGARIJA – poduzetničko-industrijska zona

Nekretnina pod rednim brojem 2., k.č.br. 5159/84 k.o. Umag



UNGARIJA – poduzetničko-industrijska zona

Nekretnina pod rednim brojem 3., k.č.br. 5159/41 k.o. Umag



UNGARIJA – poduzetničko-industrijska zona

Nekretnina pod rednim brojem 4., k.č.br. 5159/82 k.o. Umag



UNGARIJA – poduzetničko-industrijska zona

Nekretnina pod rednim brojem 5., k.č.br. 5159/50 k.o. Umag



k.č.br. 5159/50
k.o. Umag

