

Ai sensi dell'art. 391 della Legge sulla proprietà e gli 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, 143/12, 152/14), art. 48 comma 1 pto. 4 della Legge sull'autogoverno locale e territoriale (regionale) (Gazzetta Ufficiale, nn. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), art. 74 comma 1 pto. 4 e art. 121 dello Statuto della Città di Umag – Umago (Bollettino Ufficiale della Città di Umag – Umago, n. 4/21), artt. 3 e 23 – 34 della Delibera sulla cessione degli immobili in 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 vista la Conclusione del Sindaco della Città di Umag – Umago, CLASSE: 944-01/25-04/11, N. PROT.: 2163-9-02-25-87 del 19/11/2025, si pubblica il seguente:

BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE IN AFFITTO DEI TERRENI EDIFICABILI DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ DI UMAG – UMAGO

I. Si pubblica il Bando di gara per la cessione in affitto dei seguenti terreni edificabili di proprietà della Città di Umag – Umago:

Comune catastale di Salvore:

N.	p.c. num.	comune catastale	abitato	designazione	area in m²	importo iniziale canone d'affitto annuale EUR	deposito cauzionale EUR
1.	41/1	Salvore	Volparia	terreno sito in zona edificabile-sistemazione aree verdi	250	99,54 €	9,95 €

Comune catastale di Umago:

N.	p.c. num.	comune catastale	abitato	designazione	area in m²	importo iniziale canone d'affitto annuale EUR	deposito cauzionale EUR
2.	3154/14	Umago	Finida	terreno sito in zona edificabile-in funzione dell'esistente edificio/uso agricolo	519 (193 m2-in funzione costruzione esistente /326 m2-per uso agricolo)	514,03 €	51,40 €

Comune catastale di Castelvenere:

N.	p.c. num.	comune catastale	abitato	designazione	area in m ²	importo iniziale canone d'affitto annuale EUR	deposito cauzionale EUR
3.	98/2 (porzione)	Castelvenere	Corsia	terreno sito in zona edificabile – area parcheggio	635	1.264,18 €	126,41 €

Comune catastale di San Lorenzo:

N.	p.c. num.	comune catastale	abitato	designazione	area in m ²	importo iniziale canone d'affitto annuale EUR	deposito cauzionale EUR
4.	114/7 edif. (porzione)	S. Lorenzo	Babici di sopra	terreno sito in zona edificabile - sistemazione aree verdi	424	168,80 €	16,88 €

Nota:

Sui terreni oggetto d'affitto non sono consentite opere di costruzione o altri interventi che necessitano dell'apposito permesso edilizio.

Sui canoni d'affitto annui relativi agli immobili per uso magazzino aperto, parcheggio e in funzione degli edifici esistenti va aggiunta l'IVA.

II. Descrizione immobili:

L'immobile indicato al **n. 1., ovvero p.c. num. 41/1 c.c. Salvore**, è ubicato nella parte non edificata dell'abitato di Volparia. Il documento di assetto territoriale in vigore per l'area interessata è costituito dal Piano di assetto territoriale della Città di Umago (Bollettino Ufficiale della Città di Umago, nn. 03/04, 09/04, 06/06, 08/08- testo consolidato, 05/10, 05/11, 05/12, 21/14, 10/15, 11/15- testo consolidato, 19/15 i 2/16- testo consolidato, 12/17, 18/17- testo consolidato, 12/21, 13/21- testo consolidato, 4/25 e 5/25- testo consolidato). L'immobile in questione è situato lungo la strada regionale Ž5214 (nella fascia protetta). Presa visione del Catasto delle infrastrutture, si certifica il lotto è attraversato da una linea elettrica.

L'immobile in oggetto viene concesso in locazione per la **sistemazione a verde**.

L'immobile indicato al **n. 2. ovvero p.c. num. 3154/14 c.c. Umago**, è ubicato nella zona edificabile dell'abitato di Finida - parte edificata. Il documento di assetto territoriale in vigore per l'area interessata è costituito dal Piano di assetto territoriale della Città di Umago (Bollettino Ufficiale della Città di Umago, nn. 03/04, 09/04, 06/06, 08/08- testo consolidato, 05/10, 05/11,

05/12, 21/14, 10/15, 11/15- testo consolidato, 19/15 i 2/16- testo consolidato, 12/17, 18/17- testo consolidato, 12/21, 13/21- testo consolidato, 4/25 e 5/25- testo consolidato). L'immobile in oggetto risulta essere ubicato fuori dalla fascia costiera protetta; pertanto, per l'abitato di Finida non è previsto l'obbligo di redazione del Piano regolatore urbanistico. L'immobile in oggetto non è dotato di strada d'accesso. Dotato di tettoia, il lotto viene usato come pertinenze della p.c. num. 3138 c.c. Umago, di proprietà privata. L'immobile in oggetto è in possesso di terzi (conduttore precedente).

L'immobile in oggetto viene concesso in affitto, nella porzione di 193 m² in funzione dell'edificio eretto e nella porzione di 326 m² per uso agricolo.

Nota: il diritto di precedenza per la stipulazione del contratto di affitto viene assegnato al conduttore attuale

L'immobile indicato al **n. 3.** ovvero **p.c. num. 98/2 c.c. Castelvenere** è ubicato nella zona edificabile di Corsia. Il documento di assetto territoriale in vigore per l'area interessata è costituito dal Piano di assetto territoriale della Città di Umago (Bollettino Ufficiale della Città di Umago, nn. 03/04, 09/04, 06/06, 08/08- testo consolidato, 05/10, 05/11, 05/12, 21/14, 10/15, 11/15- testo consolidato, 19/15 i 2/16- testo consolidato, 12/17, 18/17- testo consolidato, 12/21, 13/21- testo consolidato, 4/25 e 5/25- testo consolidato).

La porzione immobiliare in oggetto viene concessa in locazione ad uso parcheggio.

L'immobile indicato al **n. 4.** ovvero **p.c. num. 114/7** ovvero **p.c. num. 114/7 c.c. S. Lorenzo** è ubicato nella zona edificabile di Babici di Sopra. Il documento di assetto territoriale in vigore per l'area interessata è costituito dal Piano di assetto territoriale della Città di Umago (Bollettino Ufficiale della Città di Umago, nn. 03/04, 09/04, 06/06, 08/08- testo consolidato, 05/10, 05/11, 05/12, 21/14, 10/15, 11/15- testo consolidato, 19/15 i 2/16- testo consolidato, 12/17, 18/17- testo consolidato, 12/21, 13/21- testo consolidato, 4/25 e 5/25- testo consolidato).

Presa visione del Catasto delle infrastrutture, si certifica che il lotto è attraversato da una linea idrica.

La parte settentrionale dell'immobile in oggetto è gravata dal diritto di servitù di passaggio, comprendente il transito pedonale e veicolare, sia su percorso pedonale che carrabile a favore delle p.c. num. 115/4 edif., p.c. num. 115/5 edif. e p.c. num. 654/2, tutte appartenenti al c.c. S. Lorenzo.

L'immobile in oggetto viene concessa in locazione a tempo determinato, della durata di anni (1), nella porzione non gravata dal diritto di servitù di passaggio, ai fini di sistemazione a verde.

III. Hanno diritto a partecipare al presente Bando le persone fisiche e giuridiche (di seguito: richiedenti) che secondo i regolamenti vigenti nella Repubblica di Croazia possono entrare in possesso dei beni immobili in Croazia.

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

V. Il Bando è soggetto a pubblicazione all'albo pretorio e sul sito web della Città di Umago – Umago a partire dal giorno **26/11/2025**, pertanto il termine ultimo per la presentazione delle domande d'acquisto scade alle ore 15:00 del **giorno 11/12/2025**.

VI. Le offerte per l'affitto degli immobili di cui al 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 11/12/2025.

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

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

Il versamento va effettuato sul conto giro della Città di Umag-Umago HR13 23800061846800002 recante la dicitura DEPOSITO CAUZIONALE PER AFFITTO TERRENO EDIFICABILE, 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 11/12/2025.

VIII. Le offerte per l'affitto degli immobili vanno inviate in busta chiusa e devono essere tassativamente corredate della seguente documentazione:

- offerta scritta recante il contrassegno numerico dell'immobile per il quale l'offerente concorre, nonché prezzo di compravendita;**
- copia originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale (ingiunzione di pagamento) o ricevuta di pagamento effettuato online;**
- copia autenticata della dichiarazione attestante l'assenza di debiti insoluti verso la Città di Umag-Umago, o copia originale dell'attestato rilasciato dall'assessorato addetto alle finanze comprovante che l'offerente non ha alcun debito maturato e insoluto verso la Città di Umag-Umago;**
- numero di identificazione personale (=OIB), numero del conto giro o del conto corrente, oppure codice SWIFT in caso di pagamenti esteri;**
- fotocopia di un documento di identificazione personale;**
- fotocopia dell'atto comprovante la registrazione della persona giuridica (qualora l'offerente sia tale), non antecedente a 6 mesi dalla pubblicazione del presente Bando.**

IX. Le offerte per l'acquisto degli immobili di cui al presente Bando vanno inviate in busta chiusa recante la dicitura "BANDO PER AFFITTO TERRENI EDIFICABILI - NON APRIRE" al seguente indirizzo:

CITTÀ DI UMAG – UMAGO
Commissione attuazione concorsi pubblici
per vendita 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, o tramite raccomandata postale.

X. Non saranno prese in considerazione le offerte presentate da offerenti nei confronti dei quali, al momento della presentazione dell'offerta, risultino pendenti procedimenti giudiziari,

esecutivi, amministrativi o di altra natura dinanzi all'autorità competente per la risoluzione di qualsiasi questione o controversia con la Città di Umago.

Analogamente, non saranno prese in considerazione le offerte presentate da offerenti il cui nucleo familiare, nonché i fondatori o membri della persona giuridica offerente, o i membri del loro nucleo familiare, siano coinvolti in procedimenti legali, esecutivi, amministrativi o di altra natura pendenti dinanzi all'autorità competente nei confronti della Città di Umago al momento della presentazione dell'offerta.

XI. Le offerte relative all'acquisto degli immobili di cui al presente Bando saranno considerate valide solo se corredate dalla documentazione probatoria e da 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 concorso saranno respinte in quanto non valide.

XII. La Commissione addetta all'attuazione dei concorsi pubblici 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 12/12/2025 presso la Sala del Consiglio Municipale della Città di Umag – Umago in Via G. Garibaldi 6 (piano terra) con inizio alle ore 13:00.

La Commissione redigerà l'apposito Verbale dopo aver esaminato le offerte, dopo di che avanzerà la proposta degli offerenti aggiudicatari per l'affitto delle unità immobiliari di cui al presente Bando.

La decisione ultima sull'individuazione degli offerenti aggiudicatari per l'affitto delle unità immobiliari di cui al presente concorso verrà deliberata dal Sindaco della Città di Umag – Umago.

Gli offerenti che partecipano al presente concorso pubblico verranno avvisati per iscritto riguardo ai risultati del medesimo entro 15 (quindici) giorni a contare dalla data di approvazione della Conclusione sulla nomina degli offerenti aggiudicatari per l'affitto degli immobili riportati nel presente Bando.

XIII. 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 Sindaco della Città di Umag – Umago in merito all'individuazione degli offerenti aggiudicatari.

I depositi cauzionali versati dagli offerenti aggiudicatari saranno detratti dai canoni d'affitto di cui al presente Bando di concorso.

DOVERI DEGLI OFFERENTI AGGIUDICATARI (CONDUTTORI):

XIV. L'offerente che recapita l'offerta per l'affitto di una delle unità immobiliari di cui al presente Bando di concorso pubblico, ma che rinuncia all'affitto precedentemente all'approvazione della Conclusione sull'individuazione dell'offerente aggiudicatario, perde il diritto al rimborso del deposito cauzionale versato a favore della Città di Umag – Umago.

Parimenti, l'offerente che recapita l'offerta per l'affitto di una delle unità immobiliari di cui al presente concorso pubblico, ma che rinuncia all'affitto successivamente all'approvazione della Conclusione sull'individuazione dell'offerente aggiudicatario e precedentemente alla sottoscrizione del contratto di affitto immobiliare, perde il diritto al rimborso del deposito cauzionale versato a favore della Città di Umag – Umago.

In questi casi, il Sindaco di Umago approverà l'apposita Conclusione con la quale verrà annullata la nomina di tale offerente, con successiva pubblicazione di un nuovo Bando di concorso.

I partecipanti al concorso che saranno stati individuati quali offerenti aggiudicatari dietro Conclusione del Sindaco di Umago verranno informati per iscritto entro 15 (quindici) giorni dalla data di approvazione della Conclusione in oggetto. Inoltre, gli stessi saranno invitati a stipulare con la Città di Umag – Umago il rispettivo contratto di affitto.

Gli offerenti che senza alcuna motivazione o giustificazione non si saranno presentati alla stipula del contratto di affitto entro i termini prefissati dall'invito saranno considerati rinunciatori all'affitto dell'immobile per il quale hanno presentato l'offerta; pertanto, perderanno il diritto al rimborso del deposito cauzionale versato a favore della Città di Umag – Umago.

In tal caso, il Sindaco di Umago approverà l'apposita Conclusione atta ad annullare la scelta di tale offerente, mentre per l'immobile in oggetto verrà pubblicato un nuovo Bando di concorso.

XV. In caso di offerte congiunte presentate da due o più aggiudicatari, il pagamento del prezzo di affitto corrispondente all'unità immobiliare richiesta dovrà essere effettuato comunemente; quindi, in quanto tale verrà specificatamente definito nel rispettivo contratto di affitto.

SCADENZE DI PAGAMENTO DEL CANONE ANNUALE E VALIDITÀ DEL CONTRATTO

XVI. Il conduttore è tenuto a pagare in rate uguali il canone d'affitto annuo pertinente agli immobili di cui al presente Bando. Il conduttore è tenuto a corrispondere a favore della Città di Umago il canone per il primo anno d'affitto entro 15 (quindici) giorni dalla sottoscrizione del contratto d'affitto. Il canone d'affitto per il secondo anno e per ogni anno successivo va versato a favore della Città di Umag – Umago entro 1 (un) anno dalla sottoscrizione del contratto, ovvero entro 1 (un) anno dal pagamento dell'ultimo canone relativo all'anno precedente.

In caso di pagamenti delle rate oltre le scadenze fissate, il conduttore dovrà pagare gli interessi di mora decorrenti dalla data di scadenza.

Il contratto d'affitto viene stipulato per un periodo di anni 3 (tre), fatta eccezione dell'immobile indicato al n. 4, il quale viene concesso in affitto per anni 1 (uno). Il termine inizia a decorrere dal giorno di conclusione del contratto di affitto.

Il conduttore ha diritto di rescindere il contratto in oggetto prima della scadenza pattuita qualora:

- in seguito al procedimento di denazionalizzazione sia stata approvata la delibera di restituzione passata in giudicato;
- la destinazione d'uso del terreno edificabile venga portata a termine durante il periodo d'affitto in osservanza ai documenti di pianificazione territoriale;
- il conduttore non provveda al pagamento del canone d'affitto maturato entro 8 (otto) giorni dal recapito dell'avviso inviatogli dal locatore;
- il conduttore dia il terreno edificabile in subaffitto o in usufrutto a terzi;
- il conduttore impedisca agli esponenti ufficiali del locatore l'accesso al terreno per consentirne il controllo;
- il conduttore rechi danni durante l'affitto, altresì qualora i proprietari o i fruitori degli immobili limitrofi vengano disturbati o importunati dal conduttore stesso;
- il conduttore utilizzi il terreno in affitto contrariamente alle finalità previste;
- il locatore approvi il provvedimento di vendita dell'immobile;
- negli altri casi previsti dal contratto d'affitto.

La rescissione del contratto avviene tramite apposito provvedimento emanato dal locatore. Il periodo di preavviso è di 30 (trenta) giorni a contare dal giorno di ricevimento dell'avviso di rescissione del contratto. In caso di impossibilità di consegna di detto avviso, il locatore ha il diritto di entrare in possesso del terreno edificabile, da non considerarsi quale usurpazione del medesimo.

Il conduttore può rescindere il contratto d'affitto prima della scadenza pattuita senza dover fornire alcuna motivazione a riguardo.

Scaduto il termine d'affitto pattuito, parimenti in caso di rescissione anticipata del medesimo, il conduttore dovrà restituire alla Città di Umago il terreno edificabile preso in affitto, previa rimozione di tutte le strutture erette, impianti e coltivazioni.

In caso di annullamento del contratto per i motivi citati, il conduttore perderà il diritto al rimborso degli investimenti effettuati nel terreno preso in affitto, altresì al rimborso a titolo delle spese effettuate o al risarcimento dei danni causati alle colture.

In caso di annullamento anticipato del contratto d'affitto su iniziativa di una delle due parti, il conduttore perde il diritto al rimborso del deposito cauzionale versato per il rispettivo anno.

RIMANENTI DISPOSIZIONI

XVII. La Città di Umag – Umago non risponde per eventuali incongruenze dei dati relativi alla superficie, coltura o destinazione d'uso dell'immobile e che potrebbero derivare dalla documentazione catastale, tavolare o di altro tipo, nonché dallo stato effettivo nel territorio.

XVIII. Il Sindaco della Città di Umag – Umago si riserva il diritto di annullare il bando di concorso pubblicato in modo parziale o totale in qualsiasi fase procedurale e senza fornire alcuna motivazione a riguardo, riservandosi altresì il diritto di non nominare l'offerente aggiudicatario per l'affitto dei beni immobili di cui al presente bando.

Gli immobili per i quali non verrà presentata alcuna domanda d'affitto o per i quali non verrà individuato nessun offerente aggiudicatario saranno soggetti a nuovo bando di concorso senza previa approvazione dell'apposito provvedimento del Sindaco atto a iterare la procedura di vendita.

XIX. La Città di Umago organizzerà per il giorno **04/12/2025** la visione in loco degli immobili di cui al presente bando con presenza di persona munita di apposita autorizzazione. Le prenotazioni vanno comunicate ai numeri telefonici **052/702-947 o 052/702-966**.

XX. Ulteriori chiarimenti ed informazioni riguardanti il presente Bando possono essere richiesti presso l'Assessorato alle attività di gestione patrimoniale, costruzione e manutenzione, Via G. Garibaldi 6, Umago, parimenti telefonando ai numeri telefonici **052/702-947 o 052/702-966**.

XXI. L'allegato fotografico raffigurante le particelle catastali di cui alla tabella sopra indicata costituisce parte integrante del presente Bando.

CLASSE: 944-01/25-04/87

N. PROT.: 2163-9-02-25-4

Umago, 25 novembre 2025

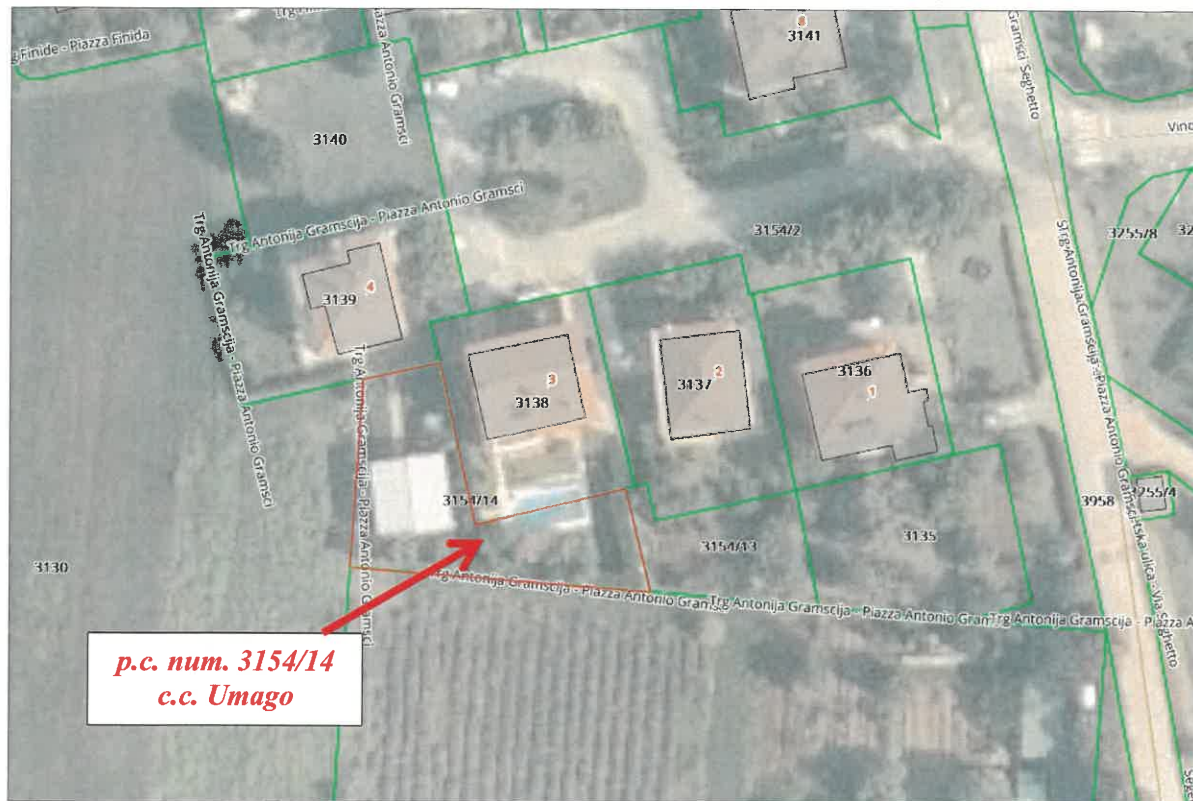


Immobile indicato al n. 1, p.c. num. 41/1 c.c. Salvore



FINIDA

Immobile indicato al n. 2, p.c. num. 3154/14 c.c. Umago



CORSIA

Immobile indicato al n. 3, porzione p.c. num. 98/2 c.c. Castelvenero



Immobile indicato al n. 4, porzione p.c. num. 114/7 edific. c.c. S. Lorenzo

