



Občina Ankaran · Comune di Ancarano

KABINET ŽUPANA | GABINETTO DEL SINDACO
Župan | Il sindaco

NUMERO: 4780-0001/2024
4780-0007/2025
DATA: 10. 10. 2025

Ai sensi degli artt. 49 e 51 della Legge sui beni dello Stato e delle autonomie locali (Gazzetta ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 11/2018, 79/18 e 78/23 - ZORR, d'ora innanzi ZSPDLSL-1), degli artt. 16 e 17 del Regolamento sui beni dello Stato e delle autonomie locali (Gazzetta ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 31/2018) e del Piano di gestione dei beni materiali e finanziari del Comune di Ancarano per il 2025, il Comune di Ancarano pubblica il seguente

BANDO

di selezione di offerte per la vendita di immobili di proprietà del Comune di Ancarano

1. NOME E SEDE LEGALE DEL VENDITORE E DELL'ORGANIZZATORE DELLA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA

COMUNE DI ANCARANO, Strada dell'Adriatico n. 66, 6280 Ancarano, rappresentato dal Sindaco, Gregor Strmčnik, codice matricola: 2482851000, codice fiscale: SI71620176.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA

Oggetto della procedura di selezione delle offerte sono i seguenti immobili:

a) L'immobile particella n. **811/2 c.c. 2594 Ancarano** (codice ID: particela 2594 811/2), di **25.238 m²**;

L'immobile di cui sopra si trova nell'area disciplinata dal Regolamento sul piano regolatore nazionale integrato del porto per i trasporti internazionali di Capodistria (Gazzetta ufficiale della Repubblica di Slovenia n. 48/11).

b) Beni immobili:

particella n. **849/1 c.c. 2594 Ancarano** (codice ID: particella 2594 849/1), di **946 m²**;
particella n. **849/2 c.c. 2594 Ancarano** (codice ID: particella 2594 849/2), di **51 m²**;
particella n. **849/3 c.c. 2594 Ancarano** (codice ID: particella 2594 849/3), di **78 m²**;
particella n. **849/4 c.c. 2594 Ancarano** (codice ID: particella 2594 849/4), di **53 m²**;
particella n. **849/5 c.c. 2594 Ancarano** (codice ID: particella 2594 849/5), di **796 m²**;
particella n. **849/6 c.c. 2594 Ancarano** (codice ID: particella 2594 849/6), di **1.119 m²**;

Gli immobili sopra indicati vengono venduti insieme in un unico lotto. Essi si trovano sul sito paesaggistico della bonifica di Ancarano, lungo la Strada della Ferrovia che collega Capodistria con la Strada dell'Adriatico, proprio sul confine con l'area del porto per i trasporti internazionali di Capodistria. Si tratta di un'area edificabile, PR - porti, in natura si presenta quale edificio residenziale abbandonato, discarica per materiali di scavo ovvero deposito per materiali edili. L'immobile di cui sopra ricade nell'area disciplinata dal Regolamento sul piano regolatore nazionale integrato del porto per i trasporti internazionali di Capodistria (Gazzetta ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 48/11).



3. STIMA DEL PREZZO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI

- a) Il valore di stima del prezzo di vendita dell' immobile al punto 2. a) ammonta a 4.500.000,00 €.
- b) Il valore di stima del prezzo di vendita dell' immobile al punto 2. b) ammonta a 500.000,00 €.

I prezzi non includono l'IVA al 22% né altre imposte che sono a carico dell'acquirente.

Il prezzo di vendita è stato determinato in base alle perizie di stima redatte da un CTU o perito esperto.

Il criterio di selezione è il prezzo più alto; gli offerenti possono offrire un importo maggiore, ma non inferiore al valore di stima.

Dopo l'apertura delle offerte, si terranno trattative con tutti gli offerenti.

4. IMPORTO DELLA CAUZIONE QUALE PROVA DI SERIETÀ DELL'OFFERTA

Gli offerenti che desiderano partecipare alla procedura di selezione dell'offerente più vantaggioso del bando ad evidenza pubblica per la vendita degli immobili devono depositare la cauzione quale prova della serietà dell'offerta pari al valore del **10% del valore di stima**.

5. NUMERO DI C/C SU CUI VERSARE LA CAUZIONE QUALE PROVA DI SERIETA' DELL'OFFERTA

La cauzione quale prova della serietà dell'offerta deve essere versata sul c/c del Comune di Ancarani presso l'Amministrazione della Repubblica di Slovenia per i Pagamenti Pubblici (UJP), numero: SI56014130100021378 - COMUNE DI ANCARANO, con l'indicazione della causale SI00-2025-2594-8112 per l'immobile di cui al punto a) e SI00-2025-2594-8491 per gli immobili di cui al punto b), con l'indicazione "cauzione per l'acquisto dell'immobile/degli immobili di cui al punto a) / b)", codice OTHR.

6. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE QUALE PROVA DI SERIETA' DELL'OFFERTA

La cauzione quale prova di serietà dell'offerta deve essere versata al più tardi entro e non oltre il **4. 11. 2025**. La cauzione verrà restituita senza interessi agli offerenti che non si aggiudicheranno il bando entro e non oltre 8 giorni dall'apertura delle buste o dalla data di annullamento dell'apertura delle predette.

7. MOTIVI DEL TRATTENIMENTO DELLA CAUZIONE QUALE PROVA DI SERIETÀ DELL'OFFERTA

Nel caso l'offerente scelto non dovesse sottoscrivere il contratto entro 15 giorni dalla richiesta, la cauzione versata verrà trattenuta e per la stipula del contratto di vendita verrà chiamato il secondo miglior offerente.

8. TIPOLOGIA DI NEGOZIO GIURIDICO E CONDIZIONI DI VENDITA

Oggetto del bando pubblico è l'acquisizione del diritto di proprietà sugli immobili sopra indicati dopo la stipula del contratto di vendita. Gli immobili verranno venduti secondo il principio "visto e piaciuto". Il venditore non possiede l'immobile di cui al punto a), mentre possiede l'immobile al punto b), che come tale procede alla vendita.



L'offerente, nel caso sia una persona fisica, deve essere cittadino della Repubblica di Slovenia o di uno Stato membro dell'Unione Europea; nel caso l'offerente sia una persona giuridica o un imprenditore individuale deve avere un'attività registrata presso l'autorità competente (slovena o dell'UE).

Entro la data di presentazione dell'offerta e richiesta di partecipazione al bando, l'offerente deve aver onorato tutte le obbligazioni nei confronti del Comune di Ancarani, in caso contrario la Commissione non prenderà in considerazione l'offerta.

Entro la data di presentazione dell'offerta e richiesta di partecipazione al bando, l'offerente deve aver saldato tutte le obbligazioni nei confronti dello Stato (FURS), in caso contrario la Commissione non prenderà in considerazione l'offerta.

Gli immobili saranno venduti all'offerente che, secondo la Commissione ed in seguito alle trattative, presenterà l'offerta più vantaggiosa. L'offerente dovrà stipulare il contratto di vendita entro 15 giorni dalla selezione dell'offerta più vantaggiosa ovvero dalla scadenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione o dall'ottenimento del consenso richiesto dalla legge. In caso contrario, si riterrà che l'offerente più vantaggioso abbia rinunciato all'acquisto e il Comune di Ancarani avrà diritto di trattenere il versamento della cauzione.

Gli immobili di cui ai punti a) e b) si trovano in un'area in cui la Repubblica di Slovenia ha il diritto di prelazione, pertanto, la stipula del contratto è possibile solo dopo la scadenza del termine per l'esercizio di tale diritto. L'immobile di cui sopra si trova nell'area disciplinata dal Regolamento sul piano regolatore nazionale integrato del porto per i trasporti internazionali di Capodistria (Gazzetta ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 48/11).

Dopo il versamento dell'intero prezzo pattuito per l'acquisto e il saldo di tutte le spese, l'immobile di cui al punto a) sarà consegnato in proprietà all'acquirente, con il diritto di iscrivere al Tavolare la proprietà sull'immobile acquistato, mentre l'immobile di cui al punto b) sarà consegnato in proprietà e possesso, con il diritto di iscrivere il diritto di proprietà sull'immobile acquistato al Tavolare.

Oltre al prezzo di acquisto offerto, l'acquirente sarà tenuto a pagare le spese procedurali, le imposte a suo carico, l'autenticazione della firma presso il notaio e le spese di intavolazione del diritto di proprietà a proprio nome.

9. LUOGO ED ORARIO DI APERTURA DELLE OFFERTE

Gli offerenti devono presentare l'offerta sui moduli che sono parte integrante della documentazione di gara, allegando i documenti richiesti, compresa la ricevuta di pagamento della cauzione pari al 10% del prezzo della base d'asta.

La documentazione relativa al bando è disponibile sul sito del Comune di Ancarani.

Le offerte devono essere presentate in una busta chiusa con la dicitura «NE ODPIRAJ – PONUDBA za nakup nepremičnine pod točko »a/b« (NON APRIRE – OFFERTA per l'acquisto dell'immobile di cui al punto «a/b»), entro e non oltre il **4. 11. 2025, ore 24.00** all'indirizzo: Comune di Ancarani, Via Ivan Regent n. 2, Ancarani. Sul retro deve essere indicato l'indirizzo dell'offerente.

L'apertura pubblica delle buste con le offerte è stata fissata per la data del **7. 11. 2025 alle ore 11.00** nei locali del Comune di Ancarani, all'indirizzo Via Ivan Regent n. 2, Ancarani.

10. RESTRIZIONI APPLICATE NELLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Periti e membri della Commissione di apertura e valutazione delle offerte, come anche eventuali altri soggetti ad essi collegati non possono partecipare come offerenti al presente bando pubblico.

Per soggetti collegati s'intendono:



- persone fisiche legate da vincoli di sangue in linea retta e di qualsiasi grado a un membro della commissione o al CTU, in linea collaterale sino al terzo grado di parentela, o che siano legate da vincoli di matrimonio, convivenza, unione civile, regolamentata o meno, o affinità fino al secondo grado, indipendentemente dal fatto che il matrimonio o l'unione sia ancora in atto o meno,
- persone fisiche legate a un membro della commissione o al CTU in quanto tutore, soggetto adottato o adottivo,
- persone giuridiche nel cui capitale il membro della commissione o il CTU detenga una quota maggiore del 50 % e
- qualsiasi altro soggetto con il quale il membro della commissione o il CTU, in base alle circostanze a lui note o a qualsiasi rapporto giuridico, abbia un legame tale da mettere in dubbio la sua imparzialità nell'esercizio delle funzioni.

Sono esclusi dal bando anche gli offerenti che in un qualsiasi momento in pendenza del bando e sino alla firma del contratto:

- abbiano essi stessi o altri soggetti ad essi collegati (in conformità alla normativa fiscale) debiti insoluti nei confronti del Comune,
- non abbiano saldato tutti gli obblighi, le imposte e i contributi nei confronti della Repubblica di Slovenia (l'offerta deve essere accompagnata da un certificato dell'Amministrazione Finanziaria (FURS) che attesti la corresponsione di quanto dovuto alla data della presentazione della richiesta o all'ultimo giorno feriale prima della presentazione della predetta),
- abbiano uno o più c/c bloccati.

11. VISITA DEGLI IMMOBILI ED ULTERIORI INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

È possibile visitare l'immobile su propria iniziativa previo accordo telefonico.

Durante l'orario di apertura dell'Ufficio ambiente e territorio dell'Amministrazione comunale di Ankarano, gli interessati possono prendere visione delle condizioni dettagliate del bando e delle informazioni aggiuntive relative agli immobili prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, numero di telefono: 05 66 53 042 oppure 05 66 53 044.

12. PERSONE DA CONTATTARE

È possibile contattare i referenti della procedura scrivendo a Stefanija Rajčič Sedlarevič, indirizzo di posta elettronica: stefanija.rajcic.sedlarevic@obcina-ankaran.si ovvero alla responsabile dell'Ufficio ambiente e territorio Patricija Fabijančič Močibob, indirizzo di posta elettronica: patricija.fabijancic.mocibob@obcina-ankaran.si.

13. SOSPENSIONE DEL PROCEDIMENTO IN ATTESA DELLA CONCLUSIONE DEL NEGOZIO GIURIDICO

Nel caso l'autorità responsabile dell'attuazione del bilancio, o il soggetto autorizzato dal responsabile dell'autorità di gestione o dall'autorità responsabile dell'esecuzione del bilancio dell'ente locale, dovesse sospendere la procedura prima della stipula del contratto, agli offerenti verranno rimborsate le cauzioni depositate.



14. ALTRE CONDIZIONI E CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELLA PROCEDURA DI GARA AD EVIDENZA PUBBLICA O DEL NEGOZIO GIURIDICO

Dopo l'apertura delle offerte, si terranno trattative in merito al prezzo con tutti gli offerenti. La Commissione sceglierà l'offerente più vantaggioso. Avverso la decisione della Commissione non è prevista la possibilità di presentare ricorso.

L'apertura delle offerte e la loro valutazione verranno gestite dal membro della Commissione incaricato della gestione della procedura (d'ora innanzi nel testo: Commissione).

È possibile presentare obiezioni agli accertamenti acquisiti durante l'apertura delle offerte fino alla chiusura del verbale. Eventuali controversie saranno risolte dalla Commissione immediatamente durante l'apertura delle offerte.

Comune di Ancarani



Gregor Strmčnik
IL SINDACO

Allegati:

- allegato 1: offerta per l'acquisto dell'immobile, sito nel Comune di Ancarani
- allegato 2: bozza di contratto di vendita
- allegato 3: dichiarazione per persone fisiche
- allegato 4: dichiarazione per persone giuridiche

Da pubblicare su:

- Sito del Comune di Ancarani
- Archivio

