



comune di trieste
piazza Unità d'Italia 4
34121 Trieste
tel. 040 6751
www.comune.trieste.it
partita iva 00210240321

Prot. corr.n. 6/1-1/19 - 17/3386
P.G.: 2019/204645

Avviso pubblico per alienazione immobili a trattativa diretta dopo asta deserta dd. 17.07.2019 Presentazione offerte entro il 31 dicembre

Il Comune di Trieste intende vendere a trattativa diretta alcuni immobili, non assegnati a seguito di precedenti e infruttuose procedure di vendita.

Si indicano di seguito i lotti in vendita; in riferimento a ciascuno viene indicato il prezzo base; l'Amministrazione si riserva, a proprio giudizio, di accettare il prezzo proposto oppure di non procedere ad alcuna alienazione.

Nel caso in cui per un immobile fossero presentate più offerte, di pari o diverso valore, si procederà in sede di apertura delle buste ad ulteriore confronto fra i proponenti chiedendo ulteriori offerte migliorative.

Immobile	Prezzo base	note
Lotto 1 - edificio di civile abitazione sito al civico n. 67 di via di Servola	Euro 89.085,00; fuori campo I.V.A.	L'edificio è soggetto a vincolo, si trova al centro del rione di Servola.
Lotto 2 - immobile al piano terra e piano rialzato dell'edificio sito ai civici n.ri 5 e 7 di via Foscolo e civico n. 10 di via Pascoli	Euro 142.125,00; soggetto all'I.V.A. aliquota ordinaria 22%	Si tratta di un locale d'affari posto in posizione prossima alla frequentata piazza Garibaldi
Lotto 3 - immobile sito in via dell'Ospitale n. 12 con annessa area di pertinenza	Euro 650.775,00; fuori campo I.V.A.	L'immobile è soggetto a vincolo e si trova in posizione strategica sul colle di san Giusto. all'Agenzia del demanio la possibilità di costituire una servitù di passaggio sull'area di pertinenza dell'ex distretto militare, che potrebbe facilitare l'accesso
Lotto 4 - autorimessa Comunale denominata "Rotonda del Boschetto"	Euro 1.204.950,00; soggetto all'I.V.A. aliquota ordinaria 22%	L'autorimessa è costituita da 130 posti macchina e 11 posti per motoveicoli e si trova in vicinanza al centro commerciale il Giulia. L'impianto è attualmente gestito da

		"Esatto" S.p.A.; sono attivi n.30 abbonamenti mensili.
--	--	--

Descrizione degli immobili

Lotto 1 - comprendente l'edificio di civile abitazione sito al civico n. 67 di via di Servola, p.c.n. 151 censita nel c.t. 13° della P.T. 2387 del C.C. di Servola.

Prezzo base euro **89.085,00.-**

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Terreni:

c.c. di Servola, f.m. 4

p.c.n.151 – ente urbano - di mq. 177, R.D. € / , R.A. € / .

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Fabbricati:

- Via di Servola n. 67, zona censuaria 2, Sezione Urbana T, foglio 4, p.c.n. 151, subalterno 2, piano S1-T-I-2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 14,5, rendita € 1.535,17.-

L'immobile risulta vincolato ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. L.vo n. 42/2004.

Il relativo attestato di prestazione energetica attesta l'immobile ricadente in classe G.

L'immobile risulta libero.

Lotto 2 - comprendente l'immobile al piano terra e piano rialzato dell'edificio sito ai civici n.ri 5 e 7 di via Foscolo e civico n. 10 di via Pascoli, censito nel c.t. 1° della P.T. 37838 del C.C.di Trieste.

Prezzo base euro **142.125,00.-**

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Fabbricati:

- Via Ugo Foscolo n. 5, zona censuaria 1, Sezione Urbana V, foglio 23, p.c.n. 3570, subalterno 7, piano terra, categoria C/1, classe 10, consistenza mq. 167, rendita € 3.967,42.-

Il relativo attestato di prestazione energetica attesta l'immobile ricadente in classe G.

L'immobile risulta libero.

Lotto 3 - comprendente l'immobile sito in via dell'Ospitale n. 12 con annessa area di pertinenza situato sulle pendici del colle di San Giusto, insistente sulla p.c.n. 2286 nel c.t. 1° della P.T. 1756 del C.C. di Trieste.

Prezzo base euro **650.775,00.-**

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Terreni:

- p.c.n. 2286 – ente urbano – di mq. 1020

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Fabbricati:

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. 1, sub. 1, Cat. C/2, cl. 1, piano T, cons. 65 mq., rendita euro 40,28.-;

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. 1, sub. 2, Cat. A/4, cl. 1, piano T-I, cons. 3 vani, rendita euro 201,42.-;

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. 1, sub. 3, Cat. A/4, cl. 1, piano I,

cons. 3 vani, rendita euro 201,42.-;

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. I, sub. 4, Cat. A/4, cl. I, piano I, cons. 1,5 vani, rendita euro 100,71.-;

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. I, sub. 5, Cat. A/4, cl. I, piano I, cons. 3,5 vani, rendita euro 234,99.-;

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. I, sub. 6, Cat. A/4, cl. I, piano I, cons. 3 vani, rendita euro 201,42.-;

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. I, sub. 7, Cat. A/4, cl. I, piano I, cons. 3,5 vani, rendita euro 234,99.-;

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. I, sub. 8, Cat. A/4, cl. I, piano I, cons. 3 vani, rendita euro 201,42.-;

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. I, sub. 9, Cat. A/4, cl. I, piano 2, cons. 2,5 vani, rendita euro 167,85.-;

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. I, sub. 10, Cat. A/4, cl. I, piano 2, cons. 3 vani, rendita euro 201,42.-;

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. I, sub. 11, Cat. A/4, cl. I, piano 2, cons. 3,5 vani, rendita euro 234,99.-;

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. I, sub. 12, Cat. A/4, cl. I, piano 2, cons. 3 vani, rendita euro 201,42.-;

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. I, sub. 13, Cat. A/4, cl. I, piano 2, cons. 2,5 vani, rendita euro 167,85.-;

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. I, sub. 14, Cat. A/4, cl. I, piano 2, cons. 4 vani, rendita euro 268,56.-;

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. I, sub. 15, Cat. A/4, cl. I, piano 2, cons. 4 vani, rendita euro 268,56.-;

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. I, sub. 16, Cat. A/4, cl. I, piano 2, cons. 2,5 vani, rendita euro 167,85.-;

sez.V, foglio 16, particella 2286, via dell'Ospitale n. 12, z.c. I, sub. 17, Cat. C/2, cl. I, piano 3, cons. 81 mq., rendita euro 50,20.-;

La proiezione nel sottosuolo dell'edificio è interessata dalla presenza del parcheggio multipiano interrato denominato "Park San Giusto"; il Comune di Trieste ha concesso alla società "PARK SAN GIUSTO S.p.A." il diritto di superficie a tempo determinato a peso della p.c.2286 in corpo tavolare 1° della Partita Tavolare n.1756 di Trieste nella proiezione in sottosuolo dalla quota pari a metri -3,60 a metri + 15,85 sul livello del mare, e quindi per metri lineari 19,45 a far data dal 21/05/2010 sino al 16/12/2106.

L'acquirente dovrà sottoscrivere , preliminarmente alla stipula del contratto, apposita convenzione con il Comune di Trieste , avente all'oggetto l'impegno alla costituzione del diritto di superficie perpetuo in favore del Comune di Trieste a peso della p.p.2286 in corpo tavolare 1° della Partita Tavolare n.1756 di Trieste nella proiezione in sottosuolo dalla quota pari a metri -3,60 a metri

+15,85 sul livello del mare e quindi per metri lineari 19,45, il cui termine iniziale avrà decorrenza dal 16/12/2106 , data in cui spira il diritto di superficie in capo alla società concessionaria "PARK SAN GIUSTO S.p.A.", così come oggi intavolato al G.N. 4225/2015.

Detta convenzione, che sarà stipulata senza oneri a carico dell'aggiudicatario, sarà iscritta tavolarmente a cura del Comune di Trieste .

Il relativo attestato di prestazione energetica attesta l'immobile ricadente in G.

L'immobile risulta vincolato ai sensi del D. L.vo n. 42/2004.

L'immobile risulta libero.

Lotto 4 comprendente la proprietà superficiale dell'autorimessa comunale denominata "Rotonda del Boschetto"- via Pindemonte

Prezzo base euro **1.204.950,00-**

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Terreni -C.C.Trieste f.m. 13

- p.c.n.1348/1 – improduttivo - di mq. 3741 – fondiaria
- p.c.n. superficiale 8591 – ente urbano

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Fabbricati:

Via Ippolito Pindemonte s.n.c. , zona censuaria I, Sezione Urbana V, foglio 13 , p.c.n. 8591, composto da 133 unità immobiliari censite tutte in categoria catastale C/6 classe 7 (121 posti macchina e 12 posti moto).

L'immobile non è soggetto al rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica (D.M. 26/06/2015 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici- appendice A , punto d).

Il contratto di vendita dell'autorimessa in diritto di superficie a tempo indeterminato a peso della p.c.n. 1348/1 – fondiaria – in c.t. 2° del C.C. di Trieste della P.T. 26598 di proprietà del Comune di Trieste ed a favore dei proprietari della neo costituita p.c.n. Superficiale 8591 sarà stipulato contestualmente alla costituzione del diritto di superficie.

Dovranno inoltre essere costituiti tutti i diritti di servitù atti a garantire il perfetto funzionamento dell'autorimessa e degli edifici soprastanti civ. n. 77, 79, 81 e 83 di Via Giulia.

Il tutto sulla base dell'elaborato grafico allegato alla variazione catastale Pregeo Prot.n. 26790/17 dd. 03.05.2017 e conservato in atti.

CONDIZIONI DI VENDITA

Tutte le spese e tasse inerenti alla stipula dell'atto di cessione, annesse e dipendenti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario/acquirente.

Gli immobili vengono venduti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come posseduti dal Comune di Trieste anche in riferimento alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, con esonero di ogni garanzia a norma dell'art. 1487 del Codice Civile.

Con la compravendita si trasferiscono le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, diritti , ragioni, azioni , vincoli delle leggi vigenti, come visto e piaciuto all'aggiudicatario il quale , con la semplice presentazione della domanda , ne accetta integralmente lo stato.

Si rende noto che il Comune di Trieste non sarà tenuto alla garanzia di conformità degli impianti posti a servizio dell'immobile venduto ai requisiti richiesti dalle normative vigenti al momento della loro installazione o rifacimento. Pertanto in occasione del rogito non si alleggerà allo stesso

alcuna dichiarazione di conformità o rispondenza degli impianti di cui all'art.7 del D.M. 37/2008. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'acquirente.

L'Amministrazione, in qualsiasi momento e fino alla stipulazione del contratto, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita qualora ne ricorrano i presupposti o l'interesse specifico. Il recesso sarà comunicato a mezzo di raccomandata A/R.

MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati dovranno far pervenire al COMUNE di TRIESTE – Al Direttore del Dipartimento Lavori Pubblici, Finanza di Progetto e Partenariati - Piazza Unità d'Italia n. 4 – 34121 TRIESTE, esclusivamente tramite il Protocollo generale, con qualsiasi mezzo, la propria offerta, redatta in lingua italiana entro la data del **31 dicembre 2019**.

Il plico contenente l'offerta, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà recare sull'esterno oltre alle generalità e l'indirizzo del mittente la dicitura:

ALIENAZIONE IMMOBILI COMUNALI – TRATTATIVA DIRETTA – OFFERTA PER IL LOTTO.....

Tale plico dovrà contenere al suo interno due buste chiuse, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura rispettivamente A "DOCUMENTI", B "OFFERTA PER I LOTTO....."

Nella busta A DOCUMENTI andrà inserita idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione presentata dal soggetto offerente, accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento attestante:

- a) - di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure che denotano lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942 modificato dall'art. 33 comma 1 lett. h) d.l. 83/2012;
- b) - che la Ditta individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942 modificato dall'art. 33 comma 1 lett. h) d.l. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinatario di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.lgs. 231/2001;
- c) - che non sono stati avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai precedenti punti a) e b);
- d) - che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- e) - di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- f) - di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- g) - che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'articolo 67 del D.lgs.n.159 dd.6.9.2011 o alcun tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4 del medesimo decreto (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale e da tutti gli amministratori);
- h) - di non avere commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli

- obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- i) - di non trovarsi in situazioni di controllo e/o collegamento ai sensi dell'art. 2359 del C.C. con altri partecipanti alla gara;
 - l) - l'inesistenza di divieti speciali di comperare di cui all'art.1471 del Codice Civile;
 - m) - di aver visionato tutti i documenti inerenti il presente avviso, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;
 - n) - di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dal Comune di Trieste ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile.

Nella busta B "OFFERTA per il Lotto..." dovrà essere inserita l'offerta, redatta in lingua italiana e debitamente sottoscritta dal legale rappresentante.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte, in seduta pubblica, dal Direttore del Dipartimento Lavori Pubblici, Finanza di Progetto e Partenariati dott. Enrico Conte, alla presenza dei funzionari del Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare Daniele Premrov e Rossana Zagaria.

La data e il luogo della seduta pubblica verranno comunicati ai soggetti che avranno presentato offerte.

INFORMAZIONI

Ai sensi dell'articolo 1471 del Codice Civile è vietata la partecipazione alla trattativa oggetto del presente avviso sia direttamente che per interposta persona da parte dei pubblici amministratori comunali.

DISPOSIZIONI FINALI

La compravendita sarà stipulata a Trieste a cura del competente ufficio comunale. Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato in unica soluzione prima della stipula del contratto nel quale verrà data quietanza del versamento.

Ove si tratti di immobile vincolato ai sensi dell'art.10 del d.lgs.42/2004 e s.m.i. l'alienazione è soggetta all'esercizio del diritto di prelazione, da esercitarsi a cura dell'ufficio comunale competente successivamente alla stipula dell'atto di compravendita, ai sensi e per gli effetti dell'art.59 e seguenti del d.lgs.42/2004. L'immissione in possesso della parte acquirente dell'immobile avverrà solo a seguito dell'avvenuta constatazione del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato ed altri Enti aventi diritto.

Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti al trasferimento (bolli, imposta di registro, ipotecaria e catastale, ecc.) sono a carico della parte acquirente. Il prezzo di vendita è fatto al netto di ogni onere fiscale, notarile, catastale e tavolare.

Per ogni controversia fra le parti sarà competente l'Autorità Giudiziaria Ordinaria, il Foro competente sarà quello di Trieste.

Tutti i soggetti interessati si intendono edotti delle condizioni di cui al presente avviso dandosi atto che per tutto quanto in esso non specificato si fa espresso rinvio alle disposizioni del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato R.D. 23/5/1924 n. 827, successive modifiche e integrazioni e alle norme del Codice Civile in materia di contratti.

Ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 e del Regolamento Generale sulla Protezione dei dati personali (Regolamento UE 679/2016) i dati forniti dai soggetti partecipanti sono trattati dal Comune di Trieste esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura e per l'eventuale successiva stipula del contratto di compravendita, in conformità con la disciplina sopra richiamata.

Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Trieste, nella persona del dott. Enrico Conte direttore Dipartimento Lavori Pubblici, Finanza di Progetto e Partenariati .

Il contratto con l'aggiudicatario verrà stipulato in base allo schema contrattuale approvato con delibera consiliare n. 27 dd. 29/04/1996 in quanto applicabile.

Il presente avviso è pubblicato sul " Sito web del Comune di Trieste" nella pagina "bandi e concorsi" (<http://bandieconcorsi.comune.trieste.it>) alla voce "manifestazioni d'interesse" e all'Albo Pretorio del Comune di Trieste .

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso che non ha natura di annuncio commerciale.

Responsabile del procedimento di gara è il dott. Enrico Conte, Direttore Dipartimento Lavori Pubblici, Finanza di Progetto e Partenariati del Comune di Trieste - Piazza Unità d'Italia 4 I, piano 2, stanza 91, telefono 040/6754347

Elenco allegati:

Allegato 1 – Modulo predisposto per la presentazione dell'offerta

Allegato 2 – Modulo predisposto per la dichiarazione sostitutiva di certificazione

Per eventuali informazioni di carattere tecnico/amministrativo e per la visita agli immobili, ci si potrà rivolgere ai seguenti numeri telefonici:

per le informazioni di carattere tecnico amministrativo:

040/6754328 sig.ra Barbara GREGORAT

040/6754329 dott.ssa Rossana ZAGARIA

per le visite agli immobili:

040/6754883 geom. Paolo BRAIDA

Il Direttore del Dipartimento
dott. Enrico Conte

*documento sottoscritto con firma digitale
(ex art. 24 del D.l.vo 82/2005 e s.m.i.)*

Trieste, 10 ottobre 2019