

## COMUNE DI TRIESTE

### Area Servizi di Amministrazione

#### Servizio Appalti, Contratti e Affari Generali

In esecuzione della Deliberazione Giuntale n. 145 di data 22 aprile 2014,  
esecutiva ai sensi di legge,

#### SI RENDE NOTO

che presso la sala n° 11 - Ufficio Contratti e Procedure Concorsuali- del  
Palazzo Comunale di Piazza dell'Unità d'Italia n. 4 – piano ammezzato –  
dinanzi al Direttore del Servizio Gestione e Controllo Demanio e  
Patrimonio Immobiliare e con l'assistenza del Segretario Generale del  
Comune, o chi per essi, si procederà mediante separate e distinte aste  
pubbliche all'alienazione dei sotto indicati immobili:

**Lotto 1 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 **234.000,00.-** cauzione di euro **11.700,00.-**

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 occupato in forza del contratto di locazione Rep./Racc.  
n. 79298 dd. 03/09/2008 con scadenza al 02/09/2014 e successiva

scadenza al 02/09/2020, il canone annuo iniziale è di euro 24.630,00.-  
soggetto ad aggiornamenti I.S.T.A.T. .

**Al conduttore verrà riconosciuto il diritto di prelazione come indicato  
al successivo punto 2. del presente bando.**

**Lotto 2 comprendente l'alloggio al piano terzo con ripostiglio al piano  
terra, dell'edificio sito al civico n. 91 di via Rossetti**, censito nel c.t. 1°  
della P.T. 2100 del c.c. di Chiadino.

Prezzo base euro **129.060,00.-** cauzione di euro **6.453,00.-**

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Fabbricati:

- Via Rossetti n. 91, zona censuaria 1, Sezione Urbana D, foglio 7, p.c.n.  
1122, subalterno 7, piano 3, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 6,  
rendita €. 867,65.-

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

L'immobile risulta libero.

**Lotto 3 comprendente l'edificio costituito dal box auto sito al civico n.  
71 di via Biasoletto**, p.c.n.110/4 censita nel c.t. 1° della P.T. 7897 del c.c.  
di Chiadino.

Prezzo base euro **31.000,00.-** cauzione di euro **1.550,00.-**

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Terreni:

c.c. di Chiadino, f.m. 1

p.c.n.110/4 – ente urbano - di mq. 16, R.D. €. /, R.A. €. / .

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Fabbricati:

- Via Biasoletto n. 71, zona censuaria 2, Sezione Urbana D, foglio 1,  
p.c.n. 110/4, subalterno /, piano terra, categoria C/6, classe 2,

consistenza mq. 13, rendita €. 280,18.-

L'immobile risulta esente dal rilascio dell'attestazione di prestazione energetica.

Il box auto risulta occupato in forza del contratto di locazione Rep. n. 61025 dd. 07/04/2003 e successiva determinazione di P.O. n. 2 dd. 24/01/2014, con scadenza al 31/12/2014 e successiva scadenza al 31/12/2020, il canone annuo iniziale è di euro 1.048,32.- soggetto ad aggiornamenti I.S.T.A.T. .

**Al conduttore verrà riconosciuto il diritto di prelazione come indicato al successivo punto 2. del presente bando.**

**Lotto 4 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 **162.000,00.-** cauzione di euro **8.100,00.-**

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-1-2, 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 ma essendo stata rilasciata in data 28/03/2014, l'autorizzazione alla vendita da parte della competente Soprintendenza, ai sensi della Circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Ufficio

Legislativo – prot. n. UDC 1488 dd. 20/01/2005, non si farà luogo alla prelazione di cui all'articolo 60 e seguenti del D. L.vo n° 42/2004.

L'immobile risulta esente del rilascio dell'attestazione di prestazione energetica.

L'immobile risulta libero.

**Lotto 5 comprendente l'edificio di civile abitazione sito al civico n. 52 di via San Marco**, p.c.n. 6945/1 censita nel c.t. 1° della P.T. 48319 del c.c. di Trieste.

Prezzo base euro **465.000,00.-** cauzione di euro **23.250,00.-**

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Terreni:

c.c. di Trieste, f.m. 35

p.c.n.6945/1 – ente urbano - di mq. 275, R.D. € /, R.A. € / .

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Fabbricati:

Via San Marco n. 52, zona censuaria 1, Sezione Urbana V, foglio 35, p.c.n. 6945/1

- sub 1, piano T, cat. A/4, cl. 2, vani 4,5, rendita € 360,23.-
- sub 2, piano 1, cat. A/4, cl. 2, vani 3,5, rendita € 280,18.-
- sub 4, piano 2, cat. A/4, cl. 2, vani 5, rendita € 400,25.-
- sub 5, piano 3, cat. A/4, cl. 2, vani 5, rendita € 400,25.-
- sub 6, piano 4, cat. A/4, cl. 2, vani 5, rendita € 400,25.-
- sub 7, piano T, cat. A/4, cl. 2, vani 2,5, rendita € 200,13.-
- sub 8, piano T, cat. A/4, cl. 2, vani 2,5, rendita € 200,13.-
- sub 9, piano 1, cat. A/4, cl. 2, vani 2,5, rendita € 200,13.-
- sub 10, piano 1, cat. A/4, cl. 2, vani 3,5, rendita € 280,18.-
- sub 11 piano 2, cat. A/4, cl. 2, vani 2,5, rendita € 200,13.-

- sub 12, piano 2, cat. A/4, cl. 2, vani 2,5, rendita €. 200,13.-
- sub 13, piano 3, cat. A/4, cl. 2, vani 2,5, rendita €. 200,13.-
- sub 14, piano 3, cat. A/4, cl. 2, vani 2,5, rendita €. 200,13.-
- sub 15, piano 4, cat. A/4, cl. 2, vani 2,5, rendita €. 200,13.-
- sub 16, piano 4, cat. A/4, cl. 2, vani 2,5, rendita €. 200,13.-

L'immobile risulta esente del rilascio dell'attestazione di prestazione energetica.

L'immobile risulta libero.

**Per una miglior indicazione degli immobili oggetto della presente vendita si rimanda ai provvedimenti amministrativi sopra richiamati, alle Relazioni di Stima agli stessi allegati ed alle eventuali note esplicative, il tutto conservato in atti.**

Tutte le spese e tasse inerenti all'aggiudicazione nonché alla successiva stipula dell'atto di cessione, annesse e dipendenti, maggiorate del costo della pubblicità di gara, sostenute dal Comune di Trieste per l'esecuzione delle operazioni di vendita, saranno a totale carico del relativo aggiudicatario/acquirente.

L'asta si terrà il giorno **03 settembre 2014** a partire dalle **ore 10** (dieci).

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

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

Si evidenzia inoltre che la cessione degli immobili di cui al presente avviso d'asta è fuori dal campo di applicazione dell'I.V.A. .

## **1. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

Le aste per la vendita delle realtà sopra descritte verranno esperite ad unico e definitivo incanto a norma del combinato disposto degli art. 73, lettera "c", e 76, primo e secondo comma del R.D. 23/5/1924 n. 827, per mezzo di offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta riportato nel presente avviso.

All'aggiudicazione si procederà anche nel caso di partecipazione all'incanto di un solo concorrente.

L'aggiudicazione avverrà al concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa; in caso di offerte pari si procederà all'esperimento di miglioramento di cui all'art. 77 del R.D. 25.5.1924 n. 827 anche in presenza di uno solo dei pari offerenti.

Ove nessuno dei pari offerenti sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte dell'aggiudicatario fra coloro che avranno presentato offerte di pari importo.

Non sono ammesse offerte alla pari o a ribasso.

## **2. DIRITTO DI PRELAZIONE**

I locatari dei lotti 1 e 3 godono del diritto di prelazione.

Agli aventi diritto il prezzo e le altre condizioni contrattuali verranno notificate dal Comune alla conclusione dell'asta; i locatari avranno sessanta giorni di tempo per comunicare se intendono esercitare o meno tale diritto mediante formale accettazione delle condizioni loro proposte; tali accettazioni dovranno essere notificate al Comune di Trieste, a cura e spese dei titolari del diritto di prelazione, per potersi sostituire agli

aggiudicatari provvisori a tutte le condizioni riportate dal presente bando, cauzione provvisoria compresa.

Il saldo prezzo avverrà alla stipula del contratto definitivo.

### **3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ED INVIO DELLE OFFERTE**

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire al “COMUNE di TRIESTE – Servizio Appalti, Contratti e Affari Generali – Piazza dell’Unità d’Italia n. 4” – 34121 TRIESTE, esclusivamente tramite il Protocollo Generale, con qualsiasi mezzo, la propria offerta, redatta in lingua italiana, stesa su carta bollata o equivalente, debitamente sottoscritta (dal legale rappresentante) che dovrà essere chiusa in separata busta sigillata, firmata sui lembi di chiusura e posta, insieme ai sotto indicati documenti, in altra busta, anch’essa chiusa con efficiente sigillo, recante all’esterno la scritta:

“ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILI COMUNALI  
OFFERTA PER IL GIORNO **03 settembre 2014 LOTTO** ”

con l’indicazione quindi del lotto al quale l’offerta contenuta nel plico si riferisce.

Ogni concorrente potrà partecipare ad una, a più o a tutte le aste.

I plichi dovranno pervenire al protocollo del Comune di Trieste entro le ore 12.30 (dodici e trenta) del giorno precedente a quello stabilito per la gara, intendendosi il Comune esonerato da ogni responsabilità per gli eventuali ritardi di recapito o per invio ad ufficio diverso da quello sopra indicato.

Non sono ammesse offerte per telegramma, né per via telematica, né

condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Non sarà valida, inoltre, alcuna offerta pervenuta o presentata dopo il termine sopra indicato anche se sostitutiva od aggiuntiva rispetto ad altra precedente, salvo il caso di miglioramento nell'eventualità di parità di offerte.

I plichi pervenuti nei termini verranno aperti pubblicamente nel giorno e all'ora prefissata.

#### **4. FORMULAZIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà contenere:

- a.** L'indicazione in cifre ed in lettere dell'aumento percentuale offerto rispetto al prezzo base.
- b.** La dichiarazione di accettare integralmente le condizioni specificate nel presente avviso e negli atti in esso richiamati.
- c.** La dichiarazione di aver vagliato tutte le circostanze che possono aver influito sull'offerta presentata e di aver visionato la documentazione inerente (provvedimenti amministrativi sopra indicati e i loro relativi allegati).
- d.** L'indicazione del nome, cognome, data e luogo di nascita, cittadinanza, residenza, domicilio fiscale e codice fiscale dell'offerente.
- e.** Qualora a concorrere siano soggetti dotati di personalità giuridica, l'offerta dovrà recare l'esatta denominazione o ragione sociale, la sede sociale ed il relativo numero di codice fiscale e partita I.V.A., quale risultante dal Registro delle Imprese, ovvero dall'atto costitutivo,

nonché l'indicazione del nome, cognome, data e luogo di nascita del legale rappresentante.

## **5. DOCUMENTI**

Nella busta contenente il plico con l'offerta dovrà altresì essere inclusa la sotto specificata documentazione:

- 1) a** - se il concorrente partecipa per conto proprio: una dichiarazione sostitutiva, da rendere ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445 dd. 28.12.2000 attestante l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità contrattuale, l'inesistenza dello status di interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza dei divieti speciali di comperare di cui all'art. 1471 del codice civile;
- b** - se partecipa per conto di altra persona fisica: oltre ai documenti di cui sopra anche apposita procura speciale. Non è ammessa procura generale.
- c** - Se partecipa per conto di persona giuridica: oltre i documenti comprovanti la rappresentanza legale, anche quelli comprovanti la manifestazione di volontà del rappresentato di acquistare l'immobile oggetto della gara (provvedimento deliberativo del competente organo).
- d** - Per le società commerciali: dovrà essere prodotta dichiarazione sostitutiva, da rendere ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445 dd. 28.12.2000, comprovante che la Società si trova nel pieno possesso dei propri diritti.

e – Qualora a concorrere sia un soggetto per conto di “persona da dichiarare” si applica la disciplina prevista dall’art. 81 del R.D. n. 827 dd. 23/05/1924.

Qualora il concorrente partecipi a più aste la documentazione su indicata potrà essere allegata alla sola offerta riferita al lotto avente il prezzo base d’asta più alto.

**2) Cauzione provvisoria pari a quanto indicato nei singoli lotti.**

Detta cauzione non potrà essere cumulativa ma relativa ad ogni singolo lotto e potrà essere prestata mediante:

- versamento effettuato presso la Tesoreria Comunale – Unicredit S.p.A., con la causale “cauzione provvisoria per partecipazione all’asta pubblica di data **03 settembre 2014 lotto** “:
- fideiussione bancaria, ovvero polizza fidejussoria rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10/06/1982 n. 348, con scadenza non inferiore a 360 (trecentosessanta) giorni dalla data di presentazione dell’offerta.

Tale fideiussione/polizza fidejussoria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione ed il pagamento a semplice richiesta del beneficiario entro quindici giorni.

L’originale della quietanza del deposito, della fideiussione o della polizza fidejussoria dovrà essere inserita nella busta contenente il plico con l’offerta.

In caso di aggiudicazione, la cauzione verrà detratta dal prezzo totale, in caso contrario sarà restituita nel più breve tempo possibile senza interessi.

Nel caso di cauzione costituita mediante fideiussione bancaria o polizza

assicurativa, questa sarà restituita svincolata al momento del pagamento dell'intero prezzo.

Al momento dell'aggiudicazione, la cauzione prestata dall'aggiudicatario acquisirà titolo di caparra confirmatoria. Qualora non si addivenga alla stipula del contratto per cause imputabili all'aggiudicatario, la caparra verrà trattenuta dal Comune di Trieste; in caso di polizza fidejussoria o fideiussione bancaria si procederà alla relativa escussione, in entrambi i casi salvo ulteriore risarcimento dei danni subiti dal Comune di Trieste.

## **6. DISPOSIZIONI FINALI**

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

Tutti i concorrenti, per il solo fatto di essere ammessi alla gara, 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.

### **Per l'aggiudicatario**

Il deposito si intende anticipo del prezzo dovuto e costituirà – ai sensi dell'art. 1385 C.C. – caparra confirmatoria, la quale verrà introitata dal Comune in caso di inadempimento dell'aggiudicatario, ovvero qualora lo stesso non si presenti alla stipula dell'atto di compravendita dell'immobile aggiudicato, entro il termine di 10 (dieci) giorni a decorrere dall'invito a stipulare da farsi con raccomandata A.R.

Il Comune si riserva, in caso di inadempimento conseguente o connesso

all'aggiudicazione, la possibilità di revocare l'aggiudicazione medesima, eventualmente trasferendola in capo al concorrente che segue nella graduatoria, fatta salva la facoltà di avvalersi del diritto di risarcimento dei danni patiti e della spesa sostenuta a seguito dell'inadempimento.

Nel caso, invece, di regolare adempimento, detto deposito verrà conguagliato con il saldo del pagamento, da effettuarsi in unica soluzione prima della stipula dell'atto di cessione.

Qualora la stipula del contratto non intervenga entro un anno a decorrere dall'aggiudicazione definitiva dell'immobile il corrispettivo finale sarà suscettibile di automatica rivalutazione nella misura del dieci per cento annuo.

Tutte le spese del bando, pubblicazione, d'asta, contrattuali, annesse e dipendenti (bolli, imposta di registro, ipotecaria e catastale, diritti di rogito, ecc.), saranno a totale carico dell'aggiudicatario/acquirente.

I relativi aggiudicatari dovranno costituire presso la Tesoreria comunale – entro 8 (otto) giorni dalla semplice richiesta scritta dell'ente - un fondo per spese di stampa, pubblicazione ecc. del bando d'asta e dei successivi adempimenti, per un importo pari all'1 % (uno per cento) del prezzo di aggiudicazione del singolo lotto.

Il saldo delle spese d'asta, incluse le spese di pubblicazione, ripartite in proporzione con il valore dei singoli Lotti e delle conseguenti spese contrattuali avverrà all'atto della stipula del relativo contratto.

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.

**Per i non aggiudicatari o per gli esclusi**

Il deposito cauzionale verrà restituito dopo la chiusura dell'asta nel più breve tempo possibile, senza interessi.

**7. INFORMAZIONI**

Responsabile del procedimento di gara è l'ingegner Alberto MIAN – Direttore del Servizio Gestione e Controllo Demanio e Patrimonio Immobiliare – dell'Area Servizi di Amministrazione del Comune di Trieste, Passo Costanzi n° 1, piano 2, stanza 17, telefono 040/6754680.

Per eventuali informazioni di carattere tecnico/amministrativo e per la visita agli immobili, ci si potrà rivolgere all'Area Servizi di Amministrazione - Servizio Gestione e Controllo Demanio e Patrimonio Immobiliare - del Comune di Trieste, Passo Costanzi n° 1, piano 3°, stanze n° 29 e 30, ai seguenti numeri telefonici:

per le informazioni di carattere tecnico amministrativo:

- 040/6754328 sig.ra Barbara GREGORAT
- 040/6754291 geom. Claudio PRODAM

per le visite agli immobili:

- 040/6754467 - cellulare 3404951048 sig.r Roberto DE ROSA

Per visionare la documentazione citata nonché per eventuali informazioni di carattere amministrativo relative alle procedure di gara, rivolgersi al Servizio Appalti Contratti e Affari Generali del Comune di Trieste, Piazza Unità d'Italia n° 4, piano ammezzato, stanza n° 3, ai seguenti numeri telefonici:

- 040/6758019 geom. CERAR Graziano
- 040/6754657 dott. Riccardo VATTA.

Trieste, 22 luglio 2014

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

dott.ssa Tiziana TIOZZO