



comune di trieste

piazza Unità d'Italia 4

34121 Trieste

[www.comune.trieste.it](http://www.comune.trieste.it)

partita iva 00210240321

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO  
SERVIZIO IMMOBILIARE

**Determinazione n. 2717 / 2025 SERVIZIO IMMOBILIARE**

Prot. corr. 10/2025-11-5/7

OGGETTO: Asta per la locazione del magazzino sito in Trieste, via Almerigo Grilz n. 8 subalterno 11 – P.T. 3068 del C.C. di Barcola. Aggiudicazione definitiva dell'immobile.

IL DIRETTORE DI SERVIZIO

**Premesso che:**

- il Comune di Trieste è proprietario di un magazzino sito in Trieste, in Via Almerigo Grilz n. 8:

tavolarmente censito presso l'Ufficio Tavolare di di Trieste nel corpo tavolare 1° della Partita Tavolare 3068 del Comune Censuario di Barcola, particella catastale nuova 2026/2,

catastalmente censito presso l'Agenzia della Entrate di Trieste - Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 9, Particella 2026/2, Subalterno 11, via Almerigo Grilz n. 8, Piano T, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 8 mq, dati di superficie totale 9 mq;

- il Servizio Immobiliare, con determinazione dirigenziale 1983 del 05.06.2025, ha indetto un'asta pubblica finalizzata alla locazione del suddetto magazzino  
Determinazione n. 2717 / 2025

mediante pubblicazione di avviso pubblico per individuare soggetti interessati alla locazione;

- l'asta (RDO 97898) si è svolta in modalità telematica sul Portale della Stazioni Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia raggiungibile al seguente URL <https://eappalti.regione.fvg.it>;

**Dato atto** che entro il termine per la presentazione delle offerte, fissato alla data del 27.06.2025 ore 13:00, risultano inserite a sistema sul Portale le offerte dei seguenti soggetti - indicati in ordine alfabetico:

1. GEOMAR SOMMOZZATORI SRL;
2. KOTERLE RICCARDO;
3. MIDNIGHT SRL;

**Considerato che** alla seduta tenutasi in data 02.07.2025:

- si è provveduto all'apertura della busta amministrativa e sono stati ammessi alla procedura tutti gli operatori economici che avevano presentato l'offerta;
- si è provveduto all'apertura delle buste economiche, così riassunte:
  1. GEOMAR SOMMOZZATORI SRL: euro 1.301,00 (milletrecentouno/00);
  2. Riccardo Koterle: euro 1.510,00 (millecinquecentodieci/00);
  3. MIDNIGHT SRL: euro 1.242,52 (milleduecentoquarantadue/cinquantadue);

**Tenuto conto che**, in applicazione dell'art. 11 dell'avviso pubblico approvato con determina n. 1983 anzidetta, ai sensi del quale "la gara è aggiudicata al concorrente che avrà formulato l'offerta economica più alta", l'immobile è stato provvisoriamente aggiudicato in locazione al signor Riccardo Koterle;

**Richiamato** il verbale d'asta del 02.07.2025, conservato agli atti;

**Dato atto che** è stata richiesta alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Trieste - Ufficio Casellario Giudiziale la verifica ex art. 39 D.P.R. n. 313/2002 per l'offerente provvisoriamente aggiudicatario, richiesta riscontrata con esito negativo (certificato casellario n. 4200244/2025/R);

**Rilevato** quindi che i controlli effettuati sull'aspirante conduttore per la verifica dei requisiti, si sono conclusi positivamente, come da documentazione

conservata agli atti;

**Ritenuto**, pertanto, di assegnare definitivamente la locazione del magazzino sito in Trieste, via Almerigo Grilz n. 8, subalterno 11, al signor Riccardo Koterle, per l'importo annuo di € 1.510,00 (euro millecinquecentodieci/00) IVA esente, per la durata di anni 6 (sei), rinnovabili, alle condizioni di cui all'avviso pubblico e allegato schema contrattuale approvato con determinazione n. 1983/2025;

**Dato atto che** la somma di euro 1.510,00 pari all'importo del canone del primo anno di locazione dell'immobile, è stata accertata per il primo anno contrattuale al capitolo di entrata del Bilancio corrente 83000 "Fitti reali stabili comunali - rilevanti IVA, conto E.3.01.03.02.000 del bilancio comunale, acc. 1179/2025 e verrà introitata al momento della stipula contrattuale e che gli importi dei canoni degli anni successivi, rivalutati in base agli indici ISTAT, saranno accertati al medesimo capitolo del Bilancio comunale per gli anni di competenza;

**Dato atto che** la cauzione definitiva, pari a non più di tre mensilità del canone annuo stabilito, che verrà versata, verrà successivamente accertata al capitolo di entrata del Bilancio corrente 606010 "DEPOSITI CAUZIONALI DI TERZI", del bilancio comunale, al momento della stipula contrattuale;

**Dato atto che** i tre concorrenti alla procedura (aggiudicatario e i due non aggiudicatari) per la partecipazione alla stessa hanno versato un deposito cauzionale pari a euro 118,75 ciascuno che, per i non aggiudicatari, dovrà essere svincolato;

**Rilevato che**, ai sensi dell'art. 5 dell'avviso pubblico, le cauzioni versate dai partecipanti all'asta pubblica in esame, per l'importo di euro 118,75 ciascuna, sono state rimosse con accertamento n. 3532/2025 e verranno svincolate dal corrispondente impegno n. 18856/2025 come meglio infra precisato;

**Rilevato che** il deposito cauzionale costituito dall'aggiudicatario sarà introitato in conto canone di locazione dovuto per il primo anno e verrà pertanto contabilizzato con esito dall'impegno n. 18856/2025 cap. spesa 1606010 e contestuale introito all'acc. 1179/2025 assunto al capitolo 83000 "Fitti reali stabili comunali - rilevanti IVA";

**Tenuto conto che**, come previsto dall'avviso d'asta, in caso di esito sfavorevole della locazione per cause imputabili alla controparte aggiudicataria, l'importo versato a titolo di cauzione, pari ad euro 118,75, sarà incamerato dall'Amministrazione a titolo di penale, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare dall'inadempienza;

**Dato atto che:**

- gli articoli dal 179 al 181 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. - TUEL disciplinano le fasi delle entrate (accertamento, riscossione e versamento) e che risulta necessario evidenziare nel presente provvedimento, oltre alla scadenza dell'obbligazione giuridicamente perfezionata (fase dell'accertamento), anche la movimentazione di cassa conseguente alla relativa gestione;
- ai sensi del comma 8 dell'art. 183 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. - TUEL, il programma dei conseguenti pagamenti degli impegni di spesa di cui al presente provvedimento è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa del bilancio e con le regole di finanza pubblica in materia di "pareggio di bilancio";

**Attestato che** la sottoscritta e l'istruttrice non versano in situazione di conflitto di interessi alcuno in relazione alla procedura in oggetto ai sensi dell'art. 6 bis l.241/1990 e dell'art. 7 DPR 62/2013 nonché dell'art. 16 D.lgs. 36/2023;

**Vista** la Determinazione n. 2373/2023 di conferimento dell'incarico di direttore del Servizio Immobiliare alla dottoressa Lucia Tomasi a decorrere dal 01.07.2023 per un periodo di tre anni;

**Richiamate:**

- la Deliberazione Consiliare n. 64 del 17 dicembre 2024, immediatamente eseguibile, avente ad oggetto "Bilancio di Previsione 2025-2027 - Approvazione", con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025 - 2027 ed il Bilancio di Previsione 2025 - 2027;

- la Deliberazione giuntale n. 1 del 07 gennaio 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto “Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027”;
- la Deliberazione giuntale n. 18 del 27 gennaio 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto “Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027 – ai sensi dell'art. 6 del DL n. 80/2021, convertito con modificazioni in Legge n. 113/2021”;

**Espresso** il parere di cui all'art.147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità e correttezza amministrativa;

**Visto** l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

**Visto** l'art. 131 del vigente Statuto Comunale;

#### DETERMINA

per i motivi esplicitati nelle premesse e che qui si intendono integralmente richiamati:

1. di prendere atto degli esiti della procedura aperta mediante asta pubblica finalizzata alla locazione del magazzino di proprietà del Comune, sito in Trieste, in Via Almerigo Grilz numero 8, subalterno 11, espletata in modalità telematica sul Portale della Stazioni Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia raggiungibile al seguente URL <https://eappalti.regione.fvg.it> (RDO n. 97898);
2. di approvare il verbale d'asta del 02.07.2025, conservato agli atti, con il quale è stato proposto di aggiudicare la locazione dell'immobile al signor Riccardo Koterle, ai sensi del sopra richiamato art. 11 dell'avviso pubblico approvato con determina dirigenziale n. 1983/2025;
3. di dare atto che si sono conclusi i controlli per la verifica dei requisiti sull'assegnatario;
4. di approvare l'assegnazione in locazione dell'immobile sito in Trieste, in Via Almerigo Grilz numero 8, subalterno 11, al signor Riccardo Koterle, per l'importo annuale di euro 1.510,00 (millecinquecentodieci/00) IVA esente, soggetto, a partire dall'anno successivo alla data di stipula, ad aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione ISTAT

dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie, operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente - il tutto alle condizioni di cui all'invito pubblico approvato con determinazione n. 1983/2025;

5. di contabilizzare l'importo di euro 118,75, versato dall'aggiudicatario a titolo di deposito cauzionale per la partecipazione alla procedura, con esito dall'impegno n. 18856/2025, cap. spesa 1606010, e contestuale introito all'accertamento 1179/2025, assunto al capitolo 83000 "Fitti reali stabili comunali - rilevanti IVA";

6. di procedere allo svincolo delle cauzioni, ciascuna pari ad euro 118,75, versate dai due operatori economici partecipanti alla procedura in oggetto e non aggiudicatari, rimosse entrambe con accertamento n. 3532/2025, dal corrispondente impegno n. 18856/2025, e precisamente:

- a seguito della stipula del contratto di locazione, quanto alla cauzione versata dall'offerente collocato al secondo posto in graduatoria (primo non vincitore), GEOMAR SOMMOZZATORI SRL;

- a seguito dell'approvazione del presente provvedimento di aggiudicazione definitiva dell'asta, quanto alla cauzione versata da MIDNIGHT SRL;

7. di dare atto che, in relazione all'accertamento dell'entrata del canone annuo di euro 1.510,00:

- per l'annualità 2025, il rateo del canone verrà introitato al momento della stipula contrattuale, tenuto conto che l'importo di euro 118,75, corrispondente al deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario per la partecipazione alla procedura, si intende scomputato dal rateo canone e che pertanto trova copertura nell'accertamento n. 3532/2025 assunto con determinazione dirigenziale n. 887/2025, mentre l'importo residuo del rateo suddetto trova copertura all'accertamento n. 1179/2025 assunto al capitolo 83000 "Fitti reali stabili comunali - rilevanti IVA";

- per le annualità successive, gli importi dei canoni rivalutati in base agli indici ISTAT saranno accertati al medesimo capitolo;

8. di dare atto che l'accertamento dell'Entrata relativa alla cauzione definitiva prevista a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutti

gli obblighi derivanti dallo stipulando contratto e dalla legge, pari ad un massimo di tre mensilità del canone, verrà assunta al capitolo di entrata del Bilancio corrente 606010 "DEPOSITI CAUZIONALI DI TERZI del bilancio comunale, al momento della stipula contrattuale;

9. di dare atto che come previsto dall'avviso di asta, in caso di esito sfavorevole della locazione per cause imputabili alla controparte aggiudicataria, l'importo di euro 118,75 sarà incamerato dall'Amministrazione a titolo di penale.

IL DIRETTORE DI SERVIZIO

dott.ssa LUCIA TOMASI

*Trieste, vedi data firma digitale*

*Documento sottoscritto con firma digitale*

*(ex art. 24 del D.L.vo 82/2005 e s.m.i.)*

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: LUCIA TOMASI

CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*

DATA FIRMA: 29/07/2025 08:58:14