

**IL COMUNE DI TRIESTE**  
**AREA SERVIZI GENERALI**  
**SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE**  
**CONCEDE IN LOCAZIONE/CONCESSIONE**

in esecuzione della Deliberazione Giuntale n. 147 dd 20.4.2017 e Deliberazione Giuntale n. 91 dd 5.3. 2018, i seguenti **27 immobili**, per la durata di anni 6 + 6 se commerciale o di soli anni 6, se uso diverso, previa gara con offerta in aumento rispetto al canone base, calcolato – tenendo conto dello stato dei singoli immobili - in conformità ai valori base della Direttiva di Giunta n. 223 dd 27.3.2000, aggiornati con Delibera Giuntale n. 146 dd 20.4.2017 ed attualizzate al momento della pubblicazione del presente avviso:

**LOCALI D'AFFARI / USI DIVERSI**

<b>N</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>Tipologia contrattuale</b>	<b>SUPERFICIE reale e stato</b>	<b>CANONE MENSILE arr. da maggiorare con IVA</b>	<b>CAUZIONE 10% dell'importo annuo</b>
1	Via Gambini n. 41 - locale al grezzo	Concessione 6+6 uso diverso	mq 350 - al grezzo	531,00 + spese cond.	637,20
2	Via Lodole n. 9 - locale al grezzo PEEP Ponzanino	Concessione 6+6 uso diverso	mq 40- al grezzo	132,00 + spese cond. + oneri manut terrazzo	158,40
3	p.le 11 Settembre n. 1 - cat. catastale C/1	Concessione 6+6 locale d'affari	mq 40 da ristrutturare + area asfaltata di mq 390	985,00 + oneri riqualf. e manut. area concessa	1.182,00
4	Via G. Marconi n. 1 – cat. catastale B/6	Concessione 6+6 locale d'affari	mq 122,30 - da ristruttur.	620,00	744,00
5	v.le XX Settembre n. 59- cat. catastale D/1	Locazione 6+6 locale d'affari	mq 70 – da ristruttur.	395,00	474,00
6	Via Foschiatti n. 1/F- cat. catastale C/1	Locazione 6+6 locale d'affari	mq 36 – da ristruttur.	355,00	426,00
7	via G.Vidali n. 2 – cat. catastale C/1	Locazione 6+6 locale d'affari	mq 152 - da ristruttur.	1.002,00	1.202,40
8	via G.Vidali n. 2 – cat. catastale C/1	Locazione 6+6 locale d'affari	mq 222 - da ristruttur.	1.730,00	2.076,00
9	Via Ginnastica n. 37 – cat. catastale C/1	Locazione 6+6 locale d'affari	mq 105 - da ristruttur.	850,00	1.020,00
10	viale G. D'Annunzio n. 16 – cat. catastale C/1	Locazione 6+6 locale d'affari	mq 21 – da ristruttur.	123,00	147,60
11	viale G. D'Annunzio n. 16 – cat. catastale C/1	Locazione 6+6 locale d'affari	mq 38 - buono	500,00	600,00

12	Via Settefontane n. 3 - V.le D'Annunzio - cat. catastale C/1	Locazione 6+6 locale d'affari	mq 59 - da ristruttur.	322,00	386,40
13	Via Settefontane n. 3 - V.le D'Annunzio - cat. catastale C/1	Locazione 6+6 locale d'affari	mq 51 - da ristruttur.	275,00	330,00
14	Via Settefontane n. 3 - V.le D'Annunzio - cat. catastale C/1	Locazione 6+6 locale d'affari	mq 31 - da ristruttur.	180,00	216,00
15	p.zza XXV Aprile n. 7 - cat. catastale C/1	Locazione 6+6 locale d'affari	mq 86 - da adeguare	512,00	614,40
16	Via Donatello n. 8 - cat. catastale C/1	Locazione 6+6 locale d'affari	mq 66 - da ristruttur.	268,00	321,60
17	Via Donatello n. 8 - cat. catastale C/1	Locazione 6+6 locale d'affari	mq 34 - da ristruttur.	175,00	210,00
18	Via G. Pascoli n. 28 - cat. catastale C/1	Locazione 6+6 locale d'affari	mq 50 - da ristruttur.	476,00	571,20
19	Via G. Pascoli n. 28 - cat. catastale C/2	Locazione anni 6 uso diverso-deposito	mq 11 - da adeguare	57,00	68,40
20	Va P.L. Da Palestrina n. 2	Locazione 6+6 studio	mq 117- da adeguare	460,00	552,00
21	via Gatteri n. 15/1 - cat. catastale C/2	Locazione anni 6 uso diverso-deposito	mq 13 - da sistemare	86,00	103,20
22	Via Frescobaldi n. 27 - cat. catastale C/2	Concessione anni 6 uso diverso-deposito	mq 12 - da sistemare	60,00 + sp. cond.	72,00
23	Via Frescobaldi n. 27 - cat. catastale C/2	Concessione anni 6 uso diverso-deposito	mq 20 - da sistemare	100,00+ sp. cond.	120,00
24	Via Torricelli n. 14	Concessione anni 6 posto auto	mq 11 - posto auto	67,00	80,40
25	Via Torricelli n. 14	Concessione anni 6 posto auto	mq 34 - posto auto	207,00	248,40
26	UMI 17 - via Capitelli n. 17	Concessione anni 6+6 - ufficio	mq 25,90 - ottimo	238,00	285,60
27	UMI 61 - via Capitelli an. 976	Concessione anni 6+6 loc. d'affari/ufficio	mq 25,10 - buono	230,00	276,00

Eventuali oneri riguardanti la straordinaria manutenzione di stretta competenza del proprietario sono stati già considerati nella determinazione dei rispettivi canoni, per cui gli assegnatari non potranno beneficiare di riduzioni della migliore offerta pervenuta.

#### **ATTIVITA'VIETATE**

Sono vietate nelle unità immobiliari su elencate le seguenti attività: sexy shop, money transfer, phone center,

sala giochi, centro massaggi, agenzia di scommesse.

**PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI:** Le principali condizioni che caratterizzeranno i contratti di locazione/concessione da stipularsi con i soggetti aggiudicatari saranno le seguenti:

1. durata contrattuale della locazione/concessione - se commerciale - 6 anni, rinnovabili tacitamente di sei anni, ai sensi degli artt. 27 e 28 L. 392/78, a far tempo dalla data di stipulazione del contratto;
2. durata contrattuale della locazione/concessione - se ad uso diverso - 6 anni, a far tempo dalla data di stipulazione del contratto;
3. il corrispettivo annuo risultante dall'esito della gara, soggetto ad adeguamento nella misura del 75% dell'indice ISTAT, più IVA, oltre agli oneri accessori;
4. corresponsione dell'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata;
5. divieto di cessione del contratto e di sublocazione/subconcessione, anche parziale, del bene assegnato;
6. divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile;
7. pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto giuridico;
8. divieto di sfruttamento pubblicitario del bene, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità esso avvenga.

Le unità immobiliari saranno assegnate a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Le unità immobiliari saranno assegnate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Trieste e di altri enti pubblici.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento – utenze, che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte degli uffici tecnici comunali, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune di Trieste, durante o a termine del rapporto.

### **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data del 4.4.2018 (scadenza del bando) e persone giuridiche (anche Associazioni) che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, come specificato nella domanda all. Modello A.

I cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno.

### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL PLICO**

Gli interessati sono invitati a presentare al "Comune di Trieste – Area Servizi Generali – Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare, passo Costanzi n. 1, 34121 Trieste" tramite il Protocollo Generale del Comune sito al pianoterra di via Punta del Forno, la propria migliore offerta (rispetto al solo canone) in cifre ed in lettere, stesa sulla domanda all. Modello A, debitamente sottoscritta, indicante il proprio nominativo, domicilio fiscale, codice fiscale, numero di telefono, l'uso al quale il locale verrebbe destinato e corredata della fotocopia di un documento d'identità; il tutto chiuso in busta sigillata, firmata sui lembi di chiusura.

Detta busta dovrà recare all'esterno la scritta: "Offerta per la gara relativa al locale di via ..... - Individuazione assegnatario".

Il plico dovrà pervenire al Protocollo del Comune, a pena di esclusione, entro le ore 12.30 del giorno 4.4.2018.

Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta; in ogni caso il limite massimo, ai fini della

presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto del ricevimento. Il plico, se spedito tramite RRR, dovrà pervenire, comunque, entro il 4.4.2018.

I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

### **CRITERI, MODALITÀ DI GARA E AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m. e i. e avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta, indicate nel presente bando.

### **SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.**

### **Uno stesso soggetto potrà partecipare all'assegnazione dei diversi immobili a condizione che presenti domande distinte e formalmente complete per ciascun immobile.**

Si procederà all'aggiudicazione di ciascun immobile, anche alla presenza di una sola offerta valida, pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

La proposta di aggiudicazione verrà proclamata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più alta rispetto al canone mensile a base d'asta. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla gara di cui sopra essere presente all'apertura dei plichi delle offerte segrete.

Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla gara, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

Le graduatorie per ciascun immobile saranno pubblicate sul sito internet del Comune di Trieste e all'Albo Pretorio.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando.

Non saranno prese in considerazione domande presentate per lo stesso immobile da soggetti che si trovino in situazione di controllo e/o collegamento, ai sensi dell'art. 2359 del C.C., con altri partecipanti alla gara; la presente condizione è estesa anche alle persone fisiche.

### **AGGIUDICAZIONE**

Acquisita la predetta documentazione di cui sopra ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti e sulla correttezza delle dichiarazioni rese, si procederà all'aggiudicazione.

L'Amministrazione si riserva la discrezionalità sulla destinazione d'uso de bene.

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

Saranno esclusi dalle graduatorie i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell'Amministrazione Comunale o abbiano occupato abusivamente altri immobili comunali.

L'Amministrazione si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA ALTRESI' LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.

### **SEDUTA DI GARA**

**I PLICHI PERVENUTI SARANNO APERTI IN SEDUTA PUBBLICA IL GIORNO 6 APRILE 2018 DALLE ORE 10,00, PRESSO IL COMUNE DI TRIESTE - "SALA TERGESTE" DI PIAZZA DELL'UNITA' D'ITALIA N. 4/d.**

## **DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO**

I concorrenti che parteciperanno al presente bando, prima di presentare la domanda, dovranno costituire, pena l'esclusione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero indicato nella suesposta tabella e corrispondente al 10% del canone annuale a base d'asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. Lo stesso potrà essere costituito tramite deposito provvisorio in contanti, presso la Tesoreria Comunale - Unicredit Banca Spa, sul conto corrente, codice IBAN :IT44S0200802230000001170836, intestato al Comune di Trieste, ovvero con polizza fidejussoria bancaria o assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C. del partecipante alla gara.

La fidejussione avrà validità per una durata di 180 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta. L'originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio o l'originale della fidejussione bancaria o assicurativa dovranno essere allegati alla domanda di partecipazione alla gara.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per i concorrenti collocati al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari ad una trimestralità del corrispettivo offerto, da effettuarsi alla stipula del contratto di locazione/concessione.

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito a partire dal quinto giorno lavorativo in cui si è tenuta la seduta di gara e per un massimo di trenta giorni.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

## **INFORMAZIONI GENERALI E SOPRALLUOGHI**

Per informazioni, sopralluoghi, ritiro dei bandi e delle domande di partecipazione, in forma cartacea, visione delle planimetrie e successive comunicazioni, i concorrenti potranno rivolgersi, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 nei giorni di martedì, giovedì e venerdì, agli uffici della P.O. Gestione Patrimonio Immobiliare - stanze n. 6 e 7 - Ip. di passo Costanzi n. 1 - 040-6758461 - 040-6754523, ovvero tramite e\_mail agli indirizzi sottoriportati:

Indirizzo e-mail: [maria.cristina.giacomini@comune.trieste.it](mailto:maria.cristina.giacomini@comune.trieste.it)

Indirizzo e-mail: [cristina.buzzai@comune.trieste.it](mailto:cristina.buzzai@comune.trieste.it)

Gli interessati alle visite dovranno presentarsi con apposito documento di riconoscimento e sottoscrivere una liberatoria che esclude il Comune da responsabilità in ordine alla sicurezza dei luoghi durante la visita/sopralluogo presso l'immobile comunale posto a bando.

Nella predetta sede verranno resi edotti della calendarizzazione dei sopralluoghi, da effettuarsi alla presenza di addetti comunali.

Per ragioni organizzative non saranno accolte richieste per sopralluoghi in orari e giorni diversi da quelli messi in calendario.

Il bando integrale e le domande di partecipazione vengono pubblicati sia all'Albo Pretorio del Comune di Trieste sia sul sito del Comune nella pagina Bandi e Concorsi <http://bandieconcorsi.comune.trieste.it>, alla voce Avvisi d'asta.

### **Informativa ai sensi dell'art. 13 del dlgs 196/2003**

Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 "Codice in materia di protezione di dati persona li" si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento dell'asta pubblica oggetto del presente bando.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Trieste, il responsabile del trattamento è dott. Walter Cossutta.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni

legislative vigenti.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Il Direttore di Area  
(dott. Walter Cossutta)