

## COMUNE DI TRIESTE

### Area Servizi di Amministrazione

#### **Servizio Progetti Strategici e Appalti, Contratti, Affari Generali**

In esecuzione delle Deliberazioni Consiliari n. 34 di data 16/07/2013 e n. 30 di data 23 luglio 2015, delle Determinazioni Dirigenziali n. 24 di data 17/09/2015, n. 26, n. 27 e n. 28 di data 28/09/2015, n. 39 di data 16/12/2015, esecutive ai sensi di legge, nonché del parere favorevole della Giunta Comunale di data 05 ottobre 2015,

#### **SI RENDE NOTO**

che presso la sala n° 11 - Servizio Progetti Strategici e Appalti, Contratti, Affari Generali - 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'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 **28.276,00.-** cauzione di euro **1.413,80.-**

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 €. 61,77.-

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 2 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 **144.264,00.-** cauzione di euro **7.213,20.-**

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 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.

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

L'immobile risulta libero.

**Lotto 3 comprendente l'edificio di civile abitazione sito al civico**

**n. 52 di via San Marco**, p.c.n. 6945/I censita nel c.t. I° della P.T. 48319 del c.c. di Trieste.

Prezzo base euro **380.747,00.-** cauzione di euro **19.037,35.-**

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Terreni:

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

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

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Fabbricati:

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

- sub 1, piano T, cat. A/4, cl. 2, vani 4,5, rendita €. 360,23.-
- sub 2, piano I, 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 I, 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.-

Il relativo attestato di prestazione energetica attesta gli immobili ricadenti in classe G.

L'immobile risulta libero.

**Lotto 4 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 **189.500,00.-** cauzione di euro **9.475,00.-**

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Fabbricati:

- Via Ugo Foscolo n. 5, zona censuaria I, 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 ma il locatario ha manifestato la volontà di recedere dalla locazione a far luogo dalla data del 31/10/2016,

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 5 comprendente l'alloggio con cantina e portico sito nell'edificio anagrafico n.ro 379 di Santa Croce,** censito nel c.t. 1° delle PP.TT. 5029, 5027, P.T. madre 5026, del c.c. di Santa Croce, **e un quarto parte indivisa del giardino di pertinenza** censito nel c.t. 1° della P.T. 3305 del medesimo comune censuario.

Prezzo base euro **92.500,00.-** cauzione di euro **4.625,00.-**

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Fabbricati:

- Località Santa Croce n. 379, zona censuaria 3, Sezione Urbana P, foglio 10, p.c.n. 1412/1, subalterno 1, piano 1°, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita €. 369,27.-
- Località Santa Croce n. 379, zona censuaria 3, Sezione Urbana P, foglio 10, p.c.n. 1412/1, subalterno 5, piano S1, categoria C/2, classe I, consistenza mq. 8, rendita €. 8,68.-

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Terreni - c.c. S: Croce, f.m.

10:

- p.c.n. 1412/2 - cortile - mq. 821, R.D. / , R.A. / ;
- p.c.n. 1412/3 - cortile - mq. 56, R.D. / , R.A. / .

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

L'immobile risulta libero.

**Lotto 6 comprendente l'edificio adibito ad officina con terreno**

**di pertinenza, sito al civico n.ro 60 di via di Basovizza,** censito nel

c.t. 1° della P.T. 314 del c.c. di Banne.

Prezzo base euro **213.600,00.-** cauzione di euro **10.680,00.-**

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Fabbricati:

- via di Basovizza n.ro 60, zona censuaria 3, Sezione Urbana A, foglio I, pp.cc.nn. 931/2 e 931/3, subalterno I, piano terra, categoria C/3, classe 5, consistenza mq.188, superficie catastale mq. 411, rendita €. 708,79.-

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Terreni -c.c. di Banne, f.m. I:

- p.c.n. 931/2, ente urbano, mq. 253, R.D. / , R.A. / ;
- p.c.n. 931/3, ente urbano, mq. 1.880, R.D. / , R.A. / ;

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. 77202 dd. 11/09/2007 con scadenza al 10/09/2017, al canone mensile iniziale di euro 2.289,00.- 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 7 comprendente il locale d'affari al piano terra e piano soppalco dell'edificio sito al civico n.ro 20 di Corso Saba,** censito

nel c.t. 1° della P.T. 44190 del c.c. di Trieste.

Prezzo base euro **102.700,00.-** cauzione di euro **5.135,00.-**

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Fabbricati:

- Corso Saba n. 22, zona censuaria I, Sezione Urbana V, foglio 17,

p.c.n. 2972, subalterno 3, piano terra, categoria C/1, classe 15,  
consistenza mq. 55, rendita €. 2.792,22.-

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

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 **29 aprile 2016** 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. .

### **I. 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 I, 4 e 6** 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 Progetti Strategici e Appalti, Contratti, 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 **29 aprile 2016 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:

- I) 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 **29 aprile 2016 LOTTO** “:
- fidejussione 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 fidejussione/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 fidejussione 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 fidejussione 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 architetto Renata MOIMAS

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 Progetti Strategici, 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, 7 gennaio 2016

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

dott. Walter TONIATI