

COMUNE DI TRIESTE

Area Servizi di Amministrazione

Servizio Appalti, Contratti e Affari Generali

In esecuzione della deliberazione consiliare n. 34/2013 (Piano Alienazioni e valorizzazioni) e della Deliberazione Giuntale n. 133 di data 14 aprile 2014 “Piano alienazioni 2013-2015 – Valorizzazione immobile denominato “ex Officine Holt” - approvazione protocollo d'intesa Comune di Trieste – CDP Investimenti Società del Risparmio S.p.A.” esecutive ai sensi di legge,

SI RENDE NOTO

che presso la sala n° 11 - Servizio Contratti 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 all'alienazione del sotto indicato immobile:

Fabbricato denominato “ex officine Holt” censito nel c.t. 1° della P.T. 69976 del C.C. di Trieste. - via Pio Riego Gambini n.ri 8/1, 10 e 12

Prezzo base euro 1.000.000,00 - cauzione di euro 50.000,00.-

Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Fabbricati:

Sezione V Foglio 23 pp.cc.nn. 3613, 3549/4 e 3614/1

sub 6 cat. F/2 – via Pio Riego Gambini n. 8/1, 10 e 12 piano T - I

L'immobile è dichiarato unità collabente.

Agenzia delle Entrate di Trieste - Catasto Terreni:

Sezione di Trieste, foglio 23:

p.c.n. 3613 - ente urbano - di mq. 1.894;

p.c.n. 3614/1 - ente urbano - di mq. 445;

p.c.n. 3549/4 - ente urbano - di mq. 8;

L'immobile è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089 con D.M. 09 gennaio 1999 ed è sottoposto alla tutela di cui all'art. 12, comma 7 del d.lgs. 42/2004. Il MBAC ha autorizzato l'alienazione del bene con nota prot. 08.08.2014, fermo restando il regime di tutela previsto in precedenza. Il MBAC con nota prot. 69885 dd.22.10.2014 ha precisato che la dichiarazione di interesse culturale deve intendersi limitata alle facciate e non è da considerarsi estesa all'intero edificio. 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 libero.

In base al Protocollo di intesa fra il Comune di Trieste e CDP Investimenti SGR (di seguito CDPI) stipulato il 26 maggio 2014 in esecuzione della deliberazione giunta n.133/2014:

- CDPI ha incaricato la società Fortebis Group Società di Ingegneria della redazione di una Due Diligence e uno studio di fattibilità sull'immobile oggetto del presente avviso, che costituiscono un'ipotesi di sviluppo immobiliare. Lo Studio, elaborato in conformità con le vigenti prescrizioni urbanistico-edilizie, costituisce parte della documentazione disponibile e ipotesi di natura progettuale e non rappresenta un vincolo né per l'acquirente né per il Comune di Trieste, che non è in alcun modo responsabile delle indicazioni e proposte in esso contenute.
- CDPI è impegnata ad acquistare l'immobile tramite il FIV (Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Plus) in caso di esito negativo della procedura di dismissione
- in caso di esito negativo della presente procedura di vendita il Comune avrà pertanto facoltà

di negoziare con CDPI al fine di dare seguito all'impegno preliminare all'acquisto

- l'eventuale acquirente è obbligato a rimborsare a CDPI le spese per costi esterni sostenuti per la redazione dello Studio, pari a euro 21.007,95, oltre a IVA, imposte e tasse in misura di legge.

Per una miglior indicazione dell'immobile oggetto della presente vendita si rimanda ai provvedimenti amministrativi sopra richiamati, alle Relazioni di Stima agli stessi allegati ed alle eventuali note esplicative, e allo Studio di fattibilità sopra descritto il tutto conservato in atti.

Tutte le spese e tasse inerenti all'aggiudicazione, il rimborso delle spese per costi esterni sostenuti per la redazione dello Studio, pari a euro 21.007,95, oltre a IVA, imposte e tasse in misura di legge, 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 **15 settembre 2015** a partire dalle **ore 10:00**.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile viene venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come posseduto 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 dell'immobile di cui al presente avviso d'asta è fuori dal campo di applicazione dell'I.V.A. .

I. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'asta per la vendita della realtà sopra descritta verrà esperita 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. 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 EX OFFICINE HOLT OFFERTA PER IL GIORNO 15 SETTEMBRE 2015"

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.

3. 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.

4. 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.

2) Cauzione provvisoria

La cauzione 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 15 SETTEMBRE 2015";
- 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, 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 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.

5. 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

La cauzione provvisoria 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.), incluso il rimborso a CDPI dei costi esterni sostenuti per la redazione dello Studio, pari a euro 21.007,95 oltre a IVA, imposte e tasse in misura di legge, saranno a totale carico dell'aggiudicatario/acquirente.

Il relativo aggiudicatario dovrà 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.

Il saldo delle spese d'asta, incluse le spese di pubblicazione 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.

6. 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
- 040/6754185 p.e. Daniele PREMROV

per le visite all'immobile

- 040/6754467 - cellulare 3404951048 sig. 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. Graziano CERAR
- 040/6754657 dott. Riccardo VATTA.

Trieste, 1 giugno 2015

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

dott. ssa Tiziana TIOZZO