

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO, DEMANIO, SERVIZI GENERALI E SISTEMI INFORMATIVI	
Servizio patrimonio	valorizzazione@regione.fvg.it patrimonio@certregione.fvg.it tel + 39 040 377 2462 fax + 39 040 377 2142 I - 34132 Trieste, corso Cavour 1

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILIARE IN 2 LOTTI

LOTTO 1: Immobile denominato "Palazzo Vucetich" sito in Riva Nazario Sauro n. 8 – Trieste



LOTTO 2: Immobile denominato "Porzione fabbricato Viale Miramare" sito in Viale Miramare n. 9 - Trieste



Sommario

Art. 1 – NORME	3
Art. 2 - OGGETTO.....	3
Art. 3 – DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL’ALIENAZIONE	4
3.1 - LOTTO 1: “Palazzo Vucetich”.....	4
3.2 LOTTO 2: “Porzione fabbricato Viale Miramare”	5
Art. 4 - SOGGETTI.....	6
Art. 5 – CONDIZIONI DI VENDITA.....	6
5.1 LOTTO 1: “Palazzo Vucetich”	6
5.2 LOTTO 2: “Porzione fabbricato Viale Miramare”	7
Art. 6 – PIATTAFORMA TELEMATICA DI NEGOZIAZIONE.....	7
Art. 7 – MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA	8
Art. 8 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA	10
Art. 9 – OFFERTA ECONOMICA	12
Art. 10 – SOPRALLUOGO.....	12
Art. 11 – SVOLGIMENTO DELL’ASTA	13
Art. 12 – CONTRATTO DI VENDITA	16
Art. 13 – PRELAZIONE LEGALE.....	17
Art. 14 – PUBBLICAZIONE	17
Art. 15 - FORO COMPETENTE.....	17
Art. 16 - CHIARIMENTI	17
Art. 17 - COMUNICAZIONI	17
Art. 18 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI	18
AVVERTENZE.....	19

Art. 1 – NORME

Il pubblico incanto si svolgerà secondo le procedure prescritte dalle disposizioni di seguito richiamate:

- Legge 24 dicembre 1908, n. 783, “Concernente l’unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni patrimoniali dello Stato”;
- Regio Decreto 17 maggio 1909, n. 454, “Approvazione del regolamento per la unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato”;
- Regio Decreto 24 maggio 1924, n. 827, “Regolamento per l’amministrazione del patrimonio e la contabilità generale dello stato”;
- artt. 1027 e ss. del Codice Civile;
- Legge Regionale 4 febbraio 1971, n. 57, “Disposizioni speciali in materia di finanza regionale”;
- Legge Regionale 20 marzo 2000 n. 7, “Testo unico delle norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso”;
- Decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, “Codice dell’amministrazione digitale”;
- Legge Regionale 8 agosto 2007 n. 21, “Norme in materia di programmazione finanziaria e di contabilità regionale”;
- Legge Regionale 10 novembre 2015 n. 26, “Disposizioni in materia di programmazione e contabilità e altre disposizioni finanziarie urgenti”;
- L. 7 agosto 1990, n. 241, “Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;
- Decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa”;
- Decreto legislativo n. 42/2004, “Codice dei beni culturali e del paesaggio”;
- Decreto legislativo 159/2011, “Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, con le modifiche apportate, da ultimo, dal D.L. 22 giugno 2023, n. 75, convertito, con modificazioni, dalla L. 10 agosto 2023, n. 112 e dal D.L. 15 settembre 2023, n. 123”;
- Regolamento UE N. 910/2014, sulle identità digitali;
- Decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36, “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”, esclusivamente per i principi generali di cui agli artt. 1, 2 e 3 e per gli ulteriori articoli richiamati nel presente documento e nei suoi allegati, oltre che secondo quanto previsto dal presente avviso;
- Artt. 353 e 354 del “Codice Penale”;
- art. 1471 del “Codice Civile”, in merito ai divieti speciali di comprare previsti.

In particolare l’asta verrà esperita per mezzo di offerta segreta in rialzo percentuale sul prezzo base indicato nel presente Avviso, ai sensi dell’art. 73, lett. c), dell’art. 76 e dell’art. 77 del Regio Decreto 24 maggio 1924, n. 827.

Art. 2 - OGGETTO

La Regione autonoma Friuli Venezia Giulia, Direzione centrale patrimonio, demanio, servizi generali e sistemi informativi - Servizio patrimonio (di seguito Regione) con sede in Trieste Corso Cavour n. 1, in conformità alle deliberazioni della Giunta regionale n. 776 di data 19.05.2023 e n. 385 di data 15.03.2024 ed in esecuzione del decreto del Direttore del Servizio n. 19910/GRFVG del 26/04/2024 con il quale viene approvato il presente avviso e i relativi allegati, intende procedere alla vendita mediante asta pubblica, dei BENI, dei quali di seguito se ne riportano gli estremi e per le cui caratteristiche si rinvia a quanto descritto all’art. 3:

- **LOTTO 1:** immobile iscritto al demanio storico e artistico della Regione, denominato Palazzo Vucetich,

sito in Comune di Trieste, Riva Nazario Sauro n. 8, censito ai seguenti dati catastali e tavolari:

CATASTO TERRENI E DATI TAVOLARI													
Sezione Cens.	Foglio	Particella		Sub	Porz.	Qualita'	Cl.	Superficie Mq	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €	Part. tav.	C. tav.	Comune Amm. - Comune Cens.
		Numer.	Denom.										
A	15	1897				ENTE URBANO		1.010	0,00	0,00	1298	1	TRIESTE - TRIESTE
Totali :								1.010	0,00	0,00			

CATASTO FABBRICATI E DATI TAVOLARI													
Sezione Cens.	Foglio	Particella		Sub	Cat.	Clas.	Rendita €	Vani	Mq	Mc	Part. Tav.	C. Tav.	Comune Amm. - Comune Cens.
		Numer.	Denom.										
V	15	1897		7	B04	04	22.966,26	0,0	0	16.470,00	1298	1	TRIESTE - TRIESTE
V	15	1897		8	D01		259,00	0,0	0	0,00	1298	1	TRIESTE - TRIESTE
Totali:							23.225,26	0,0	0	16.470			

- **LOTTO 2:** immobile iscritto al patrimonio disponibile della Regione, denominato "Porzione fabbricato Viale Miramare" sito in Viale Miramare n. 9 – Trieste, censito ai seguenti dati catastali e tavolari:

CATASTO TERRENI E DATI TAVOLARI													
Sezione Cens.	Foglio	Particella		Sub	Porz.	Qualita'	Cl.	Superficie Mq	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €	Part. tav.	C. tav.	Comune Amm. - Comune Cens.
		Numer.	Denom.										
A	6	401	1			ENTE URBANO		451	0,00	0,00	31762	1	TRIESTE - TRIESTE
A	6	401	2			ENTE URBANO		683	0,00	0,00	31777	1	TRIESTE - TRIESTE
A	6	401	3			ENTE URBANO		436	0,00	0,00	31759	1	TRIESTE - TRIESTE
Totali :								1.570	0,00	0,00			

CATASTO FABBRICATI E DATI TAVOLARI													
Sezione Cens.	Foglio	Particella		Sub	Cat.	Clas.	Rendita €	Vani	Mq	Mc	Part. Tav.	C. Tav.	Comune Amm. - Comune Cens.
		Numer.	Denom.										
V	6	401	1	2	B04	03	2.414,90	0	0	2.033,00	31762	1	TRIESTE - TRIESTE
V	6	401	2	6	B04	03	0,00	0,0	0	0,00	31777	1	TRIESTE - TRIESTE
Graffato: Tipo catasto: F - Foglio: 6 - Numeratore: 401 - Denominatore: 1 - Sub: 2 - Cat.: B04 - Rendita: 2414.90 - P.M.: 26551													
Totali:							2.414,90	0,0	0	2.033			

Art. 3 – DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ALIENAZIONE

3.1 - LOTTO 1: "Palazzo Vucetich"

Il BENE oggetto del lotto 1, come meglio descritto nell'**Allegato A-LOTTO 1- "Scheda descrittiva_Palazzo Vucetich"**, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Avviso, è sito in Comune di Trieste, Riva Nazario Sauro n. 8.

Trattasi di un edificio di antica costruzione denominato "Palazzo Vucetich" parzialmente isolato poiché un lato è eretto in aderenza con un altro palazzo attiguo.

L'edificio confina per un lato (prospetto principale) con la riva Nazario Sauro, ad est con la via dell'Annunziata a nord con la via Cadorna ed a ovest in aderenza con il succitato palazzo.

L'immobile si eleva fuori terra con un pianoterra, tre piani superiori e un piano sottotetto adibito ad archivio.

Nell'immobile è presente l'uso di fatto a favore di A.C.E.G.A., oggi AcegasApsAmga SpA, della cabina elettrica di trasformazione posta al piano terra dell'immobile (lato via Cadorna).

L'Edificio è sottoposto a vincolo con decreto ministeriale 25-01-1954 artt. 1, 2 e 3.

Palazzo Vucetich è stato oggetto di una prima procedura di alienazione immobiliare disposta con la deliberazione della Giunta regionale n. 776 di data 19.05.2023 e successivo decreto del Direttore sostituto del

Servizio n. 35904/GRFVG del 01/08/2023.

Con decreto prot. 56889/GRFVG del 27/11/2023 si è preso atto che entro il termine per la presentazione delle offerte non è pervenuta alcuna offerta per la gara sopramenzionata indetta dal Servizio Patrimonio per la vendita mediante asta pubblica dell'immobile denominato Palazzo Vucetich, come risulta anche dal verbale prot. 444 dd. 13.11.2023.

Con Deliberazione della Giunta regionale n. 385 del 15.03.2024 è stato disposto, in conformità a quanto stabilito dall'art. 6, comma 7 della L.R 57 del 1971, di procedere alla vendita mediante il sistema delle offerte al ribasso con successive riduzioni, ciascuna delle quali non può eccedere il 15 per cento del corrispettivo stabilito nel giudizio di stima del competente organo tecnico regionale.

Tutto quanto premesso, il valore dell'immobile di riva Nazario Sauro 8 a Trieste, "Palazzo Vucetich", che si reputa congruo, razionale ed ammissibile e che viene posto a base della presente procedura di vendita, come nel dettaglio esposto nel precitato Allegato A, è pari ad euro 6.577.230,00. Tale valore deriva dal ribasso del 15% applicato all'importo di euro 7.737.912,00 (come determinato dalla perizia di stima del competente organo tecnico regionale acquisita con prot.n. 402037/GRFVG-P dd. 10.07.2023) e debitamente arrotondato, in conformità a quanto disposto con la sumenzionata Delibera di Giunta

Si informa, inoltre, che:

- l'immobile necessita di un intervento di risanamento e restauro conservativo consistente nella messa in sicurezza e adeguamento sismico, nella messa a norma impiantistica e antincendio, nonché nel restauro e consolidamento degli elementi lignei e lapidei dell'edificio;
- riguardo a tale intervento, la Regione FVG ha già approvato "in via tecnica" (ovvero senza l'acquisizione dei previsti pareri ed autorizzazioni degli Enti tutori) un progetto definitivo per un importo lavori di Euro 3.761.628,47 ed una spesa complessiva di Euro 5.485.784,61;
- detto progetto, non risulta immediatamente eseguibile, in quanto non ha ottenuto i prescritti pareri, purtuttavia l'Amministrazione regionale intende consentire in sede di gara al promissario acquirente, la facoltà potestativa all'acquisto della documentazione progettuale, nei limiti di quanto effettivamente funzionale al nuovo proprietario;
- sarà consentito ai promissari acquirenti che ne facciano richiesta, la visione del suddetto progetto mediante apposita richiesta da presentarsi nella modalità preveste per le richieste di chiarimenti;
- l'esercizio della facoltà di acquisto in tutto o in parte del suddetto progetto, verrà esercitato dall'aggiudicatario esclusivamente post aggiudicazione, non pregiudicando la stessa in alcun modo la partecipazione al presente avviso, e presupporrà un contraddittorio tra le parti sia sull'an che sul quantum;

3.2 LOTTO 2: "Porzione fabbricato Viale Miramare"

Il BENE oggetto del lotto 2, come meglio descritto nell'**Allegato A_ LOTTO 2 - Scheda descrittiva_Porzione fabbricato Viale Miramare**", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Avviso, è sito in Comune di Trieste, Viale Miramare 9.

Trattasi di un edificio a "blocco" edificato nel 1965, ubicato a Trieste in Viale Miramare n. 9, strada che rappresenta il proseguimento della Strada Costiera, via di accesso al centro città di Trieste.

Il palazzo, formante un intero isolato, è delimitato dalle vie degli Stella, Miramare e Scala Belvedere e crea un super condominio con i civici Via degli Stella 2, Viale Miramare 9 e Scala al Belvedere 1.

L'ufficio di proprietà della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, risultato dell'accorpamento di più unità, è sito al primo piano ed ha accessi dalle scale di tutti e tre i numeri civici sopra indicati, che però risultano non utilizzati in quanto esiste un accesso diretto da Via degli Stella ad uso esclusivo dell'ufficio in questione.

Il palazzo si sviluppa per otto piani fuori terra di cui il piano terra è occupato da fori commerciali, il primo piano è occupato quasi interamente da vani di proprietà regionale, mentre i restanti piani sono costituiti da unità immobiliari con destinazione a civile abitazione.

Il riscaldamento è centralizzato con due caldaie che servono tutto il super condominio. L'accesso alla centrale termica avviene da Via degli Stella.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono da ritenersi normali pur considerando che tutte le finiture risalgono agli anni 60 ad esclusione dei servizi igienici che andrebbero rinnovati. Inoltre l'accessibilità ai disabili non è assicurata né per quanto riguarda l'accesso agli uffici né per la presenza di servizi igienici adeguati.

Tutto quanto premesso, il valore della porzione di fabbricato sito in Viale Miramare 9, che si reputa congruo, razionale ed ammissibile e che viene posto a base della presente procedura di vendita, come nel dettaglio esposto nel precitato Allegato B, è pari ad euro **991.402,50**, secondo il valore della perizia di stima del competente organo tecnico regionale acquisita con prot.n 116330/GRFVG-P dd. 21.02.2024.

Art. 4 - SOGGETTI

I soggetti che possono partecipare alla presente procedura vengono di seguito elencati:

- persone fisiche;
- persone giuridiche;
- enti pubblici.

Il concorrente che intende partecipare in forma associata (per esempio raggruppamento temporaneo di imprese/ConSORZI, sia costituiti che costituendi) in sede di presentazione dell'offerta individua la forma di partecipazione e indica gli operatori economici riuniti o consorziati.

Art. 5 – CONDIZIONI DI VENDITA

I BENI oggetto di alienazione sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come posseduti dalla Regione, con tutti i pesi che vi fossero inerenti e con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti senza oneri a carico dell'Amministrazione regionale.

La Regione garantisce la proprietà dei BENI oggetto di alienazione e la legittima provenienza.

Tutti i diversi ed eventuali adeguamenti alla normativa vigente, compresi quelli di natura urbanistico edilizia che si dovessero rendere necessari, sono posti in carico all'acquirente, senza alcun costo a carico della Amministrazione regionale, in qualità di parte venditrice.

Qualunque errore materiale nella descrizione dei beni posti in vendita o nella determinazione del prezzo di gara, nella indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e delle coerenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, per qualsivoglia motivazione non considerati, o comunque non evidenziati nella perizia di stima, saranno a totale carico dell'acquirente.

La Regione dichiara sin d'ora che non acconsente ad alcuna forma di mediazione e/o intermediazione con i concorrenti interessati a partecipare alla gara e che, pertanto, alcun compenso a tale titolo sarà corrisposto in sede di stipulazione del contratto di compravendita, all'esito della aggiudicazione.

La partecipazione alla presente procedura presuppone la conoscenza integrale delle condizioni di vendita cosicché non potranno essere avanzate contestazioni al momento dell'aggiudicazione o successivamente alla stessa.

In ordine alla futura destinazione urbanistica dell'immobile nessuna responsabilità potrà essere posta a carico dell'Amministrazione regionale.

5.1 LOTTO 1: "Palazzo Vucetich"

Il BENE oggetto di alienazione del Lotto 1 è stato sottoposto a tutela con Decreto della Soprintendenza ai Monumenti, Gallerie e Antichità di Trieste del 25.01.1954 ai sensi della Legge del 01 giugno 1939 n. 1089. .

La Regione ha inoltrato al Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Friuli Venezia Giulia, con nota protocollo 345075/GRFVG/GEN 13.06.2023, l'istanza di autorizzazione all'alienazione a cui ha fatto seguito la nota prot. n. 417299/GRFVG dd. 19/07/2023, con la quale il Segretariato Regionale ha trasmesso le determinazioni assunte dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale del Friuli Venezia Giulia con Decreto n. SR-FVG/17/07/2023/DECRETO 94 – con il quale è stata autorizzata l'alienazione del bene medesimo alle seguenti prescrizioni:

1. non dovranno essere realizzati interventi che vadano a modificare in maniera significativa l'impianto planimetrico originario, nonché interventi che vadano a depauperare le caratteristiche architettoniche dell'immobile, con attenzione anche alla conservazione delle finiture originarie. Tutte le opere, come previsto dalla normativa vigente, dovranno comunque essere oggetto di autorizzazione ex art. 21 del D.Lgs 42/2004;
2. l'eventuale cambio di destinazione d'uso sarà sottoposto dalla nuova proprietà all'esame della Soprintendenza competente;
3. la futura destinazione dovrà essere compatibile con il carattere storico e artistico dell'edificio.

Restano ferme le disposizioni di cui agli artt. 53, 54, 55 e 57-bis del D.Lgs. n. 42/2004.

Pertanto, considerato che l'immobile oggetto del Lotto 1 è stato dichiarato di interesse culturale, la compravendita è sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del competente Ministero ed altri enti pubblici indicati dal D. Lgs. n. 42/2004.

5.2 LOTTO 2: "Porzione fabbricato Viale Miramare"

Il BENE oggetto di alienazione del Lotto 2 non è sottoposto a vincolo ex legge 1089 del 01/06/1939 in quanto non presenta caratteristiche rilevanti storico-artistiche ai sensi dell'art. 4 come da comunicazione del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali prot. 4513 del 22 aprile 1993.

Art. 6 – PIATTAFORMA TELEMATICA DI NEGOZIAZIONE

La procedura di cui al presente Avviso verrà espletata in modalità telematica attraverso il Portale Acquisti della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia eAppaltiFVG (di seguito denominato "**Portale eAppaltiFVG**") accessibile all'indirizzo internet <https://eappalti.regione.fvg.it>.

La richiesta e la pubblicazione di eventuali chiarimenti, la produzione delle offerte e in generale tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni relativi alla procedura avverranno esclusivamente attraverso il Portale eAppaltiFVG in conformità al codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs. 82/2005.

Ai fini della partecipazione alla presente procedura è pertanto indispensabile:

- la registrazione al Portale eAppaltiFVG
- la dotazione *hardware* e *software* minima indicata nel prospetto disponibile attraverso il link "requisiti minimi di sistema" nella *homepage* <https://eappalti.regione.fvg.it>.

Per accedere ai servizi del Portale eAppaltiFVG il soggetto interessato deve innanzitutto provvedere alla propria registrazione attraverso il link "Registrazione al portale per Operatori Economici" nella *homepage* <https://eappalti.regione.fvg.it> seguendo le indicazioni illustrate nei singoli passaggi. La registrazione al Portale eAppaltiFVG è gratuita.

Istruzioni e/o chiarimenti di carattere tecnico-operativo possono essere richiesti al Call Center del gestore del Portale eAppaltiFVG al numero verde 800 098 788 (post-selezione 7) o al numero 040 0649013 per chiamate dall'estero o da telefono cellulare o, ancora, all'indirizzo di posta elettronica supporto.eappalti@eappalti.regione.fvg.it.

Al fine di consentire un riscontro in tempo utile, dette richieste di **istruzioni e/o chiarimenti di carattere tecnico-operativo** dovranno essere inoltrate **al Call Center del gestore del Portale eAppaltiFVG** almeno un giorno prima della scadenza per la produzione delle offerte.

Il soggetto interessato ha l'obbligo di comunicare in modo corretto i propri dati e ogni informazione ritenuta necessaria o utile per la propria identificazione (Dati di Registrazione).

La registrazione deve essere richiesta unicamente dal soggetto dotato dei necessari poteri di rappresentanza per richiedere la registrazione e successivamente impegnare il soggetto stesso nell'ambito della procedura.

In caso di partecipazione alla procedura da parte di Cordate/Raggruppamenti temporanei/Consorti è sufficiente la registrazione del solo soggetto capofila/capogruppo/mandatario; pertanto le chiavi per accedere al sistema per la collocazione dell'offerta saranno quelle del soggetto capofila/capogruppo/mandatario.

Il soggetto interessato, con la registrazione e, comunque, con la collocazione dell'offerta, dà per valido e riconosce senza contestazione alcuna quanto posto in essere all'interno del Portale eAppaltiFVG dall'account riconducibile al soggetto medesimo; ogni azione inerente l'account all'interno del Portale eAppaltiFVG si intende, pertanto, direttamente e incontrovertibilmente imputabile al soggetto registrato.

I soggetti partecipanti alla procedura esonerano espressamente l'Amministrazione regionale ed i suoi dipendenti e collaboratori da ogni responsabilità relativa a qualsivoglia malfunzionamento o difetto relativo ai servizi di connettività necessari a raggiungere, attraverso la rete pubblica di telecomunicazioni, il sistema telematico di acquisizione delle manifestazioni di interesse/delle offerte.

Art. 7 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il soggetto interessato potrà presentare offerta per il Lotto 1, per il Lotto 2 o per entrambi.

La Regione darà preferenza nell'aggiudicazione all'operatore che presenti offerta per entrambi i lotti, il cui importo complessivo è pari alla somma delle migliori offerte per i singoli lotti. Nello specifico, la procedura è espletata all'interno della "Iniziativa"/"Cartella di Gara" denominata "Asta pubblica per alienazione Palazzo Vucetich e Viale Miramare - Trieste" (**tender_45027**) ove sono state create tre distinte "RDO":

- una RDO di qualifica (rfq_64581), comune a tutti i lotti, ove caricare la documentazione amministrativa;
- una RDO "LOTTO 1_Palazzo Vucetich" (rfq_64584), ove caricare l'offerta economica relativa al LOTTO 1;
- una RDO "LOTTO 2_Porzione fabbricato Viale Miramare" (rfq_64585), ove caricare l'offerta economica relativa al LOTTO 2;

Il **plico elettronico** contenente l'**offerta** (documentazione amministrativa comune ai due lotti e offerta economica relativa al LOTTO 1 o al LOTTO 2 o ad entrambi) deve essere prodotto esclusivamente per via telematica attraverso il Portale eAppaltiFVG **entro e non oltre le ore 12:00 del 09.07.2024**. L'ora e la data esatta di ricezione del plico sono quelle registrate dal sistema.

Con le stesse modalità e formalità sopra descritte e purché entro il termine indicato per la produzione delle offerte, pena l'irricevibilità, gli offerenti possono far pervenire eventuali sostituzioni al plico elettronico già prodotto. Non saranno ammesse né integrazioni al plico già prodotto, né integrazioni o sostituzioni delle singole buste presenti all'interno del plico medesimo, essendo possibile per l'offerente richiedere esclusivamente la sostituzione del plico già prodotto con altro plico.

La presentazione dell'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della stazione appaltante ove, per malfunzionamenti alla struttura tecnica, tecnologica o di connessione degli offerenti, l'offerta non risulti prodotta entro il termine perentorio di scadenza e secondo le modalità previste. Si invitano pertanto gli offerenti ad avviare le attività di caricamento a sistema della documentazione con congruo anticipo rispetto alla scadenza prevista, onde evitare la non completa e quindi la mancata produzione dell'offerta. Si raccomanda altresì la massima attenzione nel caricare tutti gli allegati nella sezione pertinente e, in particolare, di non indicare o comunque fornire dati relativi all'offerta economica nella busta A "Documenti amministrativi".

Non saranno prese in considerazione offerte tardive, pervenute in altre forme e/o trasmesse con altri mezzi di comunicazione.

Non saranno inoltre prese in considerazione offerte con mancanze, incompletezze e ogni altra irregolarità essenziale.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. In caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà la versione in lingua italiana, essendo a rischio del soggetto interessato assicurare la fedeltà della traduzione.

È possibile ottenere **dalla Regione chiarimenti sulla presente procedura** mediante la proposizione di quesiti scritti all'interno dell'apposita area "Messaggi" del Portale eAppaltiFVG relativa alla **RDO di qualifica (rfq_64581)** come specificato nel successivo art. 16.

L'offerta, redatta preferibilmente secondo **gli Allegati 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7** del presente Avviso e messo a

disposizione sul profilo del committente (www.regione.fvg.it – “Bandi e avvisi” e Piattaforma di eProcurement eAppaltiFVG – <https://eappalti.regione.fvg.it>), dovrà contenere:

- una “**BUSTA A – documentazione amministrativa**” contenente la documentazione amministrativa di cui al successivo art. 8, comune ai due lotti;
- una “**BUSTA B – offerta economica LOTTO 1**” e/o una “**BUSTA B – offerta economica LOTTO 2**” contenente/i l’offerta economica di cui al successivo art. 9

Per gli offerenti aventi sede legale in Italia o in uno dei Paesi dell’Unione europea, le dichiarazioni sostitutive richieste sono rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000; per gli offerenti non aventi sede legale in uno dei Paesi dell’Unione europea, le dichiarazioni sostitutive sono rese mediante documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

Sottoscrizione offerta

La domanda e le relative dichiarazioni sono sottoscritte:

- dal soggetto persona fisica o dal suo procuratore;
- dal legale rappresentante dell’offerente per le persone giuridiche;
- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o GEIE costituiti, dalla mandataria/capofila/delegataria;
- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o GEIE non ancora costituiti, da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento o il consorzio o il gruppo;
- nel caso di aggregazioni di retisti:
 - a) se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza e con soggettività giuridica, ai sensi dell’articolo 3, comma 4-quater, del decreto legge 10 febbraio 2009, n. 5, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dal solo operatore economico che riveste la funzione di organo comune;
 - b) se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza ma è priva di soggettività giuridica, ai sensi dell’articolo 3, comma 4-quater, del decreto legge 10 febbraio 2009, n. 5, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dall’impresa che riveste le funzioni di organo comune nonché da ognuno dei retisti che partecipa alla gara;
 - c) se la rete è dotata di un organo comune privo del potere di rappresentanza o se la rete è sprovvista di organo comune, oppure se l’organo comune è privo dei requisiti di qualificazione richiesti per assumere la veste di mandataria, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dal retista che riveste la qualifica di mandatario, ovvero, in caso di partecipazione nelle forme del raggruppamento da costituirsi, da ognuno dei retisti che partecipa alla gara.
- nel caso di consorzio di cooperative e imprese artigiane o di consorzio stabile di cui all’articolo 65, comma 2, lettera b), c) e d) del Codice, la domanda è sottoscritta digitalmente dal consorzio medesimo. Le relative dichiarazioni devono essere sottoscritte digitalmente anche dalle consorziate.

Tutte le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 devono essere sottoscritte dall’offerente (persona fisica), dal legale rappresentante dell’offerente (persona giuridica) o da un loro procuratore.

Il soggetto interessato **allega**, inserendo a sistema, in caso di sottoscrizione da parte di un procuratore, copia/scansione della **procura** oppure nel solo caso in cui dalla visura camerale del soggetto interessato risulti l’indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti con la procura, la dichiarazione sostitutiva resa dal procuratore attestante la sussistenza dei poteri rappresentativi risultanti dalla visura. La Regione si riserva di richiedere al soggetto interessato, in ogni momento della procedura, la consegna di una copia autentica o copia conforme all’originale della procura; nella relativa richiesta verranno fissati il termine e le modalità per l’invio della documentazione richiesta.

Art. 8 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Nella “**BUSTA A – documentazione amministrativa**”, comune ai due lotti, i partecipanti all'asta, che non rientrano tra i soggetti a cui è fatto divieto di comprare ex art. 1471 del c.c., dovranno produrre, con le modalità sotto specificate e salvo quanto stabilito nell'ultimo paragrafo del presente articolo, la seguente documentazione:

1. quietanza o quietanze comprovante/i l'avvenuto deposito cauzionale o fideiussione/polizza di cui al successivo art. 11 del presente avviso; in particolare occorrerà selezionare il lotto per il quale si intende presentare offerta (LOTTO 1 o LOTTO 2 o entrambi) così da abilitare il controllo o i controlli corrispondenti ove caricare la relativa quietanza; le quietanze dovranno essere comunque separate e distinte per ciascun lotto;
2. dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 relativa al possesso del requisito di capacità di contrarre con la P.A. **redatto secondo il modello semplificato di DGUE (Allegato 1) compilato in ogni sua parte** e, in via alternativa procedere con la sottoscrizione:
 - a. con firma digitale;
 - b. con firma autografa e accompagnato **da scansione di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità**;
3. dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 di accettazione delle condizioni generali di partecipazione redatta secondo il modello allegato (**Allegato 2**) e, in via alternativa:
 - a. sottoscritto con firma digitale;
 - b. sottoscritto con firma autografa e accompagnato **da scansione di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità**;

con detto documento l'offerente dichiara:

- a) di essere a conoscenza di tutti i vincoli dei quali risulta gravato l'immobile oggetto di alienazione;
 - b) di avere preso piena conoscenza del presente avviso d'asta, delle condizioni di vendita e di pagamento, e di accettare le norme che regolano la procedura di gara e, quindi, di obbligarsi, in caso di aggiudicazione, ad osservarlo in ogni sua parte;
 - c) di rendere indenne l'Amministrazione regionale da ogni richiesta, anche futura, di revisioni o risarcimenti a qualsiasi titolo per fatti non riconducibili all'Amministrazione regionale;
 - d) che l'offerta è presentata esclusivamente per proprio conto, senza alcuna forma di collegamento con altri partecipanti alla procedura di gara ai sensi dell'art. 2359 del c.c.;
 - e) che rinuncia esplicitamente ad ogni contestazione in merito allo stato di fatto e di diritto dei luoghi;
 - f) che l'offerente risulta informato che, ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs 196/2003, i dati personali raccolti saranno trattati esclusivamente nell'ambito del procedimento in essere; che l'offerente, in merito al LOTTO 1, risulta informato della possibilità, successivamente all'aggiudicazione, di esercitare la facoltà potestativa di acquisto del progetto secondo le modalità di cui all'art. 3.1 dell'avviso
 - g) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dalla Amministrazione regionale ai sensi dell'art. 1456 del c.c.;
4. dichiarazione relativa alle modalità di rimborso della cauzione definitiva redatta secondo il modello allegato (**Allegato 3**) compilato in ogni sua parte e, in via alternativa:
 - a) sottoscritto con firma digitale;
 - b) sottoscritto con firma autografa e accompagnato da scansione di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità;

5. copia/scansione dell'eventuale **procura debitamente sottoscritta**;
6. scansione del modello F24 attestante l'avvenuto versamento dell'imposta di bollo inerente la domanda di partecipazione pari ad Euro 16,00. A tal riguardo si precisa che nel modello:
nella Sezione Contribuente:
 - devono essere inseriti il codice fiscale e la ragione sociale di chi effettua il versamentonella Sezione Erario:
 - al punto "Codice tributo" deve essere riportato il codice 1552
 - al punto "Anno di riferimento" deve essere riportato l'anno di pubblicazione della procedura di gara (da intendersi come l'anno di pubblicazione sul BUR) e cioè il 2024;
 - al punto "Importo a debito versato" deve essere indicato il valore in cifre di Euro 16,00 (Euro sedici/00)

In alternativa al modello F24 di cui sopra

Il concorrente può acquistare la marca da bollo da euro 16,00 ed inserire il suo numero seriale all'interno della dichiarazione contenuta nell'istanza telematica e apporre obbligatoriamente la marca da bollo sul modulo attestazione pagamento imposta di bollo (Allegato 4) che debitamente compilato e sottoscritto viene scansionato e allegato sulla piattaforma eAppaltiFVG.

7. Scansione della copia attestante l'avvenuto sopralluogo (**Allegato 5**), salvo diversa indicazione nel presente avviso, di cui all'art. 10 (in ipotesi di più sopralluoghi è sufficiente allegare un verbale).
8. Modello privacy (Allegato 7) sottoscritto con firma digitale ovvero sottoscritto con firma autografa.
9. Documentazione per i soggetti associati:
 - Per i raggruppamenti temporanei già costituiti: copia del mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria/delegataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
 - Per i consorzi ordinari o GEIE già costituiti: copia dell'atto costitutivo e dello statuto del consorzio o GEIE, con indicazione del soggetto designato quale capofila;
 - Per i raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari o GEIE non ancora costituiti- dichiarazioni rese da ciascun concorrente, attestanti:
 - a) a quale operatore economico, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo;
 - Per le aggregazioni di retisti: se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza e soggettività giuridica: copia del contratto di rete, con indicazione dell'organo comune che agisce in rappresentanza della rete;
 - Per le aggregazioni di retisti: se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza ma è priva di soggettività giuridica
 - copia del contratto di rete;
 - copia del mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito all'organo comune;
 - Per le aggregazioni di imprese aderenti al contratto di rete: se la rete è dotata di un organo comune privo del potere di rappresentanza o se la rete è sprovvista di organo comune, ovvero, se l'organo comune è privo dei requisiti di qualificazione richiesti, partecipa nelle forme del raggruppamento temporaneo di imprese costituito o costituendo, in caso di raggruppamento temporaneo di imprese costituito:
 - copia del contratto di rete;
 - copia del mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria;

Il concorrente si assume ogni responsabilità in caso di utilizzo plurimo dei contrassegni.

Fermo restando che la presentazione a Portale della documentazione di cui sopra con mancanze, incompletezze e ogni altra irregolarità essenziale comporta l'esclusione dell'offerente dalla procedura, ove l'offerente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con quanto richiesto, l'Regione può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti.

La Regione affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indica a mezzo dell'area

Messaggi relativa alla RDO in oggetto i contenuti e i soggetti che le devono rendere, nonché la sezione della piattaforma dove deve essere inserita la documentazione richiesta e assegna un termine perentorio di 7 giorni al fine del rilascio della stessa.

Ove l'operatore produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la Regione può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un ulteriore termine di 5 giorni.

In caso di inutile decorso dei termini sopra menzionati, si procede all'esclusione dell'offerente dalla procedura.

In via esemplificativa con le richieste di cui sopra

possono essere sanate:

- la mancata/incompleta presentazione quietanza comprovante l'avvenuto deposito cauzionale o fideiussione/polizza, purché il versamento o la costituzione sia avvenuto prima del termine previsto per la presentazione delle offerte;
- il difetto o l'incompletezza delle dichiarazioni rese nell'ambito dell'Allegato 1 (DGUE) o nell'Allegato 2 (Dichiarazione di accettazione delle condizioni di partecipazione);
- la mancata produzione del verbale di sopralluogo.

non può essere sanata:

- la sottoscrizione della fideiussione/polizza da parte di un soggetto non legittimato a rilasciarla.

Art. 9 – OFFERTA ECONOMICA

Nella “**BUSTA B – offerta economica LOTTO 1**” e/o nella “**BUSTA B – offerta economica LOTTO 2**” i partecipanti all'asta dovranno produrre, con le modalità sotto specificate, **a pena di esclusione dalla gara**, i seguenti documenti:

1. L'offerta economica, redatta preferibilmente secondo l'apposito modello allegato (**Allegato 6 – LOTTO 1 e/o Allegato 6 – LOTTO 2**), contenente:
 - l'autocertificazione ai sensi degli artt. 46, 47, 76 del D.P.R. 445/2000 di aver piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto di vendita;
 - **l'indicazione sia in cifre che in lettere dell'importo offerto, necessariamente maggiore rispetto alla base d'asta;**
 - l'importo offerto formulato in unità di euro, senza cifre decimali;
 - la dichiarazione che l'offerta presentata ha natura di proposta irrevocabile e che la stessa è vincolante **per duecentoquaranta giorni;**

il modello dovrà essere, in via alternativa:

- a. sottoscritto con firma digitale;
- b. sottoscritto con firma autografa e accompagnato da scansione di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità;

Sono inammissibili le offerte economiche plurime, condizionate o prodotte per persona da nominare.

In caso di discordanza tra l'importo offerto indicato in cifre e quello in lettere, è ritenuto valido l'importo offerto più favorevole all'amministrazione.

Art. 10 – SOPRALLUOGO

Il sopralluogo presso il/i BENE/I oggetto della presente vendita è **obbligatorio**.

Potranno essere concesse un numero massimo di tre visite per ciascun operatore e per ciascun bene esclusivamente mediante visite concordate con il Servizio competente, previa richiesta da inoltrare all'interno dell'area Messaggi del Portale eAppaltiFVG relativa alla RDO in oggetto.

Il sopralluogo è effettuato accedendo di persona nelle aree oggetto di sopralluogo o a modica distanza.

La richiesta di sopralluogo deve essere presentata entro le ore 12:00 del giorno 27 giugno 2024, tramite la Piattaforma e deve riportare il nominativo e la qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo. In merito alle richieste giunte tardivamente sarà ad esclusiva discrezionalità della Regione consentire la visita dei luoghi.

Del sopralluogo dovrà essere redatto apposito verbale come da modello allegato (**Allegato 5**) al presente avviso, il quale verrà debitamente sottoscritto dal promissario offerente o da un suo eventuale delegato e dal funzionario regionale in duplice copia, una delle quali verrà consegnata al promissario offerente e l'altra verrà conservata agli atti dall'Amministrazione.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto diverso rappresentante dell'operatore purché in possesso di apposita delega, del proprio documento di identità e di copia di quello del delegante.

Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti. In tal caso la Regione non rilascia la relativa attestazione ad alcuno dei soggetti deleganti.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti, GEIE, aggregazione di retisti, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario, aggregazione di retisti non ancora costituiti, il sopralluogo è effettuato da un rappresentante di uno degli operatori economici che costituiranno il raggruppamento o l'aggregazione in rete o il consorzio.

Qualora non sia stata effettuata o comunque non sia stata possibile la visita agli immobili per causa non imputabile all'Amministrazione, l'offerente/aggiudicatario, rinuncerà esplicitamente ad ogni contestazione in merito.

Art. 11 – SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Valore a base d'asta

I prezzi assunti a base d'asta corrispondono al valore di stima dei BENI oggetto di alienazione, secondo quanto previsto all'art. 3, comma 1, della L. 783/1908, e sono fissati in:

- **LOTTO 1: Euro 6.577.230,00 (seimilionicinquecentosettantasettemiladuecentotrenta/00)**- derivanti da euro 7.737.912,00, secondo il valore della perizia di stima del competente organo tecnico regionale acquisita con prot.n. 402037/GRFVG-P dd. 10.07.202, ribassato del 15% e debitamente arrotondato, , come stabilito con D.g.r. 385 del 15/03/2024, tasse ed oneri di compravendita esclusi;
- **LOTTO 2: Euro 991.402,50 (novecentonovantaunomilaquattrocentodieci/50)** - secondo il valore della perizia di stima del competente organo tecnico regionale, prot.n 116330/GRFVG-P dd. 21.02.2024, tasse ed oneri della compravendita esclusi:

Cauzioni e garanzie richieste

Secondo quanto previsto dall'art. 4 della L. 783/1908 nonché dall'art. 30 del R.D. 454/1909, i concorrenti dovranno, **a pena di esclusione dalla gara**, effettuare preventivamente, a titolo di garanzia, un deposito infruttifero, pari al 10% del valore a base d'asta e quindi ammontante:

- **LOTTO 1: Euro 657.723,00 (seicentocinquantasettemilasettecentoventitre/00)**
- **LOTTO 2: Euro 99.140,25 (novantanovemilacentoquaranta/25)**

Tale deposito dovrà essere eseguito secondo una delle seguenti modalità:

1. mediante versamento da effettuarsi tramite il **sistema PagoPA** al link: <https://pagamentivolontari.regione.fvg.it/PagamentiVolontari>; in tal caso selezionare "Regione autonoma Friuli Venezia Giulia" come Ente a favore del quale effettuare il versamento; selezionare il Servizio "Appalti pubblici" / "Deposito cauzionale"; scegliere come effettuare l'accesso al medesimo Servizio; digitare i dati richiesti; scegliere una tra le due opzioni "Paga subito" o "Genera avviso".

In caso di scelta dell'opzione "Genera avviso" il pagamento potrà essere effettuato:

on line:

- sul portale regionale dei pagamenti:

<https://pagamentionline.regione.fvg.it/FVGPaymentGateway/Login>

autenticandosi con SPID o inserendo il codice fiscale del debitore e il codice dell'avviso;

- mediante l'app IO, inquadrando il QRCode dell'avviso;
- mediante home banking, usando il codice CBILL indicato sull'avviso;
- sul sito di Poste Italiane (per utenti registrati)

recandosi presso un qualsiasi Prestatore di Servizi di Pagamento, quali: Poste Italiane, Tabaccai, Ricevitorie, Banche, Sportelli ATM abilitati, Supermercati;

ATTENZIONE: sia con l'opzione "Paga subito" che con l'opzione "Genera avviso", inserire la causale:

- **per il LOTTO 1:** cap. 11923/E – Depositi cauzionali alienazione beni immobili – Cauzione vendita "Immobile denominato palazzo Vucetich - Trieste"
- **per il LOTTO 2:** cap. 11923/E – Depositi cauzionali alienazione beni immobili – Cauzione vendita "Porzione fabbricato Viale Miramare - Trieste"

In ogni caso la ricevuta telematica del pagamento dovrà essere inserita nella "BUSTA A – documentazione amministrativa"

2. **mediante presentazione di fideiussione bancaria o polizza assicurativa**, avente tutte le seguenti caratteristiche:

- validità per almeno duecentoquaranta giorni con decorrenza dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- previsione dell'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c., volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore, nonché la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del c.c. e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione regionale.

Il versamento della cauzione, ovvero la sottoscrizione della fideiussione bancaria o della polizza assicurativa, oltre il termine di scadenza per la presentazione delle offerte, sarà causa di esclusione dalla procedura di gara.

Nessun interesse è dovuto ai concorrenti sulle somme versate. Il deposito cauzionale sarà restituito ai soggetti offerenti **non aggiudicatari** entro trenta giorni dalla individuazione dell'aggiudicatario mediante bonifico bancario.

Al soggetto offerente risultato aggiudicatario il deposito cauzionale sarà restituito entro sessanta giorni dall'atto di stipula del contratto di compravendita dell'immobile.

Modalità di Svolgimento delle sedute pubbliche e procedura di aggiudicazione

Allo scadere del termine fissato per la produzione delle offerte, le stesse sono acquisite definitivamente dal Portale eAppaltiFVG e, oltre ad essere non più modificabili o sostituibili, sono conservate dal Portale eAppaltiFVG medesimo in modo segreto, riservato e sicuro.

Il Portale eAppaltiFVG, al momento della ricezione dell'offerta invia all'offerente una comunicazione PEC di notifica del corretto recepimento, ovvero consente allo stesso di visualizzare la correttezza del recepimento dell'offerta presentata, sotto la voce "stato della risposta".

L'apertura delle buste si svolgerà **in data 12 luglio 2024 (12/07/2024) alle ore 10:00** e si terrà in seduta pubblica nelle forme di seguito descritte.

Dalle ore 10:00 del giorno successivo a quello di scadenza per la presentazione delle offerte, saranno rese disponibili sul profilo del Committente www.regione.fvg.it – Amministrazione trasparente e sulla piattaforma eAppaltiFVG all'indirizzo <https://eappalti.regione.fvg.it> le istruzioni per partecipare alla seduta pubblica in modalità videoconferenza, nonché la modulistica che l'operatore concorrente dovrà restituire compilata e sottoscritta. Gli offerenti sono invitati a partecipare alle operazioni di esame e di valutazione delle offerte, cui seguirà l'aggiudicazione.

Il seggio, composto da tre dipendenti dell'Amministrazione regionale appositamente nominati, procederà a verificare la correttezza della documentazione presente nella busta amministrativa e dell'offerta economica. Di tali operazioni sarà redatto verbale conservato agli atti.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta valida più elevata, che dovrà comunque essere in aumento sul prezzo fissato a base d'asta.

Ai fini dell'aggiudicazione si tiene conto anche del principio di cui all'art. 7 del presente avviso in forza del quale la Regione darà preferenza all'operatore che presenti offerta per entrambi i lotti il cui importo complessivo e pari alla somma delle migliori offerte per entrambi i lotti.

In caso di offerte pari, o che si discostino l'una dall'altra in misura percentuale non superiore al 2% rispetto al prezzo più alto offerto, si procederà all'esperimento della procedura di offerta migliorativa. Il rilancio avrà come base d'asta l'offerta più alta all'interno dell'intervallo.

Al rilancio potranno prendere parte tutti gli offerenti ammessi all'apertura dell'offerta economica, pertanto non solo i migliori offerenti individuati secondo quanto sopra meglio specificato. Agli stessi verrà assegnato, con apposita comunicazione sul portale eAppaltiFVG, un termine entro il quale dovranno ripresentare l'offerta economica sostitutiva in aumento, da formulare su uno stampato fornito dall'Amministrazione Regionale e da inoltrare a mezzo dell'Area messaggi della RDO.

Allo scadere di tale termine, con avviso pubblicato almeno tre giorni prima della seduta, nell'apposita sezione della piattaforma, il seggio in seduta pubblica (anche in modalità videoconferenza) procederà all'apertura delle offerte ai fini di individuare l'aggiudicatario tra quelli che hanno presentato l'offerta più alta.

Nel caso non pervenga alcuna offerta migliorativa, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo. Nel caso in cui nella nuova seduta si verifichi una totale parità tra offerte, si procederà di nuovo con le procedure stabilite nel presente paragrafo.

La Regione, dopo aver espletato le verifiche previste dalla normativa di riferimento, comunicherà l'aggiudicazione al soggetto che ha presentato la migliore offerta, trasmettendo a mezzo pec o raccomandata A/R il verbale di aggiudicazione. Il verbale di aggiudicazione non corrisponde al contratto di compravendita.

Entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento dell'importo a saldo, **pena la decadenza** dell'aggiudicazione e la perdita della caparra versata, fatta salva la sospensione dei termini nell'ipotesi di cui all'art. 12 (Prelazione legale).

La caparra sarà incamerata dall'Ente proprietario qualora l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto o non esegua, nei termini previsti dall'avviso gli adempimenti a suo carico a seguito dell'aggiudicazione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non proceda al versamento del saldo, sarà dichiarato rinunciatario e il bene sarà aggiudicato all'eventuale soggetto che avrà presentato la seconda migliore offerta.

L'asta sarà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida.

L'aggiudicazione sarà vincolante per l'offerente così individuato, mentre lo sarà per la Regione solo dopo l'approvazione degli atti relativi alla procedura di alienazione.

Laddove l'asta dovesse andare deserta, il verbale di effettuazione di asta deserta sarà reperibile sul sito ufficiale della Regione, alla sezione Bandi e avvisi www.regione.fvg.it/rafvfg/cms/RAFVG/MODULI/bandi_avvisi/

Controlli

L'aggiudicazione è subordinata al buon esito delle verifiche di legge. I controlli vengono così articolati.

a) Controlli per persone fisiche:

- Certificato integrale del casellario giudiziale (per persona fisica, presso Procura della Repubblica -Ufficio del Casellario giudiziale – presso il Tribunale)

- DURC per gli iscritti ad albi professionali

b) Controlli per persone giuridiche:

- Documentazione antimafia

- Certificato integrale del casellario giudiziale (per persona fisica, presso Procura della Repubblica -Ufficio del Casellario giudiziale – presso il Tribunale)
- Certificato anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato (per persona giuridica, presso procura della Repubblica - Ufficio del Casellario giudiziale- presso il Tribunale)
- Certificato emesso dal Tribunale, Sezione fallimentare (ove ha sede la persona giuridica) ovvero certificato CCIAA del sito infocamere o telemaco
- certificato CCIAA del sito infocamere o telemaco
- DURC

Per quanto non espressamente elencato si rinvia a quanto previsto dall'art. 94 del Decreto Legislativo 36/2023.

In caso di esito negativo delle verifiche e/o sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.lgs. 159/2011, attestata dalla comunicazione antimafia, il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata.

Si precisa, la richiesta di documentazione antimafia non viene espletata nei confronti di operatore economico persona fisica, non organizzato in forma di impresa, il quale agli effetti di legge è da considerarsi non soggetto alla normativa inerente ai controlli antimafia (sul punto vedasi circolare Prefettura – Ufficio territoriale del Governo di Trieste del 19.02.2024).

Pagamenti e penalità

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione a favore della Regione, dovrà essere effettuato per intero ed in un'unica soluzione congiuntamente all'importo relativo alla documentazione progettuale eventualmente opzionata.

Il versamento dell'importo dovrà essere effettuato tramite il **sistema PagoPA** a mezzo dell'avvisatura appositamente predisposta dall'Amministrazione regionale on line ovvero recandosi presso un qualsiasi Prestatore di Servizi di Pagamento come già indicato per le cauzioni/garanzie.

In difetto del pagamento del prezzo ovvero della stipulazione del contratto entro il termine previsto l'aggiudicazione si intenderà revocata, trattenendo il deposito cauzionale a titolo di penalità salvo i maggiori danni.

Facoltà e riserve a favore dell'Ente

La Regione si riserva in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, per motivate ragioni, la facoltà di modificare, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della Procedura d'Asta e all'aggiudicazione senza che gli offerenti o l'Aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando, in caso di annullamento delle Procedura d'Asta o dell'aggiudicazione, l'obbligo alla restituzione in favore degli offerenti o dell'Aggiudicatario delle cauzioni versate, degli onorari e delle spese sostenute conformemente a quanto disposto dal presente avviso. L'Offerente non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.

Art. 12 – CONTRATTO DI VENDITA

Il contratto di vendita del bene è sospensivamente condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione di cui agli artt.59 e 60 del dlgs.42/2004 la cui denuncia sarà resa al competente Ministero ad onere e cura della Regione la quale si obbliga, altresì, a dare immediata notizia alla parte acquirente dell'esito.

Il Contratto di vendita dell'immobile oggetto della presente asta come indicato all'art. 2 è stipulato da un notaio a scelta dell'acquirente.

Tutti gli oneri anche fiscali conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto (spese notarili, contrattuali, nonché adeguamenti necessari alla stipula dell'atto che esulino dalla documentazione presentata dalla Regione ai fini della vendita, e annesse e dipendenti) comprese le eventuali trascrizioni, annotazioni e cancellazioni ipotecarie, catastali e tavolari e altre formalità nei pubblici registri, sono a totale carico della parte acquirente.

In ordine alla destinazione urbanistica dell'immobile nessuna responsabilità potrà essere posta a carico dell'Amministrazione Regionale.

Il Contratto verrà stipulato entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, fatta salva la sospensione dei termini nell'ipotesi di prelazione di all'art. 12. La sospensione dei termini ai fini di consentire l'esercizio dell'eventuale diritto di prelazione, si applica anche in merito alla validità dell'offerta (240 giorni dal termine di scadenza per la presentazione delle offerte). Il termine così indicato potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

Art. 13 – PRELAZIONE LEGALE

Nel caso in cui sul bene oggetto di alienazione insistano diritti di prelazione legale o contrattuale, la Regione, al termine della procedura ad evidenza pubblica e sulla base del prezzo di aggiudicazione, offre, , mediante PEC il bene al soggetto titolare ovvero ai soggetti titolari del diritto, i quali potranno esercitare il diritto di prelazione entro i termini di legge, , mediante dichiarazione scritta accompagnata.

Art. 14 – PUBBLICAZIONE

Il presente Avviso compresi i relativi allegati sono scaricabili dal profilo del committente (www.regione.fvg.it – “Bandi e avvisi” e Piattaforma di eProcurement eAppaltiFVG – <https://eappalti.regione.fvg.it>)

L'estratto di avviso verrà inoltre pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione e all'albo pretorio del Comune in cui il bene è ubicato e su due quotidiani a carattere regionale o tramite altri strumenti che comunque favoriscano la diffusione.

Art. 15 - FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia, che dovesse insorgere in relazione all'interpretazione, esecuzione, validità, efficacia e risoluzione dell'avviso di gara mediante asta pubblica qui disciplinato, si farà riferimento al Foro di Trieste.

Art. 16 - CHIARIMENTI

È possibile ottenere chiarimenti sulla procedura di cui al presente Avviso mediante la proposizione di quesiti scritti all'interno dell'apposita area “Messaggi” del Portale eAppaltiFVG relativa alla **RDO di qualifica (rfq_64581)**, **tali chiarimenti dovranno pervenire entro e non il 02 luglio 2024 ore 12:00.**

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana.

Le risposte a tutte le richieste di chiarimenti presentate in tempo utile verranno fornite almeno **4 (quattro)** giorni prima della scadenza del termine fissato per la produzione delle offerte mediante pubblicazione in forma anonima nell'area pubblica “Bandi e avvisi” del Portale eAppaltiFVG, all'interno dell'Iniziativa/Cartella di Gara in oggetto, nella sezione “Allegati all'Avviso”.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

Per quanto non specificato al presente articolo si rinvia a quanto disposto dal seguente art. 17.

Art. 17 - COMUNICAZIONI

I soggetti interessati sono tenuti ad indicare, in sede di registrazione al Portale eAppaltiFVG, l'indirizzo PEC o l'indirizzo di posta elettronica, da utilizzare ai fini del corretto funzionamento della messaggistica del sistema.

Salvo quanto disposto al precedente art. 15, tutte le comunicazioni tra questa stazione appaltante ed i soggetti interessati si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese mediante il Portale eAppaltiFVG all'interno dell'apposita area Messaggi relativa alla **RDO in oggetto.**

La presenza di una comunicazione all'interno di detta area Messaggi potrà essere notificata ai soggetti interessati a mezzo PEC all'indirizzo indicato in sede di registrazione al Portale eAppaltiFVG e quindi associato all'utenza. Rimane in ogni caso a carico degli operatori il controllo della suddetta sessione nella sezione di riferimento del portale, non potendo ravvisarsi nessuna responsabilità di codesta Amministrazione in ipotesi di mancata ricezione delle notifiche

I soggetti interessati sono comunque tenuti a visionare costantemente le aree Messaggi di interesse e a

prendere visione delle eventuali comunicazioni ivi presenti.

Con l'accesso a ciascuna RDO in oggetto ciascun soggetto interessato elegge automaticamente domicilio nella relativa area Messaggi.

In via del tutto residuale e in caso di particolari necessità la Regione si riserva di effettuare eventuali comunicazioni senza l'utilizzo di detta apposita area Messaggi ma a mezzo PEC direttamente all'indirizzo indicato in sede di registrazione al Portale eAppaltiFVG.

Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o di posta elettronica associato all'utenza attivata al Portale eAppaltiFVG dovranno essere tempestivamente apportate al proprio profilo; dovranno essere altresì tempestivamente segnalati eventuali problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione; diversamente, la Regione declina fin d'ora ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

In caso di Cordate/Raggruppamenti temporanei/Consorti, anche se non ancora formalmente costituiti, la comunicazione recapitata al capofila/capogruppo/mandatario si intende validamente resa a tutti i soggetti raggruppati, aggregati o consorziati.

In caso di consorzi la comunicazione recapitata al consorzio si intende validamente resa a tutte le consorziate.

Art. 18 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE si informa che il trattamento dei dati personali conferiti nell'ambito della presente procedura, o comunque raccolti dalla Regione a tale scopo, è finalizzato unicamente all'espletamento della procedura medesima nonché delle attività ad essa correlate e conseguenti.

In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi. I dati potranno essere trattati anche in base ai criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati.

In qualunque momento l'interessato può esercitare i diritti previsti dagli artt. 7 e da 15 a 22 del citato Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE. In particolare, l'interessato ha il diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei propri dati e di conoscerne il contenuto e l'origine, di verificare l'esattezza o chiederne l'integrazione o l'aggiornamento, oppure la rettifica; ha altresì il diritto di chiedere la cancellazione o la limitazione al trattamento, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché di opporsi in ogni caso, per motivi legittimi, al loro trattamento ovvero revocare il trattamento. La relativa richiesta va rivolta alla scrivente Regione, Corso Cavour n. 1, 34132 Trieste.

Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente informativa è la Regione autonoma Friuli Venezia Giulia, rappresentata dal Presidente

Presidente

Piazza dell'Unità d'Italia n. 1, 34121 Trieste

e-mail presidente@regione.fvg.it

PEC regione.friuliveneziagiulia@certregione.fvg.it

Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) è raggiungibile al seguente indirizzo:

Piazza dell'Unità d'Italia n. 1, 34121 Trieste

e-mail privacy@regione.fvg.it

PEC privacy@certregione.fvg.it

Insiel Spa è il Responsabile del trattamento dei dati personali connesso all'erogazione dei servizi oggetto del "Disciplinare per l'affidamento in house delle attività relative allo sviluppo e gestione del Sistema Informativo Integrato Regionale e delle infrastrutture di telecomunicazione da parte della Regione autonoma Friuli Venezia Giulia alla Società Insiel Spa".

AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa

Allegati

1. Allegato A – LOTTO 1 - Scheda descrittiva_Palazzo Vucetich
2. Allegato A - LOTTO 2 - Scheda descrittiva_Porzione fabbricato Viale Miramare
3. Allegato B– LOTTO 1 - Perizia di stima_Palazzo Vucetich
4. Allegato B – LOTTO 2 - Perizia di stima_Porzione fabbricato Viale Miramare
5. Allegato C – LOTTO 1 - Autorizzazione Soprintendenza_Palazzo Vucetich
6. Allegato 1 – LOTTO 1 E 2 Modello semplificato DGUE
7. Allegato 2 - LOTTO 1 E 2 Dichiarazione di accettazione delle condizioni di partecipazione
8. Allegato 3 – LOTTO 1 E 2 Dichiarazione relativa alle modalità di rimborso della cauzione
9. Allegato 4 – LOTTO 1 E 2 Modello pagamento imposta di bollo
10. Allegato 5 – LOTTO 1 E 2 Verbale di sopralluogo
11. Allegato 6 – LOTTO 1 - Offerta economica_Palazzo Vucetich
12. Allegato 6 –LOTTO 2 - Offerta economica_Porzione fabbricato Viale Miramare
13. Allegato 7- Modello privacy

Il Direttore di servizio
- dott. Marco Padrini –
[sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21
del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.]