



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

DISCIPLINARE D'ASTA

ASTA PUBBLICA, AI SENSI DELL'ART. 73 LETT. C) DEL R.D. 827/1924 E S.M.I. PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI SITI IN TRIESTE, VIA BECCARIA N.13

Nell'ambito del lavoro di sensibilizzazione preordinato a contrastare gli stereotipi di genere avviato dall'Università, il presente Disciplinare utilizza nei limiti del possibile una terminologia neutra. Quando per esigenze di sintesi è usata la sola forma maschile, questa è da intendersi riferita in maniera inclusiva a tutte le persone interessate.

OGGETTO DELL'ASTA: vendita delle unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale sitate in Comune di Trieste in Via Cesare Beccaria n. 13, identificate alla Sezione Urbana V (Trieste), foglio 11, particella 824/19, subalterni 16 e 17.

PREZZO A BASE D'ASTA: 499.000,00 € (quattrocentonovantanove mila/00)

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: migliore offerente ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 827/1924 e s.m.i.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione nr. 411/2025 assunta in data 24 settembre 2025 (prot. n. 172180/2025) e pubblicazione mediante estratto di avviso d'asta sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, è stata indetta l'asta pubblica per la vendita dell'alloggio sito al sesto piano nonché cantina sita al piano seminterrato dello stabile in Via Cesare Beccaria n. 13, Trieste.

È stata inoltre data idonea pubblicità alla procedura mediante pubblicazione dell'avviso d'asta all'Albo, sul profilo committente dell'Ateneo al seguente link <https://portale.units.it/aste-immobiliari>, all'Albo Pretorio del Comune di Trieste, sui siti web "Subito.it", "Immobiliare.it", e anche sui quotidiani "Messaggero Veneto", "Ilpiccolo.gelocal.it/trieste/gorizia".

L'Offerente dovrà far pervenire la propria offerta, redatta in lingua italiana, entro il termine perentorio **delle ore 12:00. ora italiana. del giorno 10/04/2026** a mezzo raccomandata postale A.R., o posta celere, o mediante Corrieri privati o Agenzie di recapito debitamente autorizzati, esclusivamente al seguente indirizzo:

**Università degli Studi di Trieste
Ufficio Gestione sistema documentale (protocollo)
Piazzale Europa n.1 – (Edificio Centrale “A” – lato DX – I° piano) – 34127 Trieste**

La consegna potrà essere effettuata anche a mano al medesimo Ufficio Gestione sistema documentale (protocollo) nei seguenti orari di apertura:

- dal lunedì al venerdì: dalle ore 10:00 alle ore 13:00;
- inoltre, il lunedì e il giovedì: dalle ore 14:30 alle ore 15:30.

Il personale addetto rilascerà ricevuta nella quale saranno indicate data ed ora di ricezione del plico.

Eventuali modifiche degli orari indicati verranno comunicati sulla pagina web di Ateneo: <https://portale.units.it/aste-immobiliari>.

L'apertura dei plachi contenenti le offerte avverrà in seduta pubblica. Data e luogo saranno comunicati dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte medesime



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

tramite l'indirizzo internet: <https://portale.units.it/aste-immobiliari>.

L'invio dell'offerta ricade nell'esclusiva responsabilità dell'Offerente. Verrà infatti considerato inaccettabile qualsiasi reclamo per mancato o ritardato arrivo della stessa. Saranno prese in considerazione solo le offerte pervenute all'Ufficio Gestione sistema documentale (protocollo) entro il termine stabilito. In caso di invio tramite operatori postali o simili farà fede l'effettiva consegna nel termine perentorio indicato, non la data di spedizione.

Oltre il termine perentorio di cui sopra, l'offerta presentata non potrà essere sostituita o modificata.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere formulate come di seguito indicato.

L'offerta dovrà essere contenuta in un **plico principale, sigillato con nastro adesivo in modo da garantirne l'integrità e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente**.

La sigillatura attesta l'autenticità della chiusura originaria, garantisce l'integrità, la segretezza, la non manomissione del plico e delle buste, nonché la provenienza del plico stesso.

Sul plico principale dovranno essere indicati:

- a) la dicitura “*Offerta per l'asta pubblica di vendita degli immobili siti in Trieste, Via Cesare Beccaria n. 13, sesto piano e cantina al piano seminterrato*”;
- b) nominativo o ragione sociale dell'offerente;
- c) il seguente indirizzo di destinazione:

*Università degli Studi di Trieste
Ufficio Gestione sistema documentale (protocollo)
Piazzale Europa n.1 – (Edificio Centrale “A” – lato DX – I° piano) – 34127 Trieste*

Il suddetto plico principale dovrà contenere due buste:

- 1) Busta n. 1, recante la denominazione **“Documentazione”**: contiene **documenti, certificazioni e dichiarazioni** come di seguito specificati.
- 2) Busta n. 2, recante la denominazione **“Offerta Economica”**, [Modello allegato A] o A) Bis]: contiene **l'offerta**.

Ognuna delle predette **buste, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura dall'offerente**, dovrà altresì recare le diciture di cui ai punti a) e b) precedenti.

BUSTA N. 1 “DOCUMENTAZIONE”

Nella busta n. 1 dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

1. il **presente disciplinare sottoscritto in calce con firma olografa leggibile e per esteso** unitamente alla fotocopia del documento di riconoscimento valido;
2. **assegno circolare** non trasferibile a titolo di cauzione, pari ad € 24.950,00



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

(ventiquattromilanovecentocinquanta/00) intestato a: *Università degli Studi di Trieste*; non sono ammesse altre forme di cauzione. L'importo della cauzione è pari al 5% dell'importo posto a base d'asta.

Si precisa che i depositi cauzionali verranno restituiti, senza corresponsione di interessi, a semplice richiesta scritta degli interessati. L'amministrazione provvederà a rilasciare l'opportuna modulistica a mano in sede di seduta pubblica o a mezzo mail.

3. verbale di sopralluogo sottoscritto dall'offerente e consegnato in sede di sopralluogo. Nell'ipotesi in cui il sopralluogo venga effettuato da soggetto diverso dall'offerente, purché munito di apposita delega, il verbale sarà sottoscritto dal soggetto presente al sopralluogo, ma l'offerente dovrà accettarne gli effetti, sottoscrivendolo successivamente.

4. allegato B) se l'offerente è persona fisica,
e/o
allegato C) se l'offerente è una ditta individuale o società commerciale,
e/o
allegato D) se l'offerente è una società semplice non iscritta al Registro delle imprese oppure un'associazione o ente privo di personalità giuridica.

Si indicano di seguito alcune precisazioni relative ai suddetti allegati B), C) e D):

Allegato B):

- qualora l'Offerente sia una persona fisica dovrà essere inserito il modello allegato al presente disciplinare sub lettera B) compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce con firma olografa leggibile e per esteso, oltre alla relativa fotocopia di un documento di riconoscimento valido;
- qualora l'Offerente sia una persona fisica ma agisca in nome e per conto di altre persone fisiche, dovrà essere allegata anche apposita procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nell'interesse del quale è presentata l'offerta;

Allegato C):

- qualora l'Offerente sia una ditta individuale o società commerciale dovrà essere inserito il modello allegato al presente disciplinare sub lettera C), compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce dal rappresentante legale con firma olografa leggibile e per esteso, oltre alla fotocopia di un documento di riconoscimento valido del sottoscrittore dell'offerta e la visura camerale in corso di validità;

Allegato D):

- qualora l'Offerente sia una società semplice non iscritta al Registro delle imprese oppure un'associazione o ente privo di personalità giuridica, dovrà essere inserito il modello allegato al presente disciplinare sub lettera D), compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce dal rappresentante legale con firma olografa leggibile e per esteso, unitamente alla fotocopia di un documento di riconoscimento valido del sottoscrittore dell'offerta, nonché la copia autentica dell'atto costitutivo o dei patti associativi.

Nel caso di presentazione di offerta economica congiunta da parte di persone fisiche,



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

nella busta n. 1 “Documentazione” dovranno essere inseriti distinti modelli sub B) “Modello autocertificazione per persona fisica”, ognuno dei quali compilato in ogni parte e sottoscritto in calce da ciascun sottoscrittore dell’offerta economica, oltre alla relativa fotocopia di ciascun documento di riconoscimento valido. Dovrà essere inserito un unico assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione, pari ad € 24.950,00 (ventiquattromilanovecentocinquanta/00) essendo l’offerta unica, anche se presentata da più offerenti.

Si raccomanda di inserire, ove richiesta, la fotocopia del documento di riconoscimento valido nelle modalità sopra descritte.

Fatto salvo quanto previsto dal Codice civile sul tema, si precisa quanto segue nel caso in cui l’offerente sia una persona fisica in regime di comunione legale dei beni:

- il coniuge in regime di comunione legale dei beni può partecipare singolarmente all’asta, in tal caso, dovrà sottoscrivere il modello “offerta economica” (allegato A) e la “dichiarazione persona fisica” (allegato B), specificando, al punto 1) di essere coniugato in regime di comunione dei beni;
- anche il sopralluogo potrà essere effettuato da uno solo dei due coniugi.

BUSTA N.2 “OFFERTA ECONOMICA”

Nella busta n. 2, recante all'esterno la dicitura “*Offerta Economica*”, dovrà essere inserita, **a pena d'esclusione**, l'offerta economica, redatta in lingua italiana, come da modello allegato al presente disciplinare sub lettera A), (“Modello unico soggetto offerente”), che dovrà contenere:

- l'indicazione in lettere e in cifre del **prezzo a corpo** offerto; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre prevale l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, ex art. 72, comma 2, del R.D. 827/24 e s.m.i. e il prezzo offerto deve essere superiore a quello posto a base d'asta
- la dichiarazione di conoscere e accettare lo stato dell'immobile oggetto dell'offerta per avere effettuato il sopralluogo, da intendersi di carattere obbligatorio, e di giudicare quindi congruo il prezzo fissato a base d'asta;
- la dichiarazione di aver preso visione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel presente disciplinare d'asta.

L'offerta economica dovrà essere datata e sottoscritta per esteso dall'offerente con firma olografa leggibile se trattasi di persona fisica, o dal legale rappresentante se trattasi di persone giuridiche (Società, Ente, Cooperativo o Consorzio ecc.).

Qualora l'offerta economica sia presentata da più offerenti, dovranno essere osservate le seguenti modalità procedurali:

- nella busta n. 2 “Offerta Economica” dovrà essere inserita, a pena d'esclusione, l'offerta economica unitaria utilizzando il modello allegato al presente disciplinare sub lettera A)



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

Bis “Modello offerta economica congiunta” (il modello è riferito, a titolo esemplificativo, all’ipotesi di sottoscrizione dell’offerta da parte di due soggetti).

L’offerta dovrà contenere, a pena di nullità, l’indicazione dell’intero ammontare offerto congiuntamente e i dati relativi a ciascuno dei sottoscrittori dell’offerta.

Si precisa che, in caso di aggiudicazione, gli offerenti congiunti saranno vincolati e obbligati in solido al pagamento del corrispettivo d’acquisto che sarà pari all’intero ammontare offerto congiuntamente.

Sul modello dell’offerta economica allegato al presente disciplinare sublettera A), ovvero
A) Bis in caso di offerta congiunta, dovrà essere apposta una marca da bollo da € 16,00.

PRESCRIZIONI E PRECISAZIONI

Oltre a quanto sopra esposto si precisa quanto segue:

- a) le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di rappresentante munito di procura speciale; in caso di offerta per procura dovrà essere allegata la procura notarile speciale in originale o copia autentica. Non verranno ammessi mandati di procura generale (art. 81 del R.D. 23/5/1924, n. 827 e s.m.i.);
- b) non sono ammesse offerte per persona da nominare;
- c) non è consentita, direttamente e/o indirettamente, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto;
- d) non saranno ammesse offerte al ribasso sul prezzo a base d’asta;
- e) per quanto non previsto nel presente disciplinare d’asta, varranno le disposizioni normative sull’Amministrazione del Patrimonio e sulla Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/5/1924, n. 827 e s.m.i.;
- f) il notaio rogante è scelto dall’acquirente;
- g) l’offerta formulata è considerata proposta irrevocabile d’acquisto per la durata di 180 giorni dalla data di apertura delle offerte economiche;
- h) è fatto assoluto divieto all’Offerente di modificare gli allegati al presente disciplinare;
- i) non è ammessa alcuna forma di intermediazione;
- j) gli immobili vengono venduti liberi da persone;
- k) non sono ammesse variazioni alle prescrizioni degli atti di gara;
- l) gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui sono proposti in vendita, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, pertinenze, usi, servitù attive e passive apparenti e non apparenti che abbiano ragione di esistere, azioni ed obblighi spettanti all’Amministrazione; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né a richieste di riduzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita o nella



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

determinazione del prezzo di gara, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e delle coerenze, dovendo intendersi, come dovrà espressamente dichiarare l'offerente, ben conosciuti gli immobili oggetto dell'offerta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

DESCRIZIONE, LOCALIZZAZIONE, RIFERIMENTI TAVOLARI, CATASTALI E DATI URBANISTICI

Descrizione e localizzazione

Le unità immobiliari oggetto d'asta sono destinate ad uso residenziale e sono situate nel fabbricato la cui epoca di costruzione risale al 1930 ed il quale fa parte di un complesso edilizio costituito da tre edifici attigui, identificati rispettivamente dalla particella 824/17 (con ingresso e affaccio su via del Coroneo n. 10), dalla particella 824/19 (con ingresso da via Cesare Beccaria n. 13 e affaccio su Largo Piave e via del Coroneo) e dalla particella 824/18. Il complesso edilizio è completato dalle particelle 824/59 e 824/58 che rappresentano, rispettivamente, parte del cortile interno racchiuso dai tre fabbricati e un passaggio pedonale da via Cesare Beccaria, da dove si accede ad un locale magazzino posto al piano seminterrato del fabbricato insistente sulla particella 824/18.

La costruzione è caratterizzata da un corpo di fabbrica a sette piani fuori terra (T-6), uno seminterrato (S1) e da un piccolo cortile.

Internamente è composta da n. 14 unità immobiliari di cui n. 3 cantine pertinenziali al piano seminterrato, n. 4 negozi al piano terra, n. 1 abitazione al piano terra (ex portineria/alloggio del custode), n. 1 ufficio al primo piano e n. 5 abitazioni distribuite tra il secondo e il sesto piano.

La struttura portante è di tipo misto, realizzata con elementi verticali e solai in cemento armato, tamponamenti e pareti divisorie in muratura; la copertura è a falde con manto di rivestimento in coppi.

I serramenti delle finestre di facciata sono realizzati in legno o in alluminio/pvc, dotati di avvolgibili con doghe in plastica. I serramenti dei fori commerciali al piano terra sono dotati di vetrine e saracinesche metalliche.

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e di ascensore. Sono attivi i collegamenti alla rete idrica, elettrica e fognaria.

Le parti comuni dell'edificio sono state oggetto di un recente intervento di riqualificazione energetica che ha riguardato l'isolamento termico con apposizione di pannelli a "cappotto" nelle facciate ad esclusione della zona basamentale, l'isolamento del tetto, nonché il rifacimento della centrale termica e della canna fumaria. L'intervento di riqualificazione è stato completato da altre opere di manutenzione con rifacimento del manto di copertura, delle lattonerie, nonché la pulizia della parte basamentale delle facciate e dei terrazzini, con la ricostruzione degli elementi in pietra ammalorati. I lavori non hanno interessato i serramenti delle finestre.

Le condizioni di manutenzione e conservazione generali dell'edificio, con tipologia architettonica "signorile", sono buone.

Le due unità immobiliari oggetto d'asta sono le seguenti:

- a) unità immobiliare identificata alla Sezione urbana V, foglio 11, particella 824/19, subalterno 16, mq 183, con destinazione d'uso residenziale si trova al sesto e ultimo piano dell'edificio;
- b) unità immobiliare identificata alla Sezione urbana V, foglio 11, particella 824/19, subalterno 17, mq 4, con destinazione d'uso cantina pertinenziale e al piano seminterrato dell'edificio.

In dettaglio:

- a) Unità immobiliare identificata alla Sezione urbana V, foglio 11, particella 824/19,



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

subalterno 16, mq 183, con destinazione d'uso residenziale si trova al sesto e ultimo piano dell'edificio.

Internamente l'abitazione è così articolata: l'atrio d'ingresso, la cucina, la sala da pranzo, il soggiorno con accesso al poggiolo, tre stanze e un bagno-wc con affaccio sulla pubblica via, un secondo bagno-wc (privato per una delle stanze) con affaccio sulla chiostrina, la lavanderia e tre ripostigli. Si precisa che il ripostiglio adiacente alla lavanderia è dotato di porta blindata e che al suo interno è presente una cassaforte. Nel soggiorno è presente il caminetto. L'altezza interna è variabile in considerazione della presenza di controsoffittatura realizzata a copertura dell'impianto di raffrescamento che serve, attraverso delle griglie di aerazione, tutta l'abitazione.

Quanto alle finiture, le pareti sono tinteggiate, mentre nei bagni è presente, per un'altezza di circa due metri, un rivestimento in piastrelle di tipo "a mosaico". I pavimenti del corridoio e delle stanze sono di legno massello posati a spina di pesce. Nella cucina è presente una pavimentazione in marmo di colore scuro con venature bianche e i mobili della cucina su misura, mentre nei ripostigli e nei bagni è in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno, di colore bianco, dotate di specchiature a vetro, mentre le finestre sono costituite da un unico serramento in pvc, di colore bianco, con vetrocamera. Il serramento del soggiorno, dal quale si accede al poggiolo presenta anche un serramento interno. Tutte le finestre sono dotate di avvolgibile di materiale plastico.

L'abitazione è collegata all'impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a gas: sui radiatori, in ghisa, sono posizionati i contabilizzatori di calore.

Il soggiorno, sviluppato in posizione ad angolo con affaccio su Largo Piave, gode di un'ottima vista panoramica.

I due servizi igienici sono dotati di tutto e nel locale adibito a "lavanderia" è presente solo un lavabo, mentre a soffitto sono posizionati i componenti dell'impianto di climatizzazione e di trattamento dell'acqua. Sulla parete adiacente alla finestra che affaccia sul cortile interno, è installata una caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta libera e in condizioni di manutenzione ordinarie, con un'ottima distribuzione degli spazi interni e un'ottima luminosità.

b) Unità immobiliare identificata alla Sezione urbana V, foglio 11, particella 824/19, subalterno 17, mq 4, con destinazione d'uso cantina pertinenziale e al piano seminterrato dell'edificio.

La cantina è costituita da un vano unico, privo di finestre, con altezza interna di 2,20 m. L'accesso al locale avviene tramite varco presente tra la rampa scale ed il vano dell'ascensore.

Riferimenti tavolari, catastali e dati urbanistici

Per il fabbricato sono stati rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Trieste i seguenti permessi:

Permesso di Fabbrica n. 446/1931, rilasciato in data 29 dicembre 1931;

Permesso di Agibilità-Utilizzazione originario n. 446/1931, rilasciato in data 11 luglio 1932.

Nel 2022 è stato depositato un aggiornamento catastale (nr. TS0047463-2022 – d.d. 25/11/2022) per la divisione dell'alloggio e della cantina. È stato soppresso l'originario sub. 11



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

e sono stati costituiti i nuovi subalterni 16 (alloggio) e 17 (cantina).

Dalla consultazione della documentazione disponibile presso l'Ufficio Tavolare di Trieste, Servizio Libro Fondiario e Usi Civici, per i beni in questione è stato rilevato quanto segue:

Partita Tavolare 6875 c.t. 1° di Trieste

Foglio A

Ente indipendente costituito dall'appartamento al sesto piano della casa n. 13 di via Cesare Beccaria costruita nella P.T. 4096 di Trieste e composto di: cucina, cinque stanze, stanzetta, bagno, gabinetto, corridoio, poggiolo colorato in azzurro e marcato "L" con la cantina "I" nonché la comproprietà di 146/1000 della PT 4096 di Trieste (parti comuni dell'edificio).

Piano al G.N. 243/1949.

Foglio B

Pres. 03/01/2019 G.N. 48.

In base al certificato di legato del Tribunale di Trieste di data 17/10/2018, si intavola il diritto di proprietà di questo ente al nome di: Università degli Studi di Trieste con sede in Trieste.

Foglio C

Aggravati: nessuno

Le unità immobiliari sono identificate catastalmente nel Comune Censuario di Trieste.

Alloggio:

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/Classe	Rendita
Trieste	Fabbricati	V	11	824/19	16	A1/4	1.820,51 euro

Via Cesare Beccaria n. 13 piano 6°

Unità immobiliare intestata a: Università degli Studi di Trieste, con sede a Trieste, C.F. 80013890324, con 1/1 p.i.

Cantina:

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/Classe	Rendita
Trieste	Fabbricati	V	11	824/19	17	C2/3	2,63 euro

Via Cesare Beccaria n. 13 piano S1

Unità immobiliare intestata a: Università degli Studi di Trieste, con sede a Trieste, C.F. 80013890324, con 1/1 p.i.

È in fase di acquisizione l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

È in fase di acquisizione la dichiarazione di rispondenza degli impianti ex DM 37/08.

Gli immobili sono liberi da persone e cose (con esclusione di alcuni mobili a misura).

Le planimetrie catastali (sub lettera F) sono allegate al presente disciplinare unitamente alla planimetria tavolare (sub lettera G).

CONDOMINIO



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

Le spese condominiali fisse di gestione e manutenzione ordinaria relative alle unità immobiliari, riferite al periodo 01.01.2025 – 31.12.2025 (gestione ordinaria 2025) ammontano ad € 2.046,92 (duemilaquarantasei/92).

Si precisa che i dati forniti, trasmessi dall'Amministrazione Condominiale, sono da considerarsi puramente indicativi in quanto circoscritti al periodo di riferimento.

Non ci sono spese straordinarie deliberate ed esigibili. Eventuali spese straordinarie che saranno deliberate durante l'espletamento della procedura d'asta, prima o successivamente all'assegnazione dell'immobile all'aggiudicatario, saranno a carico esclusivo della Parte Acquirente.

Sarà cura dell'Università informare i concorrenti qualora l'assemblea condominiale autorizzi l'esecuzione di lavori straordinari presso gli immobili.

Il condominio non dispone di un regolamento condominiale.

CAUSE DI ESCLUSIONE DALL'ASTA

Si farà luogo all'esclusione dall'asta nel caso in cui:

- il plico pervenga oltre il termine previsto nel presente bando;
- il plico non sia munito di chiusura sigillata e non sia controfirmato sui lembi di chiusura, o comunque non ne sia assicurata la integrità e segretezza;
- manchi anche uno solo dei documenti richiesti al capitolo "Busta n. 2 – Offerta Economica";
- manchi il versamento della cauzione, ovvero sia di importo insufficiente;
- l'offerta economica:
 - non sia redatta sul modulo predisposto dall'amministrazione universitaria;
 - non sia contenuta nell'apposita busta interna (Busta n. 2 – Offerta Economica) debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura;
 - risulti espressa in modo indeterminato o generico;
 - non sia sottoscritta dall'offerente con firma autografa;
 - sia condizionata o al ribasso.

L'Amministrazione, a fini di tutela del pubblico interesse e della massima partecipazione, si riserva altresì di procedere mediante soccorso istruttorio nei seguenti casi:

- qualora manchi o sia incompleta, nella domanda di partecipazione, una delle dichiarazioni richieste nella Busta n. 1 "DOCUMENTAZIONE" per ciascuna categoria di concorrenti, ovvero altra documentazione richiesta nella medesima Busta n. 1 "DOCUMENTAZIONE" (eccezione fatta per la cauzione, la cui mancanza o insufficienza è causa di esclusione, come sopra indicato);
- qualora manchi la copia del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;
- qualora l'offerente abbia scordato di applicare la marca da bollo sull'offerta.

In tali circostanze, qualora l'Amministrazione ritenga di attivare il soccorso istruttorio, assegnerà all'Offerente un termine non superiore a giorni dieci affinché da parte dello stesso siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni e/o documentazioni necessarie;

L'offerta è vincolante ed irrevocabile sino all'esito della procedura. In caso di aggiudicazione, l'offerta si riterrà vincolante ed irrevocabile per l'aggiudicatario per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

AGGIUDICAZIONE

Le operazioni di apertura delle buste contenenti le offerte e aggiudicazione della vendita al miglior offerente verranno espletate in seduta pubblica, da un'apposita Commissione



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

Aggiudicatrice nominata con decreto del Direttore Generale. La Commissione sarà formata da tre componenti, compreso il Presidente.

La Commissione procederà all'apertura delle buste alla presenza dell'Ufficiale Rogante dell'Amministrazione Universitaria, in data e luogo da stabilire, che sarà comunicata mediante avviso pubblico dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte sulla pagina web d'Ateneo: <https://portale.units.it/aste-immobiliari>.

L'Ufficiale Rogante redigerà il verbale di aggiudicazione. Tutti gli atti relativi alla compravendita verranno stipulati successivamente a mezzo Notaio esterno all'Amministrazione Universitaria.

Il Presidente della Commissione Aggiudicatrice ha la facoltà di sospendere la seduta stessa o di rinviarla ad altra data, senza che gli Offerenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

L'aggiudicazione è definitiva ad unico incanto, ai sensi dell'art. 65 n. 9, prima parte, del R.D. 827/1924 e s.m.i.

L'Amministrazione procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida, ai sensi dell'art. 65, n. 10 del R.D. 827/1924 e s.m.i.

Le offerte per essere valide devono essere di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 76, comma 2, del R.D. 827/1924 e s.m.i.

L'asta verrà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta ritenuta valida.

Le offerte parziali o condizionate produrranno la nullità dell'intera offerta.

È fatto divieto assoluto di presentare offerte alternative.

Nell'eventualità venissero presentate due o più migliori offerte di eguale importo, si procederà a richiedere in seduta pubblica ai relativi Offerenti, ove essi siano presenti, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte eguali, ovvero nessuno di coloro che abbiano fatto offerte eguali sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art. 77, ultimo comma, del R.D. n. 827/1924 e s.m.i. Si precisa che, anche nell'ipotesi in cui sia presente solo uno degli Offerenti alla pari, lo stesso sarà ammesso a presentare un'offerta migliorativa in busta chiusa e l'aggiudicazione interverrà a favore di quest'ultimo. L'Offerente alla pari non presente in sede d'asta, né personalmente né tramite procuratore speciale, non potrà vantare alcun diritto.

È onere di ciascun Offerente essere presente all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Qualsiasi soggetto delegato a partecipare alla seduta di apertura dei plichi, potrà presentare eventuali offerte migliorative soltanto se in possesso di apposita procura speciale rilasciata dall'Offerente. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto a quella segreta.

La Commissione Aggiudicatrice formulerà la proposta di aggiudicazione nei riguardi



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

del soggetto (offerente singolo/offerenti congiunti) che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione. Il verbale della seduta non avrà valore di contratto. L'aggiudicazione sarà disposta dal Dirigente dell'Area Contratti e Affari Generali di Ateneo dopo la verifica dei requisiti richiesti nel presente disciplinare. Gli atti di gara saranno approvati da parte Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, lettera e), del Regolamento per l'Amministrazione la finanza e la contabilità.

L'aggiudicazione proposta dalla Commissione Aggiudicatrice e disposta dal Dirigente preposto vincola soltanto l'Aggiudicatario.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione e all'atto di compravendita senza che in tale evenienza l'Offerente/Aggiudicatario possa pretendere risarcimenti o indennizzi di sorta. In tal caso l'Offerente/Aggiudicatario avrà diritto alla sola restituzione del deposito cauzionale, senza corresponsione di interessi.

L'aggiudicatario definitivo dovrà, entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione (che verrà notificata a seguito della delibera di autorizzazione alla vendita disposta dal Consiglio di Amministrazione dell'Ateneo), costituire a favore dell'Università un'ulteriore cauzione di importo pari al 5% del prezzo di aggiudicazione. Qualora non dovesse ottemperare a tale obbligo, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'Amministrazione incamererà la cauzione versata, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto al maggior danno.

L'ulteriore cauzione deve essere costituita, a pena di decadenza, mediante assegno circolare emesso da istituto bancario o equivalente assegno postale, recante la clausola di non trasferibilità intestato ad "Università degli Studi di Trieste". Entrambe le cauzioni versate dall'aggiudicatario verranno incamerate in conto prezzo.

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI COMPROVENDITA

L'aggiudicazione verrà comunicata mediante lettera raccomandata/PEC all'Aggiudicatario, in seguito all'approvazione degli atti di gara da parte del Consiglio d'Amministrazione dell'Ateneo.

Con tale lettera l'Amministrazione provvederà a richiedere l'eventuale documentazione integrativa.

Prima di procedere alla stipulazione del contratto di compravendita, l'Amministrazione dovrà effettuare le necessarie verifiche ai sensi delle normative vigenti.

Il contratto di compravendita sarà stipulato nel luogo e data stabiliti dall'acquirente di concerto con l'Amministrazione e in ogni caso non oltre i 180 (centottanta) giorni dalla data della seduta di apertura delle offerte, salvo eventuali proroghe, comunicate dall'Amministrazione universitaria, determinate da cause impreviste e/o imprevedibili.

Contestualmente alla stipulazione dell'atto di compravendita, l'acquirente dovrà effettuare il pagamento del saldo del corrispettivo di vendita, in un'unica soluzione, con assegni circolari intestati all'Università degli Studi di Trieste. Dal corrispettivo dovuto sarà decurtato l'importo dell'assegno, pari ad € 24.950,00 (ventiquattromilanovecentocinquanta/00), depositato a titolo di cauzione nonché l'ulteriore



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

cauzione versata dall'aggiudicatario pari al 5% dell'importo di aggiudicazione.

Dalla data del rogito notarile decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita e l'acquirente verrà immesso nel formale possesso dell'immobile compravenduto.

Qualora l'Aggiudicatario, per causa ad esso imputabile, non addivenga alla stipulazione nei termini e con le modalità indicate nel presente disciplinare d'asta, si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'Amministrazione incamererà entrambe le cauzioni versate, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto al maggior danno.

SPESE

Tutte le spese di vendita, contrattuali, di registrazione, trascrizione, voltura catastale, sono a carico dell'acquirente.

Saranno altresì a carico dell'acquirente tutte le spese fiscali e oneri notarili conseguenti il contratto da stipulare, secondo la normativa vigente.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che:

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le modalità di trattamento ineriscono la procedura per quanto oggetto del presente disciplinare, nella piena tutela dei diritti degli Offerenti e della loro riservatezza;
- b) i diritti dei soggetti interessati sono quelli di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 ai quali si rinvia;
- c) soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Università degli Studi di Trieste.

INFORMAZIONI

Eventuali richieste di informazioni complementari di carattere giuridico e tecnico in merito alla presente procedura dovranno essere formulate per iscritto e fatte pervenire alla *Area Contratti e Affari Generali, Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio* all'indirizzo e-mail: aste.immobiliari@amm.units.it o in alternativa alla casella PEC ateneo@pec.units.it entro e non oltre la data del **27/03/2026**.

I chiarimenti forniti dall'Università in risposta alle richieste di informazioni complementari saranno consultabili e scaricabili dal sito dell'Ateneo all'indirizzo internet <https://portale.units.it/aste-immobiliari>.

Considerato che, ai fini della partecipazione all'asta, l'offerente dovrà dichiarare, in sede di offerta, di accettare l'immobile oggetto d'asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è obbligatorio effettuare il sopralluogo dell'immobile con le seguenti modalità:



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE

Area Contratti e Affari Generali
Settore Acquisti, Contratti e Patrimonio
Ufficio Patrimonio

- la richiesta di sopralluogo dovrà pervenire entro il **27/03/2026**, all'indirizzo mail: aste.immobiliari@amm.units.it. L'Amministrazione non garantisce che verranno prese in considerazione richieste successive al termine indicato.
- la richiesta di sopralluogo da effettuarsi tramite e-mail dovrà contenere come oggetto "Asta Via Cesare Beccaria n.13 – Trieste: richiesta sopralluogo". Nel corpo della mail andrà indicato:
 - **Nome e cognome** nonché i relativi dati anagrafici della persona che effettuerà la visita, se soggetto diverso dall'offerente, indicare anche quest'ultimo;
 - **Recapito telefonico**;
 - **Indirizzo e-mail/PEC** al quale inviare la convocazione;
- il sopralluogo si svolgerà esclusivamente in presenza del personale incaricato dall'Università e al suo esito sarà redatto apposito verbale che andrà sottoscritto dall'offerente e inserito nella Busta n. 1 "Documentazione";
- i soggetti intervenienti al sopralluogo dovranno esibire documento di identità personale valido;
- l'Università degli Studi di Trieste ed il personale incaricato sono espressamente esonerati da ogni responsabilità per qualsiasi danno a cose o a persone che si verificasse durante il sopralluogo.

Il Dirigente dell'Area Contratti e Affari Generali

(dott. Giovanni Maria Coloni)

- Responsabile del procedimento: dott.ssa Luisa Perich

Allegati:

- A) *"Modello offerta economica unico soggetto offerente"*
- A) BIS *"Modello offerta economica congiunta"*
- B) *Autocertificazione per persona fisica*
- C) *Autocertificazione per ditte individuali o società commerciali*
- D) *Società semplice, associazione o ente privo di personalità giuridica*
- E) *Documentazione fotografica*
- F) *Planimetria catastale*
- G) *Planimetria tavolare*

Per presa visione del presente disciplinare di gara

(Firma offerente)