



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia

Udine, data del protocollo

**Scadenza presentazione
offerte:
mercoledì 07.10.2026
alle ore 12.00**

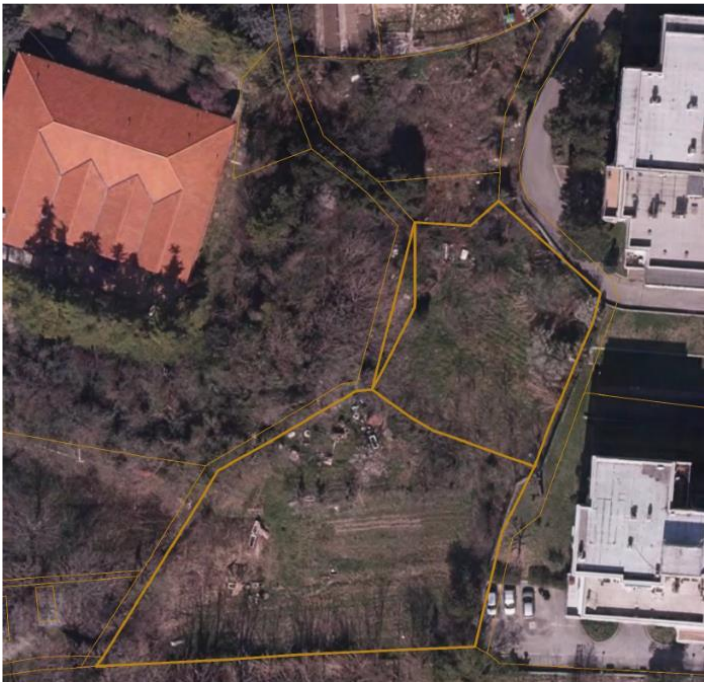
AVVISO DI GARA

L'AGENZIA DEL DEMANIO

Ente Pubblico Economico, istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni, con la finalità di amministrare i beni immobili dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'uso, anche attraverso la loro gestione economica,

RENDE NOTO

che intende procedere secondo procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblico incanto, ai sensi ed in applicazione del D.P.R. 13.09.2005, n. 296, all'**affidamento in locazione, per la durata di anni 6 (sei)**, dei lotti come di seguito descritti:

<u>Lotto 1</u>	<u>Ubicazione:</u> Comune di Trieste (TS)	<u>Descrizione del bene:</u>  Scheda Patrimoniale TSB0500 - Tre terreni siti nel quartiere di Rozzol in posizione est a circa 4 km rispetto al centro storico del comune di Trieste, con accesso da via Bolaffio (accesso che dovrà essere ripristinato). All'attualità si accede attraverso il terreno di proprietà di terzi, in via Carlo Hollan 10. I terreni sono di forma poligonale, con andamento collinare, in parte ricoperti da vegetazione boschiva e in parte utilizzati da ultimo ad orto, per un uso domestico. Si segnala la presenza di tre pozzi, con anelli esterni in pietra, da mettere in sicurezza. Si segnala altresì la presenza di materiale vario da rimuovere e smaltire. <i><u>Si rinvia al testo dell'avviso dove sono meglio indicati gli obblighi che saranno posti in capo al Conduttore e/o ulteriori specificazioni riferite all'area in cui è inserito il lotto.</u></i> Stato occupazionale attuale: libero da utilizzi. Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Trieste, Sezione di Rozzol, particella 1399/1 (qualità/classe: Vigneti 4) particella 1399/2 (qualità/classe: Vigneti 4), particella 1400 (qualità/classe: Orti 2). Consistenza: complessivi circa 2.060,00 mq. Titolo: piena proprietà. Riferimenti Urbanistici:	<u>Finalità locazione:</u> Usi compatibili con la destinazione urbanistica	<u>Canone base annuo:</u> € 252,47 (duecentocinquantadue/47)
------------------------------	---	---	---	--

		Particelle 1399/1 e 1399/2: zona V – Verde privato, disciplinata dall'art. 38 e dal Titolo delle N.T.A.; Particella 1400: zona V – Verde privato, disciplinata dall'art. 38 e dal Titolo delle N.T.A. e in parte ricadente nella fascia di rispetto della ferrovia, disciplinata dall'art. 102 delle N.T.A.; Le particelle 1399/1, 1399/2 e 1400 sono tutelate ai sensi della parte terza del Codice dei Beni Culturali ex art. 142 comma 1 lett. c (i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna).		
<u>Lotto 2</u>	<u>Ubicazione:</u> Comune di Trieste (TS)	<u>Descrizione del bene</u>  <u>Scheda Patrimoniale TSB0394 (parte)</u> - porzione di terreno pianeggiante sorto dal tombamento del torrente Posar, di forma allungata, in parte sterrato ed in parte incolto. Il bene è ubicato a Trieste (TS), nella zona periferica industriale del territorio comunale, presso il civico 3 di Riva Giovanni da Verrazzano. <u>Si rinvia al testo dell'avviso dove sono meglio indicati gli obblighi che saranno posti in capo al Conduttore e/o ulteriori specificazioni riferite all'area in cui è inserito il lotto.</u> Stato occupazionale attuale: utilizzato con contratto scaduto. Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Trieste, Sezione di Santa Maria Maddalena Inferiore, Foglio 35, particella 3628/1-parte a sud (qualità/classe: improduttivo) Consistenza: circa 1.360,00 mq. Titolo: piena proprietà. Riferimenti Urbanistici: terreno ricadente in zona D1.1 – attività produttive industriali ed artigianali di interesse regionale, regolamentate dagli artt. 64, 65 e 66 delle N.T.A.	<u>Finalità locazione:</u> Usi industriali compatibili con la destinazione urbanistica	<u>Canone base annuo:</u> € 3.300,00 (tremilatrecento/00)

<u>Lotto 3</u>	<u>Ubicazione:</u> Comune di Trieste (TS)	<u>Descrizione del bene:</u>  <u>Scheda Patrimoniale TSB0394 (parte)</u> - porzione di terreno pianeggiante sorto dal tombamento del torrente Posar, di forma allungata, in parte sterrato ed in parte incolto, ricoperto da vegetazione spontanea. Il bene è ubicato a Trieste (TS), nella zona periferica industriale del territorio comunale, presso via Giovanni e Sebastiano Caboto, snc. <u><i>Si rinvia al testo dell'avviso dove sono meglio indicati gli obblighi che saranno posti in capo al Conduttore e/o ulteriori specificazioni riferite all'area in cui è inserito il lotto.</i></u> Stato occupazionale attuale: libero da utilizzi (è in corso lo scollegamento e la rimozione delle cabine gas/metano). Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Trieste, Sezione di Santa Maria Maddalena Inferiore, Foglio 35, particella 3628/1-parte a nord (qualità/classe: improduttivo) Consistenza: circa 1.613,00 mq. Titolo: piena proprietà. Riferimenti Urbanistici: terreno ricadente in zona D1.1 – attività produttive industriali ed artigianali di interesse regionale, regolamentate dagli artt. 64, 65 e 66 delle N.T.A.	<u>Finalità locazione:</u> Usi industriali compatibili con la destinazione urbanistica	<u>Canone base annuo:</u> € 2.800,00 (duemilaottocento/00)
------------------------------	---	--	---	--

1. La gara sarà tenuta mediante offerte segrete di importo **pari o in aumento** rispetto al canone annuo posto a base della gara.
2. Le offerte dovranno essere redatte utilizzando gli allegati al presente avviso, disponibili presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, Via Ciriaco De Persi n. 4 – 33100 Udine (UD). I modelli suddetti possono essere richiesti anche via e-mail all'indirizzo: dre.friuliveneziagiulia@agenziademanio.it o tramite PEC all'indirizzo dre_friuliveneziagiulia@pce.agenziademanio.it.
In ogni caso, il presente bando ed i suoi allegati sono pubblicati sul sito internet istituzionale dell'Agenzia del Demanio (www.agenziademanio.it) alla sezione “GARE E ASTE - Immobiliare”.
3. L'Agenzia del Demanio designerà il contraente che avrà presentato la migliore offerta valida pervenuta, il cui importo dovrà essere uguale o maggiore di quello posto a base di gara. Saranno escluse le offerte di importo inferiore al prezzo base.
4. Le offerte potranno essere consegnate direttamente, oppure potranno essere inviate all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia - Via Ciriaco De Persi n. 4 – 33100 Udine (UD), in busta sigillata, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. Le offerte dovranno pervenire all'Ufficio di cui sopra **non più tardi delle ore 12.00 del giorno mercoledì 07.10.2026, pena l'esclusione dalla procedura di gara. Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora posta dall'Ufficio ricevente sulla busta consegnata. L'Agenzia del Demanio non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo,** rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.
5. Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia del Demanio. Non saranno, comunque, ammesse offerte per telegramma o via telematica, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.
6. Saranno ammessi a partecipare alla gara tutti coloro che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto. A tal fine, ciascuna offerta deve essere accompagnata dalla dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii., relativa alla situazione giuridica dell'offerente (**Allegato 2** del presente avviso), che dovrà essere debitamente sottoscritta e corredata dalla copia del documento di identità in corso di validità. .
7. **La busta dovrà essere controfirmata sui lembi di chiusura e sigillata (ad esempio apponendo del nastro adesivo sulle parti apribili). Essa dovrà pervenire entro i termini di presentazione e dovrà recare, oltre alle generalità e all'indirizzo del mittente, la dicitura “Avviso di gara per locazione in scadenza il 07.10.2026 Lotto n. _____” quest'ultima dicitura, in cui l'offerente indica il numero di lotto per il quale**

partecipa, a pena di nullità. La busta dovrà essere indirizzata all'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, Via
Ciro di Pers, 4 C.A.P. 33100 Udine (UD).

Tale busta dovrà contenere al suo interno:

- Allegato1: OFFERTA compilata negli appositi spazi
- Allegato 2: DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE compilata negli appositi spazi
- Allegato 3: INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679 compilata negli appositi spazi
- Allegato 4: BOZZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE con firma per presa visione e accettazione sull'ultima facciata

8. Le offerte pervenute senza sottoscrizione della persona legittimata a compiere tale atto saranno ritenute nulle.
9. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno lunedì 12 ottobre con inizio alle ore 10.00 presso la sede della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia dell'Agenzia del Demanio in Via Ciro di Pers n. 4 – 33100 Udine (UD), una Commissione, appositamente costituita, procederà all'apertura delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il contraente provvisorio di ciascun lotto, sulla base della migliore offerta economica. La designazione del contraente avverrà anche in presenza di una sola offerta valida. L'esito delle suddette operazioni sarà riportato in apposito verbale.
10. Quando due o più concorrenti, presenti all'apertura delle buste, abbiano presentato la stessa offerta ed essa sia ritenuta valida, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con il metodo delle offerte segrete. Colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Ove i concorrenti che abbiano prodotto la stessa offerta, o uno solo di essi, non fossero presenti alla seduta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.
11. Al verbale di aggiudicazione **provvisoria** seguiranno le verifiche di legge relative al possesso dei requisiti dichiarati nell'Allegato 2. Al buon esito di tali verifiche seguirà l'aggiudicazione **definitiva** e la sottoscrizione del **contratto di locazione**, nel giorno e nell'ora che verranno comunicati al vincitore della gara dal competente Ufficio.
12. In caso di rinuncia o di mancata presentazione nella data fissata per la stipula dell'atto, **senza giustificato motivo**, l'aggiudicatario decadrà da ogni suo diritto. In tale evenienza, l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura.

13. Il presente avviso non vincola l'Agenzia del Demanio alla locazione dei beni.

14. Il contratto di locazione sarà disciplinato dal D.P.R. n. 296 del 13.09.2005 e ss.mm.ii. e dalla normativa vigente in materia, in particolare si precisa che **la bozza allegata al presente avviso costituisce una mera traccia**, redatta secondo i modelli dell'Agenzia del Demanio. **Il testo finale dell'atto conterrà specifiche previsioni secondo quanto indicato nel presente avviso e quanto eventualmente si rendesse necessario aggiungere/modificare per ciascuna delle locazioni di che trattasi.**

Si precisa altresì che:

- gli immobili sopra descritti vengono dati in locazione nello stato di fatto e diritto in cui si trovano;
- la locazione avrà la durata di anni sei (6) e non sarà soggetta a rinnovo tacito. Alla scadenza l'atto potrà essere rinnovato per un periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone e **qualora sussistano le condizioni previste dall'articolo 2 del D.P.R. 296/2005 e s.m.i.** (tra le quali: esatto adempimento degli obblighi del Locatario, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste; inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla locazione;
- il Locatario del bene dovrà farne un uso conforme alla sua destinazione nel rispetto della vigente legislazione in materia urbanistica, edilizia e ambientale, dei regolamenti locali nonché di tutte le altre prescrizioni normativamente previste;
- restano a carico del Locatario le spese di manutenzione ordinaria;
- tutte le spese legate all'atto (di bollo e di registrazione) sono a carico del Locatario, sia per la fase di stipula che per eventuali eventi successivi del rapporto (es. risoluzione, etc.);
- i **Lotti 2 e 3** sono terreni ricadenti all'interno del comprensorio industriale di competenza del Consorzio di Sviluppo Economico Locale dell'Area Giuliana: per l'insediamento dell'attività produttiva e per ogni modifica, innovazione, addizione e/o miglioria sui beni in locazione, il Conduttore dovrà acquisire la preventiva autorizzazione del menzionato Consorzio;
- è fatto divieto al Locatario di apportare innovazioni, addizioni o migliorie al bene senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Agenzia;
- l'Agenzia dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Locatario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene, secondo le procedure previste dal D.P.R. 13.07.1998, n. 367;

- in caso di incendio, di evento fortuito e/o accidentale, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto saranno a totale carico del Locatario, senza aver nulla a pretendere dall'Agenzia del Demanio;
- il Locatario si assume l'onere di richiedere ed ottenere dagli Enti/Uffici competenti, a propria cura e spese e senza aver nulla a pretendere dall'Agenzia del Demanio, tutte le autorizzazioni/licenze/nulla osta e quant'altro necessario per l'utilizzo del bene secondo l'uso cui è destinato, manlevando l'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità al riguardo;
- l'Amministrazione resta esonerata da ogni responsabilità per danni che possano derivare a persone/cose/animali in dipendenza dell'utilizzo del bene;
- è fatto divieto di sub-locazione del bene;
- per la stipula dell'atto dovrà essere costituito, a favore dell'Agenzia del Demanio, un deposito cauzionale di importo pari a tre mensilità del canone annuale offerto;
- l'aggiudicatario si impegna a rispettare le disposizioni dettate nel presente avviso di gara;
- per quanto non indicato nel presente avviso si fa espresso richiamo alle norme vigenti e in particolare al D.P.R. n. 296 del 13/09/2005 (Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato) e al Codice civile.

15. L'atto sarà vincolante per il Locatario fin dal momento della sottoscrizione, mentre sarà impegnativo per l'Agenzia del Demanio solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione.

16. Nel contratto di locazione riferito al **Lotto 1** saranno inseriti i seguenti obblighi in capo al Conduttore:

- ✓ Entro 30 (trenta) giorni dalla stipula messa in sicurezza dei pozzi per impedirvi l'accesso di persone e animali;
- ✓ Entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula ripristino dell'accesso pedonale da Via Bollaffio, tagliando gli arbusti cresciuti e ricostituendo la strada pedonale;
- ✓ Entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula tracciamento del confine delle particelle 1399/2 e 1400 nella porzione adiacente alla particella 1388, mediante picchettamento o altri segnali stabili;
- ✓ Oneri di rimozione e smaltimento del materiale vario presente.

17. Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia – Via Ciriaco De Mita n. 4 – 33100 Udine. (Referente amministrativo: Serena Micoli – Tel. 0432/586444 - E-mail: dre.friuliveneziagiulia@agenzia demanio.it).
18. Ai sensi e per gli effetti del Regolamento 2016/679/UE, si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.
19. Il presente invito e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Trieste.
20. Ai sensi di legge, è individuato quale responsabile del procedimento il Direttore pro tempore di questa Direzione Regionale, Alessio Casci e quale Responsabile dell'istruttoria il Responsabile dei Servizi Territoriali UD2, Salvatore Campagna.

AVVERTENZE

Si procederà a termini degli 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 gara, 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.

Il Direttore Regionale
Alessio Casci
Firmato digitalmente