



**comune di trieste**  
piazza Unità d'Italia 4  
34121 Trieste  
tel 040 6751  
[www.comune.trieste.it](http://www.comune.trieste.it)  
partita iva 00210240321

**AREA SERVIZI GENERALI**  
**SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**P.O. Attività e Servizi Tecnici**

Direttore di Area: dott. Walter Cossutta

Direttore di Servizio: dott. Maria Giovanna Ghirardi

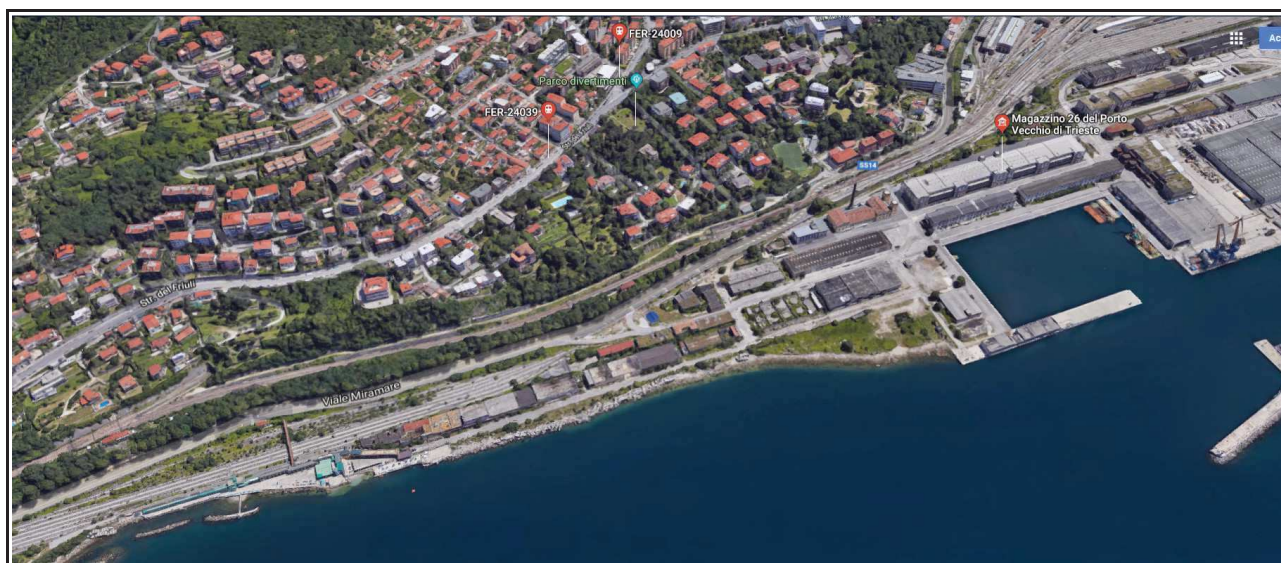
Responsabile di P.O.: per. ind. edile Daniele Premrov

# **TCC – TRIESTE CONVENTION CENTER**

## **Proposta di Finanza di Progetto per la realizzazione di un Centro Congressi Polifunzionale in Porto Vecchio a Trieste**

### **DIRITTO DI SUPERFICIE ANALISI DI MASSIMA**

### **MAGAZZINO 27 E 28**



Estratto da Google Maps

## Premessa

La presente relazione viene redatta al fine di ricercare il valore da attribuire al diritto di superficie per una concessione ventennale di alcune aree, sulle quali sono ubicati i magazzini 27 e 28 del Porto Vecchio – oggetto di futura trasformazione - di proprietà del Comune di Trieste.

Come noto, in esecuzione dell'art. 1 commi 618 e 619 della Legge n. 190 di data 23/12/2014 (Legge di stabilità 2015) le aree, le costruzioni e le altre opere appartenenti al demanio marittimo del Porto Vecchio di Trieste sono state sdemanializzate e assegnate al patrimonio disponibile del Comune di Trieste. La disposizione predetta prevede che siano fatti salvi i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti di concessione di durata superiore a quattro anni in vigore, che sono convertiti, per la porzione di aree relative, in diritto di uso in favore del concessionario per la durata residua della concessione.

Con deliberazione consiliare n. 7 dd. 22/07/2016 - esecutiva ai sensi di legge - il Comune di Trieste ha approvato tra l'altro l'avvio dell'iter presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Trieste della procedura di completamento del Libro Fondiario mediante l'iscrizione a nuovo nelle Pubbliche Tavole delle particelle catastali relative all'area acquisita al Patrimonio disponibile del Comune di Trieste ed individuate nella documentazione allegata alla suddetta deliberazione. Successivamente e di conseguenza, con decreto tavolare sub Giornal Numero 12394/2016, sono state iscritte per la prima volta presso le Pubbliche Tavole le particelle catastali costituenti l'area acquisita al Patrimonio disponibile del Comune di Trieste denominata "Porto Vecchio", con efficacia dal 31/12/2016.

Poiché la città di Trieste è stata individuata, a seguito di varie fasi di qualificazione, città europea della scienza per il 2020, all'interno del Porto Vecchio verrà ospitata una manifestazione internazionale a carattere scientifico/divulgativo; nell'ambito di tale progetto trova spazio la riqualificazione dei Magazzini 27 e 28 e la realizzazione di un Centro Congressi in ampliamento del Magazzino 28, che diverrà un centro polifunzionale e polivalente funzionale anche successivamente all'evento, collocandosi così nel quadro delle iniziative tese al rilancio del Porto Vecchio, che il Comune intende promuovere.

In tale contesto in data 15/01/2018 la società TCC s.r.l. Trieste Convention Center ha presentato al Comune di Trieste una proposta di project financing di iniziativa privata, avente ad oggetto la "Richiesta di concessione per la realizzazione di un Centro Congressi polifunzionale nei magazzini 27 e 28 di Porto Vecchio, denominato Trieste Convention Center"; tale proposta prevede la ristrutturazione dei due Magazzini, di cui uno verrebbe ampliato (Magazzino 28), ai fini della loro utilizzazione in occasione della manifestazione ESOF\_2020 Euroscience Oper Forum, nonché la successiva gestione di tali strutture per un periodo di 20 anni finalizzata all'organizzazione di attività congressuale e fieristica di tipo nazionale ed internazionale.

Poiché con delibera di Consiglio Comunale n. 20 dd. 14/05/2018 è stata dichiarata la fattibilità della proposta di finanza sopra citata, dichiarandone l'interesse pubblico per i motivi esposti nella succitata deliberazione ed approvandone il progetto di fattibilità tecnico-economica allegato, si procede di seguito a quantificare il valore del diritto di superficie che il Comune dovrebbe richiedere al concessionario per la realizzazione e la gestione ventennale di suddetta struttura all'interno del Porto Vecchio.

## 1) Situazione all'Ufficio Tavolare di Trieste

In questo ambito la proprietà del Comune di Trieste è rappresentata dalla seguente particella catastali censita nella seguente Partita Tavolare:

### **P.T. 7538 del c.t. 1° del C.C. di Greta**

#### **Foglio A (Prima parte):**

... omissis ...

p.c.n. 1379/5 ente urbano

p.c.n. 1379/17 cortile

p.c.n. 1398/1 ente urbano

p.c.n. 1398/2 ente urbano

p.c.n. 1398/3 ente urbano

p.c.n. 1398/4 ente urbano  
 p.c.n. 1398/5 ente urbano  
 p.c.n. 1398/6 ente urbano  
 p.c.n. 1398/7 ente urbano  
 p.c.n. 1398/8 ente urbano  
 p.c.n. 1398/9 ente urbano  
 p.c.n. 1398/10 ente urbano  
 p.c.n. 1398/11 ente urbano  
 p.c.n. 1398/12 ente urbano  
 p.c.n. 1398/13 ente urbano  
 p.c.n. 1399 ente urbano  
 ... omissis ...

G.N. 12394/16

**Foglio A** (Seconda parte):

**Pres. 11 novembre 2016 G.N. 12394**

Dal esito della procedura di completamento del Libro Fondiario, si iscrivono per la prima volta nelle Pubbliche Tavole le pp.cc.nn. 1379/5, 1379/6, 1379/7, 1379/15, 1379/16, 1379/17, 1380, 1382, 1383/1, 1383/2, 1383/3, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1398/1, 1398/2, 1398/3, 1398/4, 1398/5, 1398/6, 1398/7, 1398/8, 1398/9, 1398/10, 1398/11, 1398/12, 1398/13, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404 e 1405, rendendosi evidente che a detta iscrizione è stata attribuita efficacia tavolare dal giorno 31.12.2016, e con l'annotazione che il procedimento di regolazione è stato omesso.

**Foglio B – Iscrizioni**

**Pres. 11 novembre 2016 G.N. 12394**

In base al verbale di deliberazione del Consiglio Comunale di Trieste numero 7 del 22.02.2016, si intavola il diritto di proprietà del c.t.1° a nome di:

**COMUNE DI TRIESTE, con sede in Trieste**

**Pres. 23.02.2017 G.N. 2202**

Si annota il reclamo de quo.

**Piombatura G.N. 12789/17**

**Foglio C – Foglio degli Aggravi**

**Nessuno**

**P.T. 1525 del c.t. 1° del C.C. di Gretta**

**Foglio A** (Prima parte):

p.c.n. 1378 Viale regina Elena

**Foglio A** (Seconda parte):

**Pres. 03 marzo 1961 G.N. 897**

Giusta Decreto del Giudice tavolare dd. 20.03.1961, si trasporta dal Foglio B della P.T. 20 le seguenti iscrizioni:

Posta 2 – Pres. 18.05.1963 G.N. 4559

In base alla Nota dell'J.R. Pretura Urbana Civile di Trieste d.d. 14.05.1863 n° 12795 si annota l'occupazione da parte del Sovrano Erario ad Uso delle Strade Ferroviaria di porzione della p.c. 1378.

**Foglio B – Iscrizioni**

**Pres. 03 marzo 1961 G.N. 897**

Giusta Decreto del Giudice tavolare dd. 20.03.1961, si trasporta dal Foglio B della P.T. 20 le seguenti iscrizioni:

Posta 1 – Pres. 08.03.1938 G.N. 4801

In virtù d'istanza intavolata sub pres. 08 marzo 1838 n. 4801 – Rip.li 21.03.1838 – Tommo 2 fogl. 150,  
s'intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

**COMUNE DI TRIESTE**

**Foglio C – Foglio degli Aggravi**

**Nessuno**

## **2) Situazione all'Agenzia delle Entrate di Trieste**

**Mappa Catastale – F.M. 8 – C.C. Gretta**




## Visura al Catasto Terreni – F.M. 8 C.C. Gretta



- p.c.n. 1379/5 ente urbano di 1.103 mq
- p.c.n. 1379/17 cortile di 90.105 mq
- p.c.n. 1398/1 ente urbano di 4.270 mq
- p.c.n. 1398/2 ente urbano di 71 mq
- p.c.n. 1398/3 ente urbano di 22 mq
- p.c.n. 1398/4 ente urbano di 79 mq
- p.c.n. 1398/5 ente urbano di 79 mq
- p.c.n. 1398/6 ente urbano di 79 mq
- p.c.n. 1398/7 ente urbano di 79 mq
- p.c.n. 1398/8 ente urbano di 79 mq
- p.c.n. 1398/9 ente urbano di 79 mq
- p.c.n. 1398/10 ente urbano di 25 mq
- p.c.n. 1398/11 ente urbano di 25 mq
- p.c.n. 1398/12 ente urbano di 25 mq
- p.c.n. 1398/13 corte di 1.531 mq
- p.c.n. 1399 ente urbano di 6.100 mq

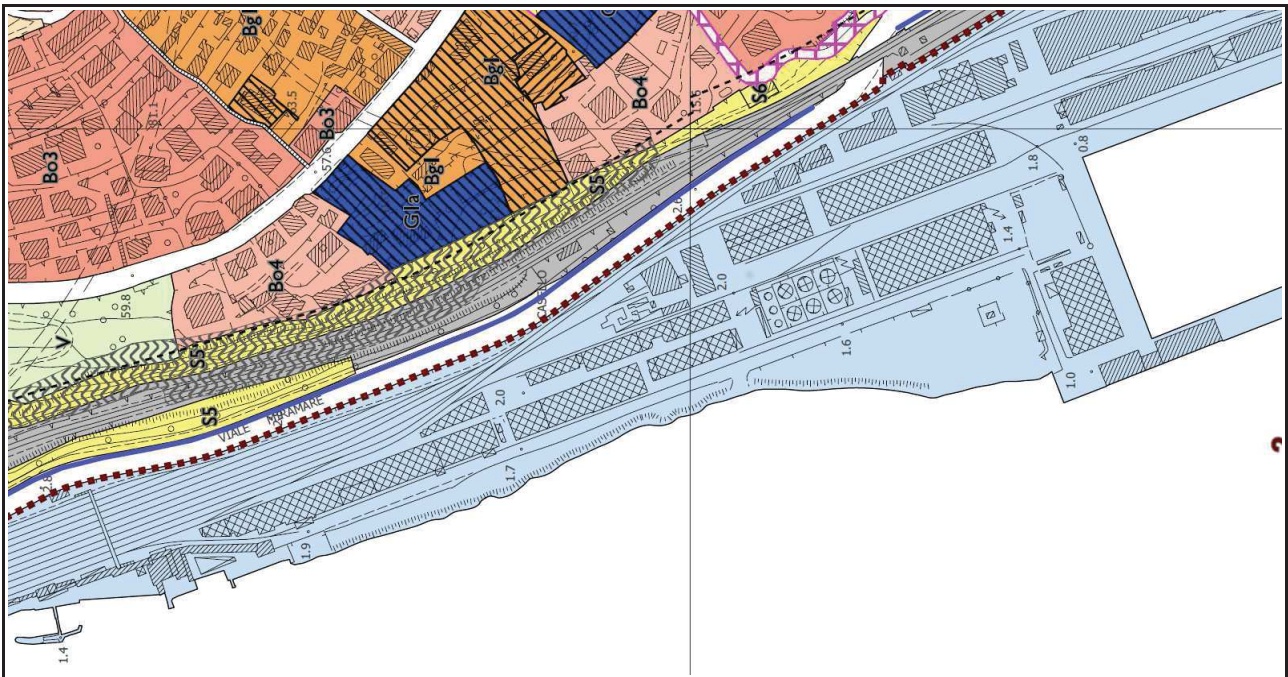
## Visura al Catasto Fabbricati – F.M. 8 C.C. Greta

		Direzione Provinciale di Trieste Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		<h3>Visura per immobile</h3> <p>Situazione degli atti informatizzati al 17/05/2018</p>				Data: 17/05/2018 - Ora: 12.24.11    Segue Visura n.: T187791 Pag: 1				
<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di TRIESTE ( Codice: L424)</b> <b>Provincia di TRIESTE</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Sez. Urb.: H Foglio: 8 Particella: 1389</b>										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	H	8	1389		I		D/8				Euro 1.040.908,00	VARIAZIONE del 31/08/2017 protocollo n. TS0050201 in atti dal 31/08/2017 DOCUMENTO IN AUTOTUTELA D'UFFICIO (n. 4407.1/2017)
	H	9	1559									
	H		1560									
	H		1578									
	H		1579									
	H		1580									
	H		1581									
	H		1582									
	H		1583									
	H		1643									
	H	11	1508									
	H		1510									
	H		1511									
	H		1512									
	H		1513									
	H		1514									
	H		1515									
	H		1563									
	H		1565									
	H		1566									
	H		1567									
	H		1568									
	H		1569									
	H		1570									
	H		1571									
	H		1572									
	H		1573									

		Direzione Provinciale di Trieste Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		<h3>Visura per immobile</h3> <p>Situazione degli atti informatizzati al 17/05/2018</p>				Data: 17/05/2018 - Ora: 12.24.11    Segue Visura n.: Pag: 2			
H			1574								
H			1575								
H			1576								
H			1577								
H			1578								
H			1579								
V	3		5								
V			7202								
V			7203								
V			7204								
V			7209								
V			7210								
V			7212								
V			7213								
V			7214								
V			7215								
V			7216								
V			7217								
V			7218								
V			7219								
V			7220								
V			7235								
V			7236								
V			7237								
V			7238								
V			7239								
V			7240								
V			7241								
V			7242								
V			7249								
V					1						
V					2						
V					3						
V	4		7224								
V			7225								
V			7338								
V			7339								
V			7340								
V			7351								
V			7430								
V	6		1/5								
V			7202								



## PO2\_ZONIZZAZIONE – Estratto della Tav.4 – Zona A0



## PO2\_ZONIZZAZIONE – Estratto della Tav.4 – Zona A0 – Legenda.

Ambito del turismo e dell'affaccio urbano a mare e della portualità allargata		
Aree del turismo		
	G1a - Turistico-ricettive marine	
	G1b - Balneari turistiche	
	G1c - Balneari della costiera	
	G1d - Turistico-ricettive del Carso	
	G1e - Turistiche per campeggi	
Aree dell'affaccio urbano a mare e della portualità allargata		
	L1b - Porto urbano - rive	
	L1c - Porto vecchio	
	Ambiti della riqualificazione urbana I	

## Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione:

### Art. 81 - Zone L1c – Porto Vecchio

Comprende il comprensorio del Porto Vecchio da Piazza Duca degli Abruzzi fino al terrapieno di Barcola.

#### Destinazioni ammesse e parametri urbanistico-edilizi

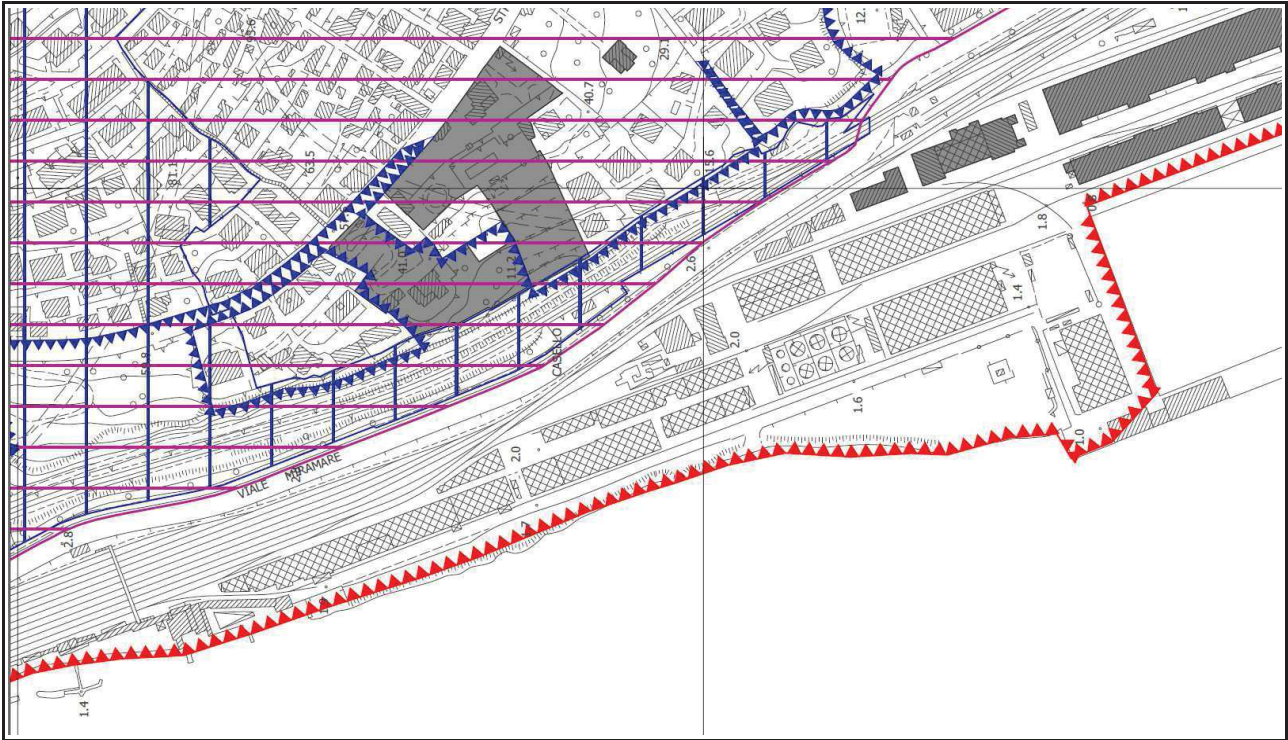
In tale ambito gli interventi si attuano con strumento diretto sulla base delle indicazioni contenute nella Scheda progetto – Ambito di riqualificazione urbana I – Porto Vecchio.

#### Modalità di attuazione

La zona è soggetta a Piano Regolatore Portuale (PRP) ai sensi della Legge n. 84/94.



## A5\_VINCOLI– Estratto della Tav.4



### A5\_VINCOLI – Estratto della Tav.4 – Legenda.

Vincoli particolari	
	Aree percorse dal fuoco - L. 353/00 e s.m.i.
	Fascia rispetto osservatori non professionali - L. R. 15/07

## PO3\_SCHEDE\_PROGETTO – Ambiti di Riqualificazione urbana Porto Vecchio

I contenuti della presente scheda riprendono quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti (P.R.P e P.R.G.C.) e dalle relative Intese già stipulate tra Comune di Trieste e Autorità Portuale in sede di approvazione della variante n 93 al P.R.G.C. e contestuale variante al P.R.P..

Ove esistono concessioni in essere, in qualsiasi zona esse ricadano, le funzioni ad esse collegate possano essere mantenute fino ad esaurimento delle attività o fintanto che non verrà assicurata una sistemazione analoga a quella attuale in altro sito del Porto.

L'ambito del Porto Vecchio corrisponde alla zona LIc ed è suddiviso in sotto zone, come di seguito riportato.

### I\_Zona Portuale urbana

#### I.1\_ZPU-I

La zona ZPU-I è la parte del Porto Vecchio che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale e portuale, le seguenti destinazioni d'uso: attività di portualità passeggeri, turistica e diportistica e servizi connessi, culturale, di ricerca, istruzione, formazione, di comunicazione ed informazione (centri telematici, sale di ripresa e registrazione, sale convegni), direzionale e di servizio, economiche (sedi bancarie e borsistiche,

finanziarie ed assicurative), commerciale, artigianale di servizio, alberghiera e ricettivo-complementare, commerciale al minuto, ricettiva, di ristorazione, espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, salvo diversa previsione/ prescrizione riportata all'art.10 e sugli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV.

La destinazione d'uso commerciale è prescrittiva nella quantità e indicativa nell'ubicazione rispetto a quanto riportato negli allegati Ea1.PV-Ea2.PV.

### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, con mantenimento obbligatorio degli allineamenti esistenti;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali. Tali interventi dovranno essere ubicati all'interno di cavedi o corti interne escludendo comunque i fronti principali;
- è consentita la realizzazione di collegamenti aerei tra gli edifici secondo quanto riportato negli allegati Ea1. PV-Ea2.PV.

### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano Regolatore del Porto per l'ambito del Punto Franco Vecchio (Intese Autorità Portuale).

### **Indici e parametri**

Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, gli indici ed i parametri da utilizzare potranno essere desunti dal contesto edificato circostante, qualora non vengano pregiudicate le situazioni igienico-sanitarie dell'edificato preesistente.

### **Altezze**

L'altezza massima non potrà superare le altezze degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale preesistenti lungo la stessa fila. Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale, in ogni caso non potrà mai superare:

h max ml 12.00.

### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### **Prescrizioni particolari**

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

## **1.2 \_ZPU-2**

### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso: portualità passeggeri, turistica e diportistica e servizi connessi, culturale, di ricerca, istruzione, formazione, di comunicazione ed informazione (centri telematici, sale di ripresa e registrazione, sale convegni), direzionale e di servizio, economiche (sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative), commerciale, artigianale di servizio, commerciale al minuto, di ristorazione,

espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, salvo diversa previsione/ prescrizione riportata all'art.10 e sugli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV.

Le attività portuali attualmente in essere potranno rimanere in zona sino al trasferimento in un'area idonea individuata dall'Autorità Portuale all'interno della Circostrizione Portuale.

### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. I seguenti interventi edilizi diversi si attuano con strumento diretto:

- restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica si possono attuare previo esperimento di un concorso di progettazione finalizzato al conseguimento di un'alta qualità progettuale e architettonica.

### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

### **Indici e parametri**

Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, a seguito dell'utilizzo dello strumento concorsuale, è consentito un aumento volumetrico del 20% come indicato al punto10 e sugli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV.

### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare:  
h max ml 12.00.

### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### **Prescrizioni particolari**

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

## **1.3 \_ZPU-3**

### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso quali portualità passeggeri, turistica e diportistica e servizi connessi, culturale, di ricerca, istruzione, formazione, di comunicazione ed informazione (centri telematici, sale di ripresa e registrazione, sale convegni), direzionale e di servizio, economiche (sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative), commerciale, artigianale di servizio, commerciale al minuto, di ristorazione, espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, ricettiva, salvo diversa previsione/ prescrizione riportata all'art.10 e sugli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV .

### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. I seguenti interventi edilizi si attuano con strumento diretto:

- restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada, per il magazzino n. l 18 (palazzina Vv.Ff.);
- manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria, con mantenimento della destinazione d'uso per il capannone ubicato sul molo III;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, previa predisposizione di un progetto unitario esteso alla intera zona ZPU-3, si possono attuare tramite concorso di progettazione, finalizzato al conseguimento di un'alta qualità progettuale e architettonica.

### ***Indirizzi progettuali***

Sono contenuti nel successivo punto I0 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

### ***Indici e parametri***

Gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, sono consentiti, a seguito dell'utilizzo dello strumento concorsuale, con una diminuzione volumetrica del 20% come indicato al punto I0 e sugli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV.

### ***Altezze***

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare:  
h max ml 12.00.

### ***Distanza tra i fabbricati***

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### ***Prescrizioni particolari***

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

## **I.4 \_ZPU-4**

### ***Attività e destinazioni d'uso ammesse***

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso: portualità passeggeri, turistica e diportistica e servizi connessi, culturale, di ricerca, istruzione, formazione, di comunicazione ed informazione (centri telematici, sale di ripresa e registrazione, sale convegni), direzionale e di servizio, economiche (sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative), commerciale, artigianale di servizio, commerciale al minuto, di ristorazione, espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, salvo diversa previsione/prescrizione riportata al punto I0 e sugli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV.

### ***Strumenti di intervento***

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, con mantenimento obbligatorio degli allineamenti esistenti;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali. Tali interventi dovranno essere ubicati all'interno di cavedi o corti interne escludendo comunque i fronti principali.

**Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 “indirizzi progettuali generali”, negli elaborati grafi ci Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

**Indici e parametri**

Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, gli indici ed i parametri da utilizzare, potranno essere desunti dal contesto edificato circostante, qualora non vengano pregiudicate le situazioni igienico-sanitarie dell’edificato preesistente.

L’altezza massima non potrà superare le altezze degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale preesistenti nell’intorno ed in ogni caso non potrà mai superare i 12.00 ml.

**Altezze**

Ai fini del mantenimento dell’assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l’altezza massima non potrà mai superare: h max ml 12.00.

**Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**Prescrizioni particolari**

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

**2\_ZP3\_Zona omogenea di tipo P3****Attività e destinazioni d’uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le destinazioni d’uso connesse ad attività espositive e fieristiche anche di interesse extraurbano, ed, inoltre, ricettiva, artigianale di servizio, attività produttive legate alla nautica, direzionale, intrattenimento, commerciale al minuto, formazione e ricerca, servizi al diporto.

**Strumenti di intervento**

Nell’ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

**Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 “indirizzi progettuali generali”, negli elaborati grafi ci Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

**Indici e parametri**

Indice volumetrico territoriale massimo: 5,0 mc/mq.

**Rapporto di copertura**

E’ consentita una occupazione massima del 60% della superficie del lotto.

Le superfici a parcheggio necessarie saranno rinvenute per il 40% all’interno dell’area, mentre per il 60% saranno recuperate in siti posti in prossimità o in aree a parcheggio di facile accessibilità poste all’interno del comprensorio del Porto Vecchio.

**Altezze**

Ai fini del mantenimento dell’assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l’altezza massima non potrà mai superare: h max ml 10,50.

**Prescrizioni particolari**

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

**3\_ZRPU\_Zona Ricreativa Parco Urbano**

La zona ZRPU è la parte del Porto Vecchio ubicata più a nord, costituita prevalentemente da un terrapieno. L'area riveste particolare pregio ambientale.

**Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono consentite, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso:

- attività alberghiera e ricettivo-complementare, ricettive;
- turistica e diportistica e servizi connessi, moli di tipo tradizionale, prefabbricato o precario, squeri, alaggi, rimessaggi, servizi per la manutenzione dei natanti;
- insediamenti sportivi;
- commerciale al minuto;
- ristoranti, locali di ritrovo;
- direzionale;
- artigianale di servizio;
- attività ricreative al servizio del parco urbano e della balneazione con possibile quota di commerciale;
- attività espositive;
- istruzione e ricerca.

**Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:

- manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria, purchè con mantenimento della destinazione d'uso;
- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, previa predisposizione di un progetto unitario esteso all'intera zona ZRPU;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

**Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

**Indici e parametri**

Indice volumetrico territoriale massimo: 0,80 mc/mq senza concorso di progettazione.

1,5 mc/mq previo esperimento di un concorso di progettazione.

L'indice volumetrico non si applica allo specchio acqueo zonizzato e in concessione.

In caso di interramenti della fascia acquea costiera, la realizzazione della cubatura prevista è soggetta a convenzionamento, fatte salve le approvazioni delle Amministrazioni preposte.

La quota di destinazione d'uso commerciale al minuto deve essere contenuta nel 25% della volumetria massima realizzabile.

**Rapporto di copertura**

E' consentita una occupazione massima del 25% della superficie del lotto.

**Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima viene definita come segue:

h max ml 7,50.

In presenza di concorso di progettazione l'h massima è derogabile.

### ***Distanza tra i fabbricati***

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### ***Prescrizioni particolari***

Dove esistono concessioni in essere, le funzioni ad esse collegate possono essere mantenute fino ad esaurimento delle attività o fintantoché non verrà assicurata una sistemazione analoga in altro sito del Porto.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici sono consentite esclusivamente in presenza del mantenimento delle attuali destinazioni d'uso.

Per la realizzazione delle nuove funzioni è obbligatorio intervenire attraverso le categorie d'intervento della nuova realizzazione e della ristrutturazione urbanistica previa demolizione dell'esistente.

E' esclusa l'edificazione in linea e va garantita la vista del mare realizzando fronti continui orientati lungo la costa non superiori a ml 20 per edificio.

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

Non è consentita la realizzazione di parcheggi fuori terra o a raso sul fronte mare.

## **4 ZPM Zona Portuale Museale**

La zona ZPM è la parte conclusiva del Porto Vecchio che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

### ***Attività e destinazioni d'uso ammesse***

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le destinazioni d'uso connesse ad attività culturali museali ed espositive e relativi servizi, ed, inoltre, formazione e ricerca, attività produttive legate alla nautica, artigianale di servizio, intrattenimento, commerciale al minuto, ricettiva, scuole e istituti universitari e relativi servizi.

### ***Strumenti di intervento***

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto :

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali. Tali interventi dovranno essere ubicati all'interno di cavità o corti interne escludendo comunque i fronti principali.

### ***Indirizzi progettuali***

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

## **5 ZB Zona Portuale Balneare**

La zona ZB è costituita dall'esistente diga foranea e dall'estremità nord del terrapieno di Barcola, già adibito ad attività sportive, per il tempo libero e la balneazione.

### ***Attività e destinazioni d'uso ammesse***

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso:

- balneare;
- tempo libero, palestre, piscine;
- insediamenti sportivi ed attrezzature connesse con attività di svago;

- ristoranti, locali di ritrovo;
- commerciale al minuto;
- parco urbano;
- diporto, moli di tipo tradizionale, prefabbricato o precario, squeri, alaggi, rimessaggi, servizi per la manutenzione dei natanti
- ricettiva;
- artigianale di servizio;
- direzionale;
- espositiva;
- formazione e ricerca.

Tali destinazioni non sono ammesse nella diga foranea che deve essere adibita esclusivamente a funzioni di protezione della costa.

### ***Strumenti di intervento***

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto :

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, purché con mantenimento degli allineamenti esistenti;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

### ***Indirizzi progettuali***

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

### ***Indici e parametri***

Indice volumetrico territoriale massimo: 0,50 mc/mq per la diga foranea; 1 mc/mq per l'area del terrapieno.

### ***Altezze***

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare:  
h max ml 7,50.

### ***Distanza tra i fabbricati***

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### ***Prescrizioni particolari***

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

## **6\_ZTN\_Zona Turistico Nautica**

La zona ZTN è la parte del Porto Vecchio circostante il Bacino 0.

### ***Attività e destinazioni d'uso ammesse***

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso:

- turistica;
- nautica;
- ricettiva e di ristorazione;
- commerciale;
- commerciale al minuto;



- artigianale di servizio;
- espositiva.

### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, purché con mantenimento degli allineamenti esistenti;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali. Tali interventi dovranno essere ubicati all'interno di cavedi o corti interne escludendo comunque i fronti principali.

### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

### **Indici e parametri**

Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, gli allineamenti e le tipologie da utilizzare potranno essere desunti dal contesto edificato circostante, qualora non vengano pregiudicate le situazioni igienico-sanitarie dell'edificato preesistente.

E' consentito un incremento massimo edificabile di mc 35.000 oltre all'esistente.

L'altezza massima non potrà superare le altezze degli edifici preesistenti lungo la stessa fila di carattere storico- artistico e di pregio ambientale e non potrà mai superare i 10,50 ml.

### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare:  
h max ml 10,50

### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### **Prescrizioni particolari**

Dove esistono concessioni in essere, le funzioni ad esse collegate possano essere mantenute fino ad esaurimento delle attività o fintantoché non verrà assicurata una sistemazione analoga in altro sito del Porto.

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

## **7 \_Parcheggi**

I parcheggi sono previsti interrati e in elevazione secondo quanto riportato nei grafici allegati.

I parcheggi in elevazione sono obbligatori.

I parcheggi indicati dai grafici come interrati sono da considerarsi possibili ma non obbligatori.

### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali" e negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2. PV.

Non è consentita la realizzazione di parcheggi fuori terra o a raso sul fronte mare.

### **Indici e parametri**

Per gli interventi fuori terra di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, gli indici ed i parametri da utilizzare potranno essere desunti dal contesto edificato circostante, qualora non vengano pregiudicate le situazioni igienico-sanitarie dell'edificato preesistente. L'altezza massima degli edifici destinati a parcheggio non potrà superare le altezze degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale preesistenti lungo la stessa fila ed in ogni caso non potrà mai superare i 12.00 ml.

### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare:  
h max ml 12.00.

## **8 \_ Viabilità**

### **8.1 \_ Svincolo di accesso all'area del Porto Vecchio da viale Miramare**

La viabilità di accesso al Porto Vecchio da viale Miramare all'altezza del cavalcavia ferroviario, i sensi di marcia della viabilità e l'area all'interno della quale dovrà svilupparsi il relativo progetto, così come riportati nell'elaborato grafico, hanno valore puramente indicativo; forma e posizione dello svincolo, della viabilità e dei sensi di marcia saranno meglio individuati e definiti nella stesura del progetto a scala edilizia, che dovrà comunque tenere conto delle qualità ambientali e paesaggistiche del contesto ricercando l'integrazione e la continuità con lo stesso e l'occupazione di una porzione, per quanto possibile, ristretta delle aree.

Le aree che dovessero risultare libere dalla viabilità a seguito del progetto saranno zonizzate secondo la classificazione delle aree del Porto Vecchio immediatamente adiacenti.

La previsione della viabilità cosiddetta principale interna all'ambito portuale è puramente indicativa in riferimento al tracciato, alla larghezza e ai raccordi.

Solo in sede di progettazione a scala edilizia verranno definite le caratteristiche quali larghezza, numero di corsie e raccordi, nel rispetto delle qualità ambientali e paesaggistiche del contesto e sulla base delle prescrizioni di seguito riportate; fermo restando che il progetto edilizio, corredato di idonee campionature dei materiali da utilizzare, dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza.

Nella redazione dei progetti di viabilità si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Non dovranno essere praticati nuovi varchi o passaggi nelle recinzioni del PFV.

- Andranno tutelate e valorizzate le pavimentazioni originali in pietra mantenendole o ripristinandole con dimensioni, materiali e tessiture analoghe a quelle esistenti.

Per quanto riguarda i binari, qualora gli stessi venissero eccezionalmente e motivatamente eliminati, andrà evidenziato con apposito segno a terra il percorso originario;

- I percorsi stradali non potranno in alcun modo apportare modifiche o comunque incidere sulle banchine esterne agli edifici, nonché sulle attuali caratteristiche architettoniche degli stessi. Nella generalità dei casi andranno mantenute e ripristinate le pavimentazioni in pietra al fine di conservare l'integralità del limite architettonico originario;

- Non sarà consentita la realizzazione di marciapiedi o, comunque, di percorsi in elevato che modifichino le originarie sedi stradali;

- Qualsiasi intervento di regolamentazione dei percorsi pedonali e carrabili dovrà essere realizzato nel pieno rispetto e senza alterazioni delle originarie pavimentazioni degli attacchi a terra degli edifici, senza comportare altresì interferenze nella percezione delle prospettive create dagli edifici storici;

- Non sarà consentita la realizzazione di impianti semaforici, svincoli, corsie preferenziali, spartitraffico, barriere di protezione, cartellonistica stradale e pubblicitaria e quant'altro caratterizza la consueta viabilità urbana ai sensi delle vigenti norme del codice della strada. Ciò al fine di non alterare l'ampiezza e la profondità prospettica degli originari assi viari e degli edifici prospicienti gli stessi. Quanto sopra al fine di non modificare i caratteri originari tipici e unitari, dell'insieme del P.F.V. che di per sé si qualifica come un organismo unitario non assoggettabile ad un qualsiasi altro ambito urbano;

- Gli elementi di arredo urbano dovranno essere inseriti in modo da non arrecare pregiudizio alla visione d'insieme ai predetti coni prospettici attraverso l'uso di idonei componenti quali corpi illuminanti, segnaletica verticale, panchine, balaustre ed accessori vari i quali dovranno garantire il decoro del complesso architettonico. La loro tipologia dovrà essere uniforme nell'intero comprensorio del P.F.V.

## 8.2 \_Collegamento interportuale

Resta nelle strategie del PRGC la necessità di collegare l'ambito del Porto Vecchio con la Grande Viabilità Triestina e l'ambito del Porto Nuovo attraverso l'eliminazione del transito veicolare in superficie lungo le rive.

L'individuazione del tracciato più idoneo è rimandato ad uno specifico studio di fattibilità propedeutico allo scopo.

## 9 \_Aree soggette a Concorso

Nell'area indicata come "soggetta a concorso" e individuata nell'area zonizzata ZPU - 2 i volumi attuali potranno essere aumentati auspicabilmente tramite concorso di progettazione in grado di offrire un'alta qualità progettuale.

Il cartiglio riporta due percentuali, la prima indica il volume ricostruibile auspicabilmente in caso di concorso, la seconda in caso di sola ricostruzione.

Esempio:

+ 20%  
0%

Volume esistente  
mc 97335,37

volume ricostruibile auspicabilmente in caso di concorso:

mc 116802,444

volume ricostruibile senza concorso:

mc 97335,37

Nell'area indicata come "soggetta a concorso" e individuata nell'area zonizzata ZPU - 3 i volumi attuali dovranno essere diminuiti nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica; tali interventi sono consentiti esclusivamente a seguito di concorso di progettazione in grado di offrire un'alta qualità progettuale.

E' possibile il ricorso allo strumento del concorso di progettazione anche nell'area zonizzata ZRPU. In caso di ricorso allo strumento del concorso di progettazione, l'indice volumetrico territoriale massimo viene stabilito nella misura del 1,5 mc/mq, ferma restando l'occupazione massima del 25% della superficie del lotto.

## 10 \_Indirizzi progettuali generali

Gli interventi nell'Ambito del Porto Vecchio si attuano nel rispetto di quanto disposto dalla Legge 28 gennaio 1994, n.84, Riordino della legislazione in materia portuale, in particolare di quanto disposto dall'art.5, Programmazione e realizzazione delle opere portuali.

Piano Regolatore portuale.

E' previsto il ricorso allo strumento concorsuale (Concorso di Progettazione, ai sensi di quanto stabilito al Capo III del Decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n.554 – Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n.109, e successive modificazioni, artt.59, 60, 61) per le aree come individuate nell'elaborato EaI.PV, Uso del suolo e destinazione d'uso degli edifici. Sono auspicabilmente soggette a concorso, in caso di interventi di ampliamento, nuova realizzazione e ristrutturazione urbanistica le aree dell'attuale "Adriaterminal", con un possibile ampliamento volumetrico del 20%; del molo III, con una diminuzione volumetrica del 20%.

E' possibile il ricorso allo strumento del Concorso di Progettazione anche per la zona ZRPU, corrispondente al terrapieno di Barcola, dove, in tal caso, l'indice volumetrico territoriale massimo viene stabilito nella misura del 1,5 mc/mq.

L'impianto urbano "storico" del Porto Vecchio, individuabile con tre file principali di edifici, prevede una destinazione d'uso per edificio che ipotizza, per gli edifici fronte mare e per la fascia retrostante, destinazioni d'uso prevalentemente commerciali al piano terra (nella misura massima dell'80%), miste ai piani intermedi e agli ultimi livelli. Tali indicazioni sono riportate nell'elaborato Ea1.PV che riporta, edificio per edificio, una tabella delle quantità insediabili per funzione; con la specificazione che solo la destinazione d'uso commerciale è prescrittiva nella quantità e indicativa nell'ubicazione, comunque nel rispetto della normativa regionale di settore.

Nella terza fila di edifici, adiacente il sedime ferroviario, è prevista la realizzazione dei parcheggi in elevazione necessari al soddisfacimento degli standard, all'interno degli edifici previsti in demolizione e ricostruzione secondo gli indici e le modalità previste dalle Norme Tecniche di Attuazione.

E' possibile la realizzazione di percorsi aerei in quota di collegamento tra i singoli edifici.

I parcheggi indicati interrati nell'elaborato Ea2.PV sono da considerarsi indicativi, cioè possibili ma non obbligatori, l'area di sedime è puramente indicativa e non tiene conto di aspetti da considerare alla scala progettuale edilizia (presenza di torrenti, sottoservizi, ecc. cui si rimanda alla scala progettuale).

Il molo IV è destinato a funzione prevalente di terminal traghetti.

Il molo III, soggetto a Concorso di Progettazione, è destinato a funzioni miste.

L'area dell'Adriaterminal, soggetta a Concorso di Progettazione, è destinata a funzioni miste.

Il Bacino 0 è destinato a darsena, gli edifici su questo prospettanti a funzioni miste.

Il magazzino 26 può essere destinato a funzioni congressuali.

Le centrali idrodinamica ed elettrica sono destinate a funzioni museali.

La diga foranea antistante il Porto Vecchio è destinata esclusivamente a funzioni di protezione della costa.

Per l'area a nord del Bacino 0 è possibile la destinazione a Fiera ed attività espositive.

L'area del terrapieno di Barcola è destinata a zona prevalentemente di parco urbano e ad attrezzature sportive e per la nautica.

Le banchine fronte mare, in tutto l'Ambito del Porto Vecchio, non possono essere oggetto di interventi, andrà privilegiata la viabilità pedonale e la fruizione pubblica.

Non è prevista la realizzazione di parcheggi fuori terra o a raso fronte mare.

Gli elaborati Ea1.PV ed Ea2.PV riportano una serie di collegamenti ed attraversamenti pedonali tra la città e l'ambito di Porto Vecchio che rendono perfettamente permeabile e fruibile alla viabilità pedonale l'intero ambito.

E' previsto un collegamento aereo con la diga foranea.

Tali passerelle e percorsi pedonali sono una possibilità, sono pertanto indicative e non prescrittive.

## **II \_Prescrizioni geologiche**

E' fatto obbligo, nella progettazione e realizzazione di opere di qualsiasi tipo e natura, in particolare per la progettazione e realizzazione di opere interessanti il territorio e opere a mare, di fare riferimento alle indicazioni e prescrizioni evidenziate nello studio geologico (Relazione geologica-parere di compatibilità (L.R. 27/88) Norme geologico-tecniche GR e relativi elaborati grafici), facente parte integrante della presente variante, ed inoltre alle seguenti specifiche prescrizioni:

- In considerazione della possibilità di ingressione marina nelle aree del Porto Vecchio, nella progettazione e nell'esecuzione delle opere, anche sotterranee, poste sino alla quota di +2,50 m. s.l.m.m., dovranno essere previste adeguate protezioni, tali da impedire che l'ingressione marina possa pregiudicare l'incolumità delle persone, comportare danni funzionali alle opere, alle infrastrutture e possa comportare l'interruzione di attività socioeconomiche.

In particolare per le opere sotterranee, oltre al rispetto della precedente prescrizione, dovrà essere assicurata la collocazione di vie di fuga pedonali, con uscita situata sempre a quota superiore a +2,50 m s.l.m.m., dovranno essere realizzate adeguate impermeabilizzazioni dei locali, e dovrà essere previsto un idoneo sistema di pompaggio ed allontanamento delle acque che, per cause diverse, dovessero comunque invadere la struttura stessa.

- Relativamente ai possibili effetti indotti dal moto ondoso sulle strutture poste sul fronte mare, dovrà essere rispettata una distanza di minimo 10 m, misurata dal limite a mare di banchine e moli, per la realizzazione di nuovi edifici.

- Tale prescrizione non si applica per la realizzazione di infrastrutture o pertinenze connesse allo svolgimento delle attività portuali.

Allo scopo di salvaguardare la sicurezza di opere e sottoservizi a rete dalla corrosione da salsedine marina, entro una fascia di almeno 50 m dal fronte mare, dovranno essere adottate, già in fase di progettazione, azioni che mirino a garantire la durata nel tempo delle opere o dei sottoservizi suddetti.

- Con riferimento alla rete degli impianti sotterranei di smaltimento idrico, il sistema di raccolta delle acque piovane di nuova progettazione o interventi di adeguamento dell'esistente, dovranno essere dimensionati in maniera da garantire l'allontanamento di portate istantanee di almeno 20 mc/s; gli stessi impianti unitamente agli impianti di fognatura e scarico degli edifici dovranno tenere in debita considerazione eventuali fenomeni di rigurgito di qualsiasi natura e garantire il regolare deflusso degli stessi in tutte le condizioni idrauliche che dovessero verificarsi.

- Per le aree attualmente interessate da specchi d'acqua dovranno valere le stesse regole in campo geologico dettate dal presente articolo.

- Relativamente all'utilizzo del corpo della diga foranea, potrà essere consentito il ripristino delle strutture esistenti.

## **12\_Prescrizioni di tutela sugli immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004**

Gli interventi si attuano tutti con strumento diretto nel rispetto dei vincoli esistenti, in particolare del regime dei vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004. Per gli edifici denominati I A e 3, catastalmente identificati al foglio 6/10, pcn 469 e foglio 10, pcn 682, si deve fare riferimento al Decreto Dirigenziale di modifica e integrazione delle prescrizioni di tutela indiretta di cui al Decreto Dirigenziale 23 agosto 2001.

In ottemperanza alle esigenze di tutela tutti gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 e successive modifiche e integrazioni debbono essere obbligatoriamente sottoposti al parere della Soprintendenza.

Per quanto concerne le categorie d'intervento previste, l'ammissibilità delle stesse è subordinata alla loro compatibilità con le disposizioni del vigente codice dei beni culturali, precisando che non sarà consentita la realizzazione di volumi tecnici, impianti, e quant'altro, sulle coperture degli immobili sottoposti a tutela diretta.

## **13 \_ Norme finali**

In considerazione del diverso grado di definizione dei due strumenti di pianificazione dell'ambito del Porto Vecchio, ossia le presenti "Schede progetto" e la variante al PRP, si precisa che in presenza di discrepanze tra i due strumenti sono da ritenersi prevalenti le previsioni contenute nella variante al PRP.

## **Variante al PRGC di assestamento di livello comunale anno 2018 ai sensi del capo II della L.R. 21/2015**

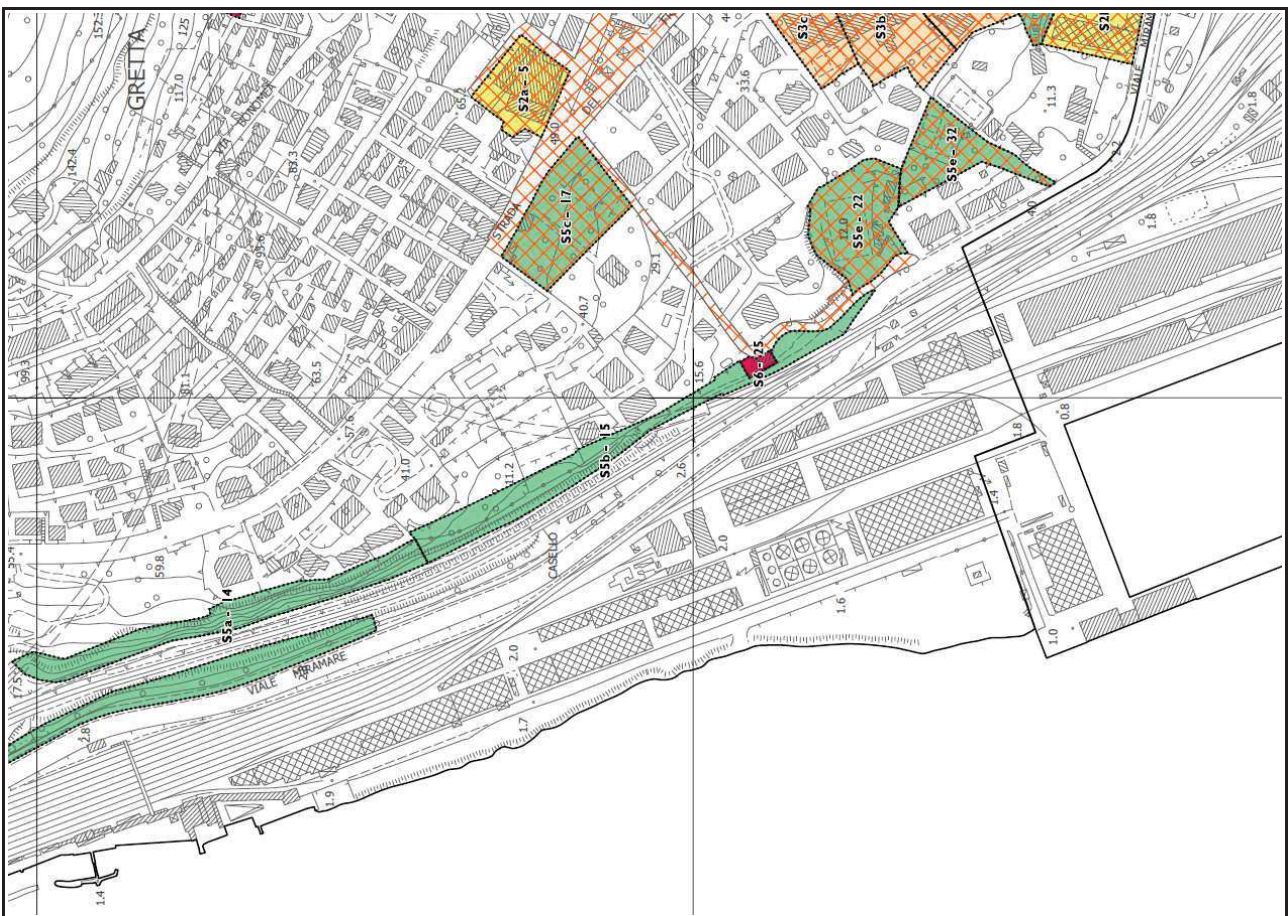
### **PO3 "Schede progetto" - Il Porto Vecchio**

Tematica di particolare interesse per la città consegue a quanto disposto dall'art. 1, commi 618 e 619, della L. 190/2014, che sdemanializza ed assegna, le aree, le costruzioni e altre opere appartenenti al demanio marittimo del Porto Vecchio di Trieste al patrimonio disponibile del Comune di Trieste, in particolare il comma 619, art. 1, della L. 190/2014, espressamente prevede che e' in conseguenza dei provvedimenti di cui al comma 618, le aree, le costruzioni e le altre opere appartenenti al demanio marittimo comprese nel confine della circoscrizione portuale, escluse le banchine, l'Adriaterminal e la fascia costiera del Porto vecchio di Trieste, sono sdemanializzate e assegnate al patrimonio disponibile del Comune di Trieste per essere destinate alle finalità previste dagli strumenti urbanistici. Il Comune ha presentato, in data 29 febbraio 2016, presso l'Ufficio Tavolate Regionale di Trieste, la domanda di completamento del Libro Fondiario,

mediante l'iscrizione a nuovo nelle Pubbliche Tavole delle particelle catastali afferenti all'area Porto Vecchio sdemanializzata, ai sensi dell'art. 33, lett. d), della Legge Tavolare di cui al R. D. 28.3.1929 n. 499 e sue integrazioni e modificazioni, in quanto le aree stesse risultano non censite nel Libro Fondiario in considerazione della loro precedente natura demaniale. L'Ufficio Tavolare ha completato la procedura e, con decreto del Giudice Tavolare del 22.11.2016, ha iscritto tutte le relative particelle nella Pubbliche Tavole ed intavolato il diritto di proprietà in capo al Comune di Trieste con efficacia dal 31.12.2016.

Alla luce della mutata situazione, preso atto che la L. 84/94 "Riordino della legislazione in materia portuale" e smi istituisce le Autorità di sistema portuali, che all'interno delle circoscrizioni portuali, amministrano, in via esclusiva, in forza di quanto previsto dalla legge e dal codice della navigazione, le aree e i beni del demanio marittimo e visto il Decreto 6 aprile 1994 che individua i limiti della circoscrizione portuale di Trieste costituita "dalle aree demaniali marittime, dalle opere portuali e dagli spazi acquei compresi nel tratto di costa che va da Punta Ronco al torrente Bovedo", si è reso necessario recepire all'interno dell'elaborato PO3 che per le aree di Porto Vecchio, di cui al verbale di individuazione della nuova dividente demaniale di data 9/7/2015, sottoscritto da Regione Comune Autorità Portuale Capitaneria di Porto Agenzia del Demanio e Provveditorato Interregionale alle OO.PP, non trova più applicazione la disciplina prevista dalla L 84/94 "Riordino della legislazione in materia portuale" (cfr. Art 6 c.13 della medesima Legge) ma esclusivamente le previsioni del PRGC, essendo decaduta ex lege l'efficacia del Piano Regolatore Portuale nelle aree in argomento.

#### PO4\_SERVIZI ED ATTREZZATURE COLETTIVE – Estratto della Tav.4



Sulla base della sopra riportata tavola del Nuovo Piano Regolatore Comunale sull'area oggetto della presente relazione non vi sono individuati servizi ed attrezzature collettive.

## **5) Analisi Stato di fatto - Documentazione progettuale**

Si specifica che, ai fini della presente relazione, non è stata analizzata la documentazione progettuale relativa ai Magazzini 27 e 28, in quanto ritenuta non strettamente strumentale al calcolo del valore della concessione del diritto di superficie delle aree sopra specificate. Tale documentazione è stata prodotta e conservata dall'Autorità Portuale di Trieste, in quanto trattasi di Beni Demaniali. I dati tecnici dovranno essere comunque reperiti per il contratto di concessione del diritto di superficie ed al momento della stipula dello stesso.

## **6) Criterio di stima e valutazione**

Si premette che la concessione del diritto di superficie a tempo determinato prevede che, allo scadere del termine, il diritto di superficie si estingue ed il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione. Per la determinazione del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, si è ritenuto appropriato utilizzare il metodo di stima sintetico – analitico di seguito esposto, con il quale il valore del “diritto di superficie” (VS) viene determinato dalla differenza di due entità di valori facilmente confrontabili tra loro: i redditi posticipati all’anno “n” di cessazione del diritto di superficie che l’area di sedime dell’edificio esistente avrebbe potuto produrre inizialmente ed il valore residuo che verrebbe attribuito al fabbricato alla data di cessazione del diritto di superficie.

La prima entità sopra riportata rappresenta il “vantaggio del concedente” (VC), che si ottiene anticipando il valore residuo (VR) del fabbricato riferito all’anno “n” all’attualità e scontandolo quindi con la formula  $1/q^n$ , viene espressa con la seguente formula :

$$VC = \frac{VR}{q^n}$$

dove:

VR	=	Valore residuo del fabbricato all’anno “ennesimo”
q	=	$1 + r$
r	=	saggio di rendimento medio immobiliare
n	=	numero degli anni di durata del diritto di superficie

Il valore residuo vetustato (VR) dell’immobile è il valore che tale realtà avrà allo scadere del termine per la concessione del diritto di superficie.

La seconda entità, definita anche “perdita del concedente” ( PC ), viene espressa con la seguente formula:

$$PC = \frac{IA \times V \times (q^n - 1)}{q^n}$$

dove:

IA	=	incidenza dell’area sul valore dell’immobile
V	=	valore medio di mercato del fabbricato realizzabile sull’area da valutare;
q	=	$1 + r$
r	=	saggio di rendimento medio immobiliare

$n$  = numero degli anni di durata del diritto di superficie

Il valore del diritto di superficie VS viene quindi calcolato dalla differenza tra le due entità, ovvero:

$$VS = VC - PC$$

da cui:

$$VS = \frac{VR}{q^n} - \frac{IA \times V \times (q^n - 1)}{q^n}$$

$$VS = \frac{VR - IA \times V \times (q^n - 1)}{q^n}$$

### **Riferimenti dati utilizzati per il calcolo del Costo di riproduzione deprezzato VR (Tabella 1)**

#### Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare

La tempistica dell'operazione immobiliare viene desunta dalla Relazione illustrativa generale e dal cronoprogramma allegati al Progetto di Fattibilità dell'intervento approvato dal Consiglio Comunale; nello specifico sono previsti 130 giorni per la progettazione complessiva dell'intervento e 15 mesi per la sua completa realizzazione (vedi Allegato 5).

#### Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio (VRN):

Il Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio (VRN) deriva dai costi tecnici per la riproduzione dell'edificio (Cc), ai quali vanno sommati gli interessi passivi per le anticipazioni di capitale per le opere edili (oneri finanziari OF) ed il profitto lordo spettante all'operatore economico (utile del promotore UPF). In sintesi:

Cc = Costo tecnico di riproduzione e relativi oneri indiretti

E' è il costo tecnico ordinario occorrente per la completa riproduzione del bene oggetto di stima, comprensivo dei costi di progettazione, delle spese di amministrazione e di quelle per la pubblicità ed assicurazioni.

Il costo tecnico Cc viene assunto pari ad €. 11.764.831,00, come da quadro economico allegato al progetto di fattibilità per la realizzazione di un Centro Congressi Polifunzionale in Porto Vecchio a Trieste proposto dalla società Trieste Convention Center S.R.L., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 dd. 14/05/2018 (vedi Allegato 5)

OF = interessi passivi sul costo delle opere edili ed oneri finanziari

Gli oneri finanziari sono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operatore immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore. Si ipotizza l'erogazione del credito in un'unica soluzione per 10 mesi. Si quantificano in una percentuale pari al 5% del costo tecnico di costruzione Cc, ipotizzando un indebitamento del promotore pari al 50% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.

UPF = utile dell'imprenditore

Si tratta dell'utile riconosciuto all'imprenditore che gestisce la trasformazione del complesso immobiliare, sobbarcandosi tutti i costi e collocando sul mercato il nuovo edificato al fine di ricavare un profitto al lordo, che andrà depurato dagli oneri ed imposte dovute. Vista la particolare situazione di stagnazione del mercato immobiliare, si ipotizza un profitto dell'imprenditore pari al 10%, che va applicato al costo tecnico di costruzione Cc.



### Valore di riproduzione area (VRNA):

Il valore di riproduzione dell'area (VRNA) deriva dalla somma tra i costi diretti ed indiretti di acquisto dell'area (CA), più gli oneri finanziari per l'anticipazione del capitale (OFA) ed il profitto dell'imprenditore (UPA). In sintesi:

CA = costo acquisto area

In assenza di dati di mercato relativi a terreni edificabili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e compravenduti recentemente, il costo di acquisto dell'area viene determinato in forma sommaria, individuando il rapporto di complementarietà tra valore del fabbricato (Vf) e valore dell'area (Va), secondo la formula:

$$Va = Vf * p\% / (1 - p\%)$$

il valore del fabbricato Vf corrisponde al suo valore di riproduzione a nuovo (VRN), mentre la percentuale p (indidenza dell'area), che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile incorporata nell'insieme suolo-edificio, viene assunta pari al 35% dei costi di riproduzione a nuovo dell'edificio. Detta percentuale tiene conto del dato pubblicato dal Consulente Immobiliare – 2° semestre 2016 - ribassandolo sensibilmente, poiché la destinazione direzionale del Centro Congressi non avrà un utilizzo giornaliero, come nel caso di una struttura direzionale ospitante uffici, bensì avrà presumibilmente un utilizzo periodico, andando pertanto a decrementare la produttività della struttura.

OFA = oneri finanziari sui costi dell'area

Parimenti al parametro OF, si ipotizza una quota di indebitamento pari al 50% del capitale e un saggio medio pari al 5% sui costi dell'area.

UPA = utile del promotore sul costo dell'area

Parimenti al parametro UPF, si ipotizza un profitto dell'imprenditore pari al 10% sui costi dell'area CA.

### Deprezzamento

Rappresenta la perdita di valore economico che subisce il bene immobiliare nel corso della vita utile, considerando il deterioramento fisico dovuto al deperimento degli elementi tecnici dell'edificio (strutture, impianti, finiture), dall'obsolescenza funzionale ed economica. Si considera un tempo di deprezzamento t pari a 20 anni, che corrisponde alla durata della concessione richiesta dal privato.

Il deprezzamento complessivo da applicare al valore a nuovo dell'edificio sarà dato dalla seguente formula:

$$\Delta_1 = \sum_i [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] \times \gamma_i \times V_n$$

$$A_i = t_i / n_i \times 100$$

$n_i$  = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato;

$t_i$  = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato;

$\gamma_i$  = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo.

Nella tabella 1, allegata alla presente relazione, viene esposto il procedimento con il quale sono stati calcolati gli ipotetici valori sia del complesso immobiliare realizzato a nuovo (V), sia del valore residuo che l'immobile avrà tra 20 anni (VR) utilizzando il metodo del valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di riproduzione a nuovo complessivo (V) è risultato pari ad **€. 21.267.906,14** mentre il valore residuo allo scadere della concessione (VR) è risultato pari ad **€. 13.631.747,96**.

### **Calcolo del valore del diritto di superficie VS (Tabella 3)**

Nella Tabella 3 viene applicata la formula, come sopra descritta, per il calcolo del valore del diritto di superficie. I valori di riproduzione a nuovo complessivo (V) e residuo allo scadere della concessione (VR) sono quelli calcolati nella Tabella 1. Come sopra argomentato, l'incidenza IA risulta pari al 35% ed il numero degli anni di durata del diritto di superficie è pari a 20.

Il procedimento per il calcolo del saggio di rendimento medio immobiliare viene esposto nella Tabella 2, nella quale vengono utilizzati i dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando la seguente formula:

$$cap\ rate = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{\sum_{j=1}^m P_j}$$

dove R corrisponde al canone unitario relativo a locazioni immobiliari medie e P corrisponde al prezzo unitario medio di compravendite immobiliari. Per il calcolo del saggio, si è considerata la media dei valori massimi e minimi delle locazioni R e delle compravendite P pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione direzionale ubicati nella zona del centro urbano. Ne deriva un un saggio medio pari al 5%.

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato del diritto di superficie per le aree sopra citate, pari ad €. 499.372,84, arrotondato a

**V DIRITTO SUPERFICIE = € 500.000,00**

### **7) Osservazioni finali**

Si specifica che la concessione del diritto di superficie per l'area in oggetto sarà subordinata alla sua regolarizzazione catastale, da eseguirsi sulla base della normativa vigente, da parte del concessionario.

Si evidenzia che la valutazione eseguita nella presente relazione è riferita ai beni supposti pienamente disponibili e liberi da ogni vincolo che ne possa limitare il suo godimento, con esclusione di pesi, oneri, servitù o gravami di qualsiasi genere o natura non evidenti, nonché in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica; è pertanto da ritenersi valida nelle sole condizioni in cui si verificano i presupposti con i quali è stata redatta: diversamente, qualora fossero modificati i parametri edilizi e la destinazione ivi prevista o emergessero sostanziali difformità da quanto premesso, la stessa dovrebbe essere ricalcolata.

Elementi istruttori:

Il Tecnico  
geom. Francesca Sterzai

Il Tecnico  
arch. Renata Moimas

Criterio di stima e valutazione:

Il Responsabile di P.O.  
Per. Ind. Ed. Daniele Premrov

Visto:

Il Dirigente di Servizio  
dott. Ssa Maria Giovanna Ghirardi

Visto:

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici  
dott. Enrico Conte

**Allegati:**

Allegato 1: Tabella di calcolo del valore di riproduzione a nuovo e del deprezzamento di un centro congressi da realizzare in Porto Vecchio a Trieste;

Allegato 2: Tabella relativa alla determinazione del saggio di capitalizzazione;

Allegato 3: Tabella di calcolo del diritto di superficie;

Allegato 4: Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 dd. 14/05/2018.

Allegato 5: Quadro economico, calcolo sommario della spesa e cronoprogramma allegati al progetto di fattibilità per la realizzazione di un Centro Congressi Polifunzionale in Porto Vecchio a Trieste proposto dalla società Trieste Convention Center S.R.L., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 dd. 14/05/2018.

**TABELLA DI CALCOLO DEL VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO E DEL DEPREZZAMENTO DI UN CENTRO CONGRESSI DA REALIZZARE IN PORTO VECCHIO A TRIESTE**

celle in cui operare		Tasso o aliquota%	Prezzo Unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)						
<b>Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC) – desunto dal Quadro Economico allegato al progetto</b>						<b>11.764.831,00</b>
<b>Oneri finanziari (OF)</b>		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d%	Oneri finanziari
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area		OFA = d * CA * [(1+r) <sup>n</sup> - 1]				
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		11.764.831	5,00%	10	50,00%	244.098,73
<b>Oneri finanziari (OF)</b>						<b>244.098,73</b>
<b>Utile del promotore (UPF)</b>		Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota p%	Utile €
Sul costo Area e relativi oneri finanziari		UPA = p (CA + OFA)				
Sul costo fabbricato e relativi oneri finanziari		11.764.831	244.099	12.008.929,73	10,00%	1.200.892,97
<b>Utile del promotore (UP)</b>						<b>1.200.892,97</b>
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						<b>13.209.822,70</b>

Costi diretti e indiretti dell'area (CA)		Tasso o aliquota%	Unità di misura	Quantità	Costo €	
Costi	Costo acquisto area CAA	35,00%	€	11.764.831,00	6.334.909,00	
Oneri	Oneri acquisto area OAA	10,00%	€	6.334.909,00	633.490,90	
<b>Costo area (CA)</b>					<b>6.968.399,90</b>	
<b>Oneri finanziari (OFA)</b>		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d%	Oneri finanziari
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area		OFA = d * CA * [(1+r) <sup>n</sup> - 1]				
		6.968.400	5,00%	24	50,00%	357.130,49
<b>Oneri finanziari (OFA)</b>						<b>357.130,49</b>
<b>Utile del promotore (UPA)</b>		Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota p%	Utile €
Sul costo Area e relativi oneri finanziari		UPA = p (CA + OFA)				
		6.968.400	357.130	7.325.530	10,00%	732.553,04
<b>Utile del promotore (UPA)</b>						<b>732.553,04</b>
Valore di riproduzione Area (VRNA) = (CA)+(OFA)+(UPA)						<b>8.058.083,43</b>

Valore di riproduzione complessivo (V) = (VRN)+(VRNA)						<b>21.267.906,14</b>
---	--	--	--	--	--	----------------------

Deprezzamenti						
Deprezzamento Fisico (Dfi)	Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €
Quota deprezzamento strutture	20	100	0,20%	30%	2,57%	
Quota deprezzamento finiture	$((100 * t1 / t2) + 20) * (100 * t1 / t2) + 20) / 140 - 2,86 * IN$					
	20	30	0,67	30%	15,24%	
Quota deprezzamento impianti	20	20	1,00	40%	40,00%	
Quota deprezz. Fisico totale	QDF				57,81%	
Costi totali dell'area	VA = (CA + OFA + UPA)					8.058.083,43
Costi totali di costruzione a nuovo	VNC = (CC + OFC + UPC)					13.209.822,70
Deprezzamento fisico complessivo	Dfi = QDF * VNC				-7.636.158,18	
<b>VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VR = VA + VNC - DT</b>						<b>13.631.747,96</b>

## Allegato 2

### Determinazione del saggio di capitalizzazione (r)

Sulla base dei dati di mercato disponibili e delle caratteristiche dell'immobile il saggio di capitalizzazione r di mercato si determina in base ai seguenti passi operativi

#### A Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio

VALORE UFFICI – Zona centro urbano

Dati ricavati da borsino OMI (per segmento di mercato)

Valore al mq. max	Sup. mq.	Valore max.
2000,00	9365,00	18.730.000,00
Valore al mq. min.		Valore min.
1400,00	9365,00	13.111.000,00

#### REDDITO ANNUALE

Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max
10,00	9365,00	1.123.800,00
Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min
5,10	9365,00	573.138,00

r direzionale

5%

**CALCOLO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE****DATI DI PROGETTO**

<b>VR</b>	Valore residuo del fabbricato dopo anni 20	€.	13.631.747,96
<b>V</b>	Valore attuale del fabbricato	€.	21.267.906,14
<b>r</b>	Saggio di rendimento medio immobiliare	%	5,00%
<b>q</b>	1 + r		1,05
<b>n</b>	numero degli anni di durata del diritto di superficie		20
<b>IA</b>	incidenza dell'area	%	0,35
<b>q<sup>n</sup></b>			2,65

**CALCOLO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

<b>(VR – IA x V x (q<sup>n</sup> – 1)) / q<sup>n</sup> =</b>	€.	<b>499.372,84</b>
--	----	-------------------



IMMEDIATAMENTE  
ESEGUIBILE

**AREA LAVORI PUBBLICI**

- Finanza di Progetto e Partenariati -

Prot. corr. n. 2017/1/2-16/17-2018/4329

Allegati: 1 *H/H/H*

**OGGETTO:** Proposta di Project financing ad iniziativa privata (art. 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici): "Richiesta di concessione per la realizzazione di un centro congressi polifunzionale nei magazzini 27 e 28 del Porto Vecchio di Trieste, denominato Trieste Convention Center". Valutazione di fattibilità del progetto presentato.

**Composizione del Consiglio Comunale e signorile** 2018-2020.

	<b>PRES.</b>		<b>PRES.</b>
APOLLONIO Guido	si	GHERSINICH Giuseppe	si
BABUDER Michele	si	GIACOMELLI Claudio	-
BARBO Giovanni	si	GIANNINI Gianrossano	-
BASSA POROPAT M. Teresa	-	GRIM Antonella	si
BASSO Domenico	si	IMBRIANI Alessandro	si
BERTOLI Everest	si	LIPPOLIS Antonio	si
BERTONI Cristina	si	MARINI Bruno	si
BETTIO Francesco	si	MARTINI Fabiana	si
CAMBER Piero	si	MENIS Paolo	si
CASON Roberto	si	PANTECA Francesco di Paola	si
CAVAZZINI Andrea	si	POLACCO Alberto	si
CLAUDIO Michele	si	POLIDORI Paolo	si
CODARIN Massimo	si	PORRO Salvatore	si
COSOLINI Roberto	-	REPINI Valentina	si
DAL TOÈ Barbara	si	RESCIGNO Vincenzo	si
DANIELIS Elena	si	ROBERTI Pierpaolo	si
de GIOIA Roberto	-	RUSSO Giovanni	si
DECLICH Manuela	si	SVAB Igor	si
DIPIAZZA Roberto	-	TONCELLI Marco	si
FAMULARI Laura	si	TUIACH Fabio	si
GABRIELLI Marco	si		

E' assente il Sindaco Roberto DIPIAZZA

Sono presenti **35** consiglieri / sono assenti **5** consiglieri

**Assessori**

BRANDI Angela	si	LODI Elisa	si
BUCCI Maurizio	si	POLLI Luisa	-
GIORGI Lorenzo	-	ROBERTI Pierpaolo	si
GRILLI Carlo	si	ROSSI Giorgio	si
LOBIANCO Michele	si	TONEL Serena	-

**referito al n. ord.: 43/2018**

Presiede il Presidente dott. Marco GABRIELLI

Partecipa il Segretario Generale dott. Santi TERRANOVA

**ATTESTAZIONI ai fini dell'art. 1 della L.R. n. 21/2003** e successive modificazioni e integrazioni  
l'atto viene pubblicato all'Albo Pretorio dal 18.5.2018 al 2.6.2018



## **Su proposta dell'Assessore Elisa Lodi**

### **Premesso che**

Trieste è stata individuata, a seguito delle varie fasi di qualificazione, città europea della scienza per il 2020. La città ospiterà ESOE (Euroscience Open Forum), una manifestazione internazionale a carattere scientifico/divulgativo che si tiene ogni due anni; la promozione e l'organizzazione dell'evento viene gestita da FIT "Fondazione Internazionale Trieste per il progresso e libertà delle scienze".

La manifestazione centrale avrà luogo dal 4/7 al 10/7/2020 in Porto Vecchio, mentre si prevedono circa 200 eventi concomitanti con un flusso di 100.000 visitatori (attualmente a ESOE-FIT è stata assegnata la Sottostazione Elettrica, quale quartier generale per l'organizzazione dell'evento).

La collocazione di ESOE in Porto Vecchio rappresenta una grande risorsa per la città e, per tale motivo, è di fondamentale interesse dell'Amministrazione definire intorno a questo evento la realizzazione di un progetto strutturale complessivamente volto alla riqualificazione dell'area che contempra diversificate destinazioni d'uso.

Nell'ambito di tale progetto, trova spazio la riqualificazione dei Magazzini 27 e 28 e la realizzazione di un Centro Congressi in ampliamento del Magazzino 28 rappresenta la creazione di una struttura polifunzionale e polivalente, inizialmente legata a ESOE2020, che diviene permanente anche successivamente all'evento, collocandosi così nel quadro delle iniziative tese al rilancio del Porto Vecchio che il Comune di Trieste, nel suo ruolo di proprietario, intende promuovere.

### **Considerato che**

In data 15.01.2018 è pervenuta al Comune di Trieste una proposta di project financing di iniziativa privata, ex art. 183 comma 15 del "Codice dei contratti pubblici D.lgs. n. 50/2016", avente ad oggetto la "Richiesta di concessione per la realizzazione di un Centro Congressi polifunzionale nei magazzini 27 e 28 del Porto Vecchio di Trieste, denominato Trieste Convention Center" sulla quale si è aperta la procedura di istruttoria da parte degli Uffici;

La proposta, è stata presentata dalla società TCC s.r.l. Trieste Convention Center, con sede legale a Trieste, capitale sociale deliberato in sede di atto costitutivo in data 28/11/2017 di 1ML Euro (570.000 Euro versato); la Società, costituita appositamente per l'operazione in Project Financing, si avvale (ex art. 89 D.Lgs. 50/2016), dei requisiti tecnici ed economici di alcuni soci al fine del possesso dei requisiti richiesti dal Codice dei Contratti Pubblici e dal Regolamento DPR n. 207/2010 art. 95 "Requisiti del concessionario";

Alla data di presentazione della proposta, la TCC s.r.l. risulta composta dalle seguenti società: Biovalley Investments Partner S.r.l. (Presidente del consiglio di amministrazione), Monticolo S.r.l. (Consigliere), Re.Te Realizzazioni Tecniche S.r.l. (Consigliere), The Office S.r.l. (Consigliere), Rosso S.r.l. (Consigliere), Magesta S.p.a. (Azionista), Gamap S.r.l. (Azionista), Pacorini Federico (Azionista), Ergon S.r.l. (Azionista), S.g.m. Consulting (Azionista), Logica S.r.l. (Azionista), Tiepolo S.r.l. (Azionista),

Ba.vi.la Costruzioni S.r.l. (Azionista), I.S. Copy S.r.l. (Azionista), Sambri Claudio (Azionista), Metroarea Architetti Associati S.r.l. (Azionista), Studio Mark S.a.s (Azionista).

Successivamente, alla data del 9/2/2018 la compagine societaria si è ampliata con ulteriori soggetti: Intech S.r.l (Azionista), Rossi Anna (Azionista), Carignani Guido (Azionista), Paulovich Paola (Azionista), Mingardi Arianna (Azionista), Agenzia Marittima Le Navi Trieste S.r.l. (Azionista), Key Congressi S.r.l. (Azionista), Valu S.r.l.s. (Azionista), Bai 2009 S.r.l. (Azionista), Francesco Parisi S.a.s. (Azionista), Cappel Elena (Azionista), Demus S.p.a. (Azionista), Bravo S.r.l. (Azionista), Itapol Group S.p.a (Azionista), Pribetic Gloria (Azionista), Wittreich Bruno (Azionista), Subani Daniela (Azionista), Studio Sandrinelli S.r.l. (Azionista), Musco Stefania (Azionista), Vretenar Maurizio (Azionista), Gallery S.r.l. (Azionista).

Coerentemente con quanto previsto dall'art. 183 comma 15 del "Codice", la proposta risulta formata dai seguenti documenti: "progetto di fattibilità", "piano economico finanziario asseverato", "bozza di convenzione (inclusa la matrice dei rischi)", "consistenza, caratteristiche e tipologie del servizio da gestire".

La proposta pervenuta è corredata dalle autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui al comma 17 dell'art. 183 (possesso dei requisiti per i concessionari) e dall'impegno a prestare le cauzioni previste dal Codice;

#### dato atto che

L'ufficio project financing ha avviato l'istruttoria tesa alla valutazione della fattibilità della proposta (ai sensi art. 183 comma 15 del "Codice" da ultimarsi entro il termine perentorio di 3 mesi), procedendo con la richiesta, con nota prot. n. 2018/17191 dd. 25.01.2018, di alcune integrazioni inerenti le dichiarazioni di assenza dei motivi di esclusione ex art. 80 D.Lgs. 50/2016 delle imprese ausiliarie, la cauzione provvisoria ex art. 93 del Codice, le attestazioni SOA, l'elaborato di PEF editabile;

Il proponente TCC, con nota prot. n. 50/2018 dd. 8.02.2018 protocollata al n. PG 2018/31663 dd. 13.02.2018, ha presentato le integrazioni richieste e relativamente alla cauzione di cui all'art. 93 del Codice pari al 2% dell'investimento si è dichiarato pronto a inoltrarla dando contestuale comunicazione dell'intervenuto aumento della compagine sociale, rispetto alla data di presentazione della proposta;

Considerato che, sulla proposta presentata sono stati coinvolti i Servizi interni del Comune competenti per gli aspetti economici, urbanistici, tecnici e giuridici, a cui è stato inviato il progetto;

Nell'ambito del procedimento finalizzato alla valutazione di merito del progetto presentato ai fini della valutazione di fattibilità ex co. 15 art. 183 del Codice, i predetti Servizi hanno fornito i propri pareri e valutazioni sulla documentazione pervenuta partecipando a incontri tematici organizzati dal RUP e tenutisi con il proponente, nella persona del Presidente TCC e dei consulenti tecnici, economici e giuridici della società;

In esito della predetta istruttoria (atti formali, informali ed email istruttorie sono conservate agli atti), il RUP ha potuto mettere a fuoco una serie di richieste di modifiche di merito della proposta presentata per rendere la stessa aderente alla fattibilità tecnica, urbanistica, giuridica ed economico-finanziaria dell'operazione e conforme all'interesse pubblico;

le predette richieste di modifiche ed integrazioni di merito economico, urbanistico, tecnico e giuridico informalmente già inviate dal RUP al proponente in data 25/02/2018, sono state formalizzate in data 02/03/18 con PEC prot. gen. 2018/43910;

la società proponente TCC ha risposto con nota dd.12/03/2018 (protocollata al PG n. 2018/50752 dd. 12.03.2018), presentando nell'ambito di apposita riunione tenutasi in data 12/3/2018 le integrazioni richieste, accogliendo le indicazioni e richieste formulate dal RUP;

a tale nota è stato dato riscontro durante l'incontro del 12/3/2018 e con successiva integrazione documentale in data 20/3/2018;

l'accoglimento delle richieste di modifica ed integrazione ha consentito, a termini del comma 15 art. 183 del Codice, il prosieguo dell'iter di valutazione di merito della fattibilità;

**in merito al contenuto del progetto, si è rilevato che:**

**per quanto riguarda il progetto edilizio** proposto, l'intervento riguarda due edifici di proprietà del Comune, situati nell'area di Porto Vecchio che vengono ristrutturati e di cui uno (Magazzino 28) viene ampliato tramite una nuova edificazione ai fini della loro utilizzazione in occasione della manifestazione ESOF\_2020 Euroscience Open Forum (dal 4 al 10 luglio 2020).

Dal punto di vista catastale l'area interessata è identificata dalle p.c.n. n. 1399 del C.C di Greta (Magazzino 27) e 1398/1 del C.C. di Greta (Magazzino 28).

Gli immobili in argomento sono passati dall'Autorità di sistema portuale Adriatico Nord-Orientale al Comune di Trieste tramite la procedura di sdemanializzazione dell'area interessata (prevista dalla Legge 190 del 23.12.2014) che ha comportato l'intavolazione del diritto di proprietà in capo al Comune di Trieste con efficacia dal 31.12.2016.

Gli immobili sono collocati nell'area centrale di Porto Vecchio, all'altezza del Molo 0:

**per quanto riguarda la struttura dei magazzini** sopra citati, il Magazzino 27 è un capannone industriale a un piano addossato e continuo alla storica facciata del magazzino 27 (ex magazzino Ford). Il manufatto ha una copertura piana con pianta rettangolare con uno sviluppo di più di 3000 mq; la struttura è in calcestruzzo prefabbricato e la facciata storica è oggetto di vincolo mentre la parte rimanente non è di pregio architettonico.

Subirà i lavori inerenti al cambio di destinazione d'uso e verrà adibito come ingresso principale al Centro Congressi. Le funzioni di questo magazzino sono molteplici e riguardano oltre al Centro Congressi anche aree espositive (zona centrale del magazzino), vani tecnici e uffici per il personale. Al suo interno le varie sale saranno utilizzate per conferenze, aule didattiche e meeting.

Il Magazzino 28 è un capannone industriale risalente agli anni 1970/80 realizzato in pannelli prefabbricati di cemento. Il capannone ha una superficie di oltre 3000 mq e una copertura piana; è di nessun pregio architettonico e non presenta motivi di interesse né storico né architettonico. Anch'esso (come nel caso del Magazzino 27) verrà sottoposto a lavori riguardanti il cambio di destinazione d'uso e opportune modifiche richieste per legge. Le sue funzioni saranno di spazi di esposizione, conferenze, catering. Adiacente all'area centrale (zona riservata all'esposizione) verrà realizzata una sala (denominata sala 2) polifunzionale da 500 posti così da essere utilizzata sia per esposizioni che per conferenze.

Il Magazzino 28 verrà ampliato tramite la realizzazione del nuovo edificio denominato "Magazzino 28/1".



Il magazzino 28/1 occuperà una superficie di circa 3380 mq su un livello. Le funzioni al suo interno saranno di salone principale che occuperà una superficie di 1640 mq, foyer, magazzini e impianti. Verrà abbattuto il muro divisorio tra il Magazzino 28 e il 28/1 e all'interno del Magazzino 28/1 verrà allestita una sala conferenze polifunzionale con un totale di 1920 posti.

Complessivamente il Centro Congressi si estenderà su una superficie di oltre 9000 mq comprendenti le aree dei descritti magazzini 27, 28 e 28/1, - messi in comunicazione attraverso un ponte di collegamento esterno. Esternamente verrà realizzata un'area di parcheggio di circa 4.500 mq a servizio del Centro Congressi.

L'opera si articola, sulla base del progetto di fattibilità tecnico economica in diverse categorie di lavori sia edili che di realizzazione di impianti, per un importo lavori che si attesta a Euro 9.157.000,00 inclusi oneri per la sicurezza (IVA esclusa).

La progettazione complessiva dell'intervento è stimata in 130 gg. e la sua realizzazione in mesi 15, come da cronoprogramma contenuto nel progetto.

A proposito della tempistica, riconosciuta come elemento condizionante fondamentale, il Proponente TCC srl precisa (art. 17 della Convenzione), che qualora non fosse possibile realizzare l'intera opera come prevista dal progetto entro i tempi richiesti, verrà comunque consentito e reso possibile che le manifestazioni di ESOF2020 si svolgano nelle aree previste dal Dossier di Candidatura (Magazzini 27, 28, spazi interni e esterni della Centrale Idrodinamica e del Magazzino 26).

In merito alle valutazioni effettuate sui prezzi riportati nell'elaborato "Calcolo sommario della spesa" si è riscontrata la congruità della loro quantificazione.

per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, va precisato che l'intervento in questione è qualificato come opera pubblica.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con Del. Cons. n.48 dd. 21/12/2015, l'area in oggetto ricade nella zona L1c – Porto Vecchio.

L'intervento ricade nei "territori costieri tutelati" ai sensi dell'art. 142, comma 1, ed in base al PPR (Piano Paesaggistico Regionale) adottato è sottoposto a quanto disposto dall'art. 21 "Territori costieri" delle NTA, che in particolare, al punto 2, ammette, con autorizzazione paesaggistica, interventi di nuova costruzione e ampliamenti nelle zone, destinate dagli strumenti urbanistici vigenti, ad attività portuali e soggette al PRP ai sensi della L.84/94 (modificato con D.Lgs.169/2016).

l'intervento richiede una deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 19/2009, per le opere pubbliche, e una deroga alle prescrizioni paesaggistiche del P.P.R. ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PPR, previo parere favorevole vincolante emesso dai competenti organi ministeriali sulla base di preventiva istruttoria dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 146, comma 7, del Codice.

per quanto attiene alla proposta relativa alla gestione (proposta per 20 anni di gestione), essa riguarda l'attività congressuale e fieristica nazionale e internazionale che verrà organizzata dal concessionario, rivolgendo particolarmente l'attenzione a società e associazioni scientifiche e medico scientifiche italiane e internazionali.

Successivamente all'evento ESOF 2020, si prevede avranno luogo futuri eventi già radicati in città (Barcolana, Trieste Next, Olio Capitale) oltre a congressi di livello internazionale.

Il Centro Congressi potrà ospitare a regime, annualmente all'incirca 12.500 partecipanti a congressi internazionali (10 congressi/eventi da circa 1.250 partecipanti per una durata media di 4 giornate) oltre a congressi nazionali, fiere e altri eventi con i quali determinerà un significativo indotto economico per tutta la città (si ipotizza intorno ai 29 milioni di euro annui).

dal punto di vista economico, il costo dell'investimento comprensivo del costo delle opere e delle spese tecniche come esposto in QE e in PEF ammonta a Euro 11.764.831,00 IVA incl. Ai fini del mantenimento dell'equilibrio economico finanziario, il proponente richiede un contributo pubblico a titolo di "prezzo posto a carico dell'Amministrazione" pari a Euro 5,5 ML IVA incl. che corrisponde a circa il 48,3% dell'investimento complessivo, inferiore al limite del 49% dell'investimento di cui all'art. 165 comma 2 del Codice.

Relativamente al Piano Economico Finanziario (P.E.F.), si può rilevare che la società otterrà significativi ricavi derivanti oltre che da un finanziamento pubblico (in questo caso indicato sotto la voce di "Altri ricavi e proventi"), dal finanziamento privato (dall'equity), anche dalla voce di ricavi di vendita per il servizio del Centro Congressi.

Dal PEF presentato si desume che i ricavi totali risultano costanti per tutta la durata con valori di circa 3,6 milioni di euro. Oltre al finanziamento pubblico la società accenderà (nel 2018) un mutuo a medio/lungo termine (10 anni) di importo pari a 6 milioni, riscontrabile nella voce "Altri debiti oltre l'esercizio" nello Stato Patrimoniale. L'estinzione avverrà entro il 2028.

Il progetto proposto porterà alla TCC a un utile annuale oscillante tra i 250.000 e i 350.000 euro/anno nel periodo che intercorre tra il 2020 e il 2039.

Entrando nel merito del PEF presentato, si è provveduto a verificare, come prescritto dall'art. 165 D.Lgs. 50/2016, la presenza dell'equilibrio economico-finanziario ex art. 3 co. 1 lett. fff) del Codice, ovvero la presenza delle condizioni di convenienza economica (redditività) e sostenibilità finanziaria (flussi di cassa).

Tali presupposti sono stati riscontrati accertando che il VAN (Valore attuale netto) è prossimo allo zero (6.042,41) e che il TIR (tasso interno di rendimento, 5,50%) di progetto è prossimo al WACC (costo medio ponderato del capitale tra capitale di debito e capitale proprio dell'investitore, 5,34%).

E' stato inoltre verificato che, ai sensi dell'art 168 co. 2 del Codice, la durata della concessione (prevista in 2 di costruzione + 20 anni di gestione), è quella strettamente necessaria alla restituzione e remunerazione sia del Kd (capitale di debito) sia del Ke (capitale proprio dell'investitore), cioè verificando che la sommatoria dei flussi di cassa positivi attualizzati derivanti da gestione per gli anni di durata, siano tali da garantire la restituzione e remunerazione del capitale di debito ed il reintegro e la remunerazione del capitale di equity.

Il contributo richiesto alla SA è inferiore al 49% dell'investimento complessivo, come previsto dal predetto art. 165 Codice ed è stato verificato essere condizione essenziale ai fini del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario.

Si è proceduto a verificare che il valore di Kd (4,11%) sia congruo ed in linea con il valori di mercato tipici del costo del capitale di debito; che il valore di Ke (12%) sia congruo ed in linea con profili di rischio propri di analoghe operazioni; che il valore di WACC (5,49%), di TIR (5,50%) e di VAN siano stati correttamente calcolati.

Il progetto presentato dal privato è stato pertanto sottoposto a valutazione istruttoria che ha accertato:

- sotto il profilo dell'economicità, la minimizzazione delle risorse impiegate in relazione all'entità e alla natura dell'investimento (la realizzazione di un Centro Congressi);
- sotto il profilo dell'efficienza, una buona combinazione tra risorse impiegate e output-servizi che verranno erogati agli utenti;
- sotto il profilo dell'efficacia il conseguimento del risultato, in termini accelerati rispetto alle tempistiche richieste dalla manifestazione ESOF 2020 laddove si fosse scelta, piuttosto che una proposta di project financing, la realizzazione della struttura con il sistema consueto degli appalti;

Le spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere d'ingegno di cui all'art. 2578 del c.c., ammonta a Euro 228.925 IVA inclusa e non supera il 2,5% dell'investimento, come prescritto dal Codice (art. 183, comma 15).

La quota di capitale di equity esposta nel PEF è pari a 2 ML Euro, importo di capitale sociale raggiunto dalla Società a seguito dell'incremento del capitale sociale in data 1/03/2018.

dal **punto di vista contrattuale**, la Bozza di Convenzione proposta contiene la "Matrice dei rischi" (prevista nelle linee guida ANAC di cui alla Determinazione n. 10 dd. 23.09.2015 e nelle Linee Guida "Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato" in fase di approvazione).

La matrice dei rischi è strumento necessario alla corretta allocazione dei rischi di costruzione, domanda e disponibilità, attribuendo al soggetto concessionario il "rischio operativo", inteso come la possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione, incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario e possano incidere sugli investimenti, sui costi e sui ricavi (D.Lgs. 50/2016, art. 3 lett. zz).

In particolare, nella predetta matrice dei rischi, risultano esplicitamente trasferiti al partner privato, che li sopporta per intero, i rischi costruttivo e di domanda (componenti essenziali del "rischio operativo"). Vista la modalità di ripartizione dei rischi, l'intervento è da contabilizzarsi off-balance ai fini del bilancio comunale.

#### **Riscontrato che**

L'istruttoria condotta ha consentito di apportare al Progetto di Fattibilità le modifiche ritenute necessarie per la fattibilità dell'intervento e la valutazione d'interesse pubblico.

#### **Accertato che**

Per l'uso degli immobili (Magazzini 27 e 28 e 28/1) che verranno concessi al privato è stato previsto un canone annuo complessivo del valore pari a Euro 80.000, di cui 5.000 verranno versati direttamente al Comune di Trieste. I rimanenti Euro 75.000 verranno computati a favore del Comune di Trieste tramite l'utilizzo degli spazi congressuali per 5 giornate all'anno, in data da stabilirsi, sulla base delle tariffe riportate nel disciplinare di gestione (Euro 15.000 giornaliero per affitto degli spazi congressuali) contenuto nella proposta;

#### **Rilevato che**

Il cronoprogramma proposto indica per la progettazione complessivamente considerata (a livello definitivo e esecutivo), un periodo di 105 gg. a decorrere dall'affidamento definitivo della concessione e un periodo di 15 mesi per la realizzazione dei lavori.

Che il cronoprogramma nell'ottica di considerare tutte le tempistiche necessarie alla realizzazione del progetto e al raggiungimento dell'obiettivo della disponibilità dell'opera per la manifestazione

ESOF (luglio 2020), verrà integrato con le attività tecnico amministrative previste dal Codice dei Contratti Pubblici.

### Considerato che

Il progetto presentato dal privato, che non è previsto negli strumenti di programmazione approvati (PTO), viene ritenuto una opportunità di sviluppo per il territorio, in quanto strettamente legato alla specificità della città (commercio, turismo, ricerca) nella sua collocazione geografica (bacino di utenza interregionale) e una potenzialità per la sua idoneità a costituire attrazione di eventi congressuali e volano di iniziative economiche nella zona del Porto Vecchio in fase di rigenerazione urbana.

Dato atto che nel PTO 2018-2020 in corso di approvazione, è inserita l'opera cod. 18144 "Proposta di finanzia di progetto per la realizzazione di un centro congressi polifunzionale in porto vecchio" per complessivi Euro 5.500.000,00, pari alla quota a carico del Comune di Trieste così finanziata:

- per Euro 4.700.000,00 con fondi del bilancio comunale (derivanti da vendita azioni Hera)
- per Euro 800.000,00 con decreto Decreto Commissario di Governo nella Regione FVG n. 34 dd. 14.12.2017 (Fondo Trieste);

Dato atto altresì che risulta necessario con successivo provvedimento, a seguito dell'approvazione dei documenti di bilancio 2018- 2020, apportare le seguenti modifiche alla succitata opera:

- spostamento dalla categoria 03 "Recupero" A0533 "Direzionale ed Amministrativo" alla categoria 04 "Ristrutturazione" A0509 "Altra Edilizia Pubblica", modificando la Modalità di apporto di capitale privato: cod. 01 "Finanza di progetto"; lo Stato della progettazione approvata: cod. PP "Progetto fattibilità tecnico-economica" e la Finalità: MIS "Miglioramento del servizio";
- aumento dell'importo da Euro 5.500.000,00 ad Euro 11.764.831,00 così finanziati:

a) Euro 4.700.000,00 con fondi del bilancio comunale (derivanti da vendita azioni Hera)

b) Euro 800.000,00 con decreto Decreto Commissario di Governo nella Regione FVG n. 34 dd. 14.12.2017 (Fondo Trieste)

c) Euro 6.264.831,00 con finanziamenti da privati;

### Riscontrato che

Il progetto, per le sue caratteristiche tecniche, pone la necessità di derogare agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 35 della L.R. 19/2009, per le opere pubbliche, e una deroga alle prescrizioni paesaggistiche del P.P.R. ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PPR, previo parere favorevole vincolante emesso dai competenti organi ministeriali sulla base di preventiva istruttoria dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 146, comma 7, del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. n. 42/2004).

### Considerato che

Il Concessionario ha dichiarato di eseguire in proprio i lavori tramite le imprese ausiliarie che sono socie della SPV (Monticolo srl, Rosso srl, Tiepolo srl, BA.VI.LA costruzioni srl,) ciascuna per i requisiti messi a disposizione nella dichiarazione di avalimento allegato alla proposta), e in base all'attestazione SOA posseduta, potendo inoltre ricorrere al subappalto nei limiti e con le formalità di cui all'art. 174 del Codice.

### Considerato che

Il costo previsto nel quadro economico dell'opera (oneri finanziari esclusi) a carico del soggetto privato ammonta complessivamente a Euro 11.764.831,00 come da QE presente nella proposta, e al fine di garantire al concessionario il mantenimento dell'equilibrio economico finanziario per l'intera durata della concessione è previsto un contributo pubblico a carico dell'Amministrazione non superiore al 49% del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari, come disciplinato dal Codice (art. 180 comma 6).

### Dato atto che

in relazione alla spesa inerente il contributo da erogare al Concessionario, pari ad Euro 5,5 ML (comprensivo di IVA), è stato inoltrato formale interpello all'Agenzia dell'Entrate con nota a firma del Sindaco dd. 1/3/2018 stante la complessità della normativa in materia e l'applicazione al caso concreto;

pertanto, prudenzialmente, nelle more delle risultanze dell'interpello, viene prevista l'applicazione al contributo dell'aliquota pari al 22%, che verrà prenotata con apposito provvedimento dirigenziale;

### Preso atto che

Nell'ambito della riqualificazione dell'ex SILOS - posto nell'area della stazione ferroviaria in polo multifunzionale - è prevista la realizzazione di 3 piccole sale polifunzionali ed una sala di dimensioni maggiori ma con capienza decisamente inferiore all'auditorium previsto dalla presente iniziativa;

tali 4 sale potranno al più supportare/integrare il Centro Congressi stesso, che si colloca come struttura unica nella sua potenzialità in un'area costituita dal nord est d'Italia e dalle aree limitrofe della Slovenia, Croazia e Austria con un notevole bacino d'utenza;

### Constatato che

Ai sensi dell'art. 24 comma 4 del Regolamento delle Circoscrizioni, la proposta è stata trasmessa alla III Circoscrizione (Roiano, Gretta, Barcola, Cologna, Scorcola) con nota dd. 9/4/2018;

il Consiglio della III Circoscrizione, nel corso della seduta del 18/4, ha espresso con propria nota prot. gen. 2018/0005326 parere favorevole alla proposta del promotore, chiedendo di aumentare le giornate di fruizione del salone dei congressi a favore del Comune;

tale richiesta verrà tenuta in considerazione nell'ambito della gara ad evidenza pubblica che verrà bandita per l'affidamento del progetto in questione;

Visti gli articoli che il Codice dei Contratti Pubblici dedica alla fattibilità di Progetto, in particolare l'art. 183 15° comma, art. 184, art. 185, art. 186;

viste le Linee Guida di ANAC, in particolare la n. 10 del 23/09/2015 ( Per l'affidamento delle concessioni a lavori e servizi) e le Linee Guida ANAC attuative dell'art. 181 4° comma del "Codice" (Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività di gestione economica dei contratti del partenariato pubblico o privato);

vista la giurisprudenza amministrativa e, da ultimo, per tutte, il Consiglio di Stato, sezione V n. 1139 di data 13/03/2017 sui poteri di valutazione della SA sotto il profilo della discrezionalità tecnica e amministrativa;

valutata a seguito dell'istruttoria amministrativa e tecnica svolta la fattibilità della proposta e ritenuto sussistere l'interesse pubblico della medesima, fermo restando che aspetti migliorativi della proposta potranno essere considerati nella valutazione delle offerte in sede di gara;



visto l'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016;

espresso il parere di cui all'art.147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità e correttezza amministrativa;

visto il D.L.vo 18 agosto 2000 n. 267 s.m.i. (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e, in particolare, l'art. 42 (attribuzione dei consigli), comma 2, lettere b), i), l);

visto lo Statuto del Comune e, in particolare, l'articolo 66, comma 1, e comma 2, lettere b), d), p);

rilevato che, al fine di contenere i tempi della procedura, vi sono i presupposti per dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 19, della L.R. 21/2003 s.m.i.;

acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lvo 18.08.2000 n. 267 e s.m.i., sulla proposta della deliberazione in oggetto, come sotto riportati:

## **IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERA**

1. di dichiarare, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto al co. 15 art. 183 D.Lgs. 50/2016, la fattibilità della proposta di finanza di progetto presentata dal proponente TCC S.r.l. in data 15/01/2018 così come modificata con invio di documentazione sostitutiva/integrativa a seguito delle richieste dell'Amministrazione dd. 25/01/2018 e dd. 2/3/2018, (All. da 1 a 5);
2. di valutare di interesse pubblico la proposta presentata per le ragioni esposte nelle motivazioni e, in particolare, in quanto al progetto:
  - rappresenta una opportunità di sviluppo per il territorio;
  - incrementa i servizi turistici e lo sviluppo economico-finanziario complessivo valorizzando la specificità della città (commercio, turismo, ricerca) nella sua collocazione geografica (bacino di utenza interregionale);
  - rappresenta un intervento urbanistico potenzialmente idoneo a costituire attrazione di eventi congressuali e volano di iniziative economiche nella zona del Porto Vecchio in fase di rigenerazione urbana.
3. di approvare il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica presentato dal privato TCC per la realizzazione in Porto Vecchio, tramite ristrutturazione e dei Magazzini 27 e 28 e nuova edificazione del Magazzino 28/1, di un Centro Congressi;
4. di dare atto che con successivo provvedimento si procederà ad effettuare le seguenti modifiche dell'opera cod. 18144 "Proposta di finanza di progetto per la realizzazione di un centro congressi polifunzionale in porto vecchio" prevista nel PTO 2018-2020 (tutt'ora in fase di approvazione con il DUP ed il Bilancio di Previsione 2018-2020):
  - spostamento dalla categoria 03 "Recupero" A0533 "Direzionale ed Amministrativo" alla categoria 04 "Ristrutturazione" A0509 "Altra Edilizia Pubblica", modificando la Modalità di apporto di capitale privato: cod. 01 "Finanza di progetto"; lo Stato della progettazione approvata: cod. PP "Progetto fattibilità tecnico-economica" e la Finalità: MIS "Miglioramento del servizio";

- aumento dell'importo da Euro 5.500.000,00 ad Euro 11.764.831,00 così finanziati:
  - a) Euro 4.700.000,00 con fondi del bilancio comunale (derivanti da vendita azioni Hera);
  - b) Euro 800.000,00 con decreto Decreto Commissario di Governo nella Regione FVG n. 34 dd. 14.12.2017 (Fondo Trieste);
  - c) Euro 6.264.831,00 con finanziamenti da privati.
- 5. dare atto che l'approvazione del progetto viene effettuata in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 35 della L.R. 19/2009, nonché alle prescrizioni paesaggistiche del P.P.R., ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione, previo parere favorevole vincolante emesso dai competenti organi ministeriali sulla base di preventiva istruttoria dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 146, comma 7, del Codice;
- 6. di dare atto che, per effetto di quanto deliberato al p.to 1, è costituito in capo al proponente TCC S.r.l. lo status di "promotore" di cui al co. 15 art. 183 D.Lgs. 50/2016, con il diritto per lo stesso di esercitare la prelazione nel caso in cui, ad esito della procedura di evidenza pubblica di rilievo comunitario, altro operatore economico risultasse aggiudicatario della concessione;
- 7. di autorizzare, a seguito dell'approvazione dei documenti di Bilancio 2018-2020 come modificati dal provvedimento di cui al precedente punto 4, l'avvio delle operazioni di gara per l'individuazione del concessionario a cura della Stazione Appaltante che predisporrà la preparazione degli atti della procedura prevedendo il criterio dell'offerta economica più vantaggiosa per migliorare i profili economici e la qualità del progetto, il tutto con separati provvedimenti dirigenziali.
- 8. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 19, della L.R. 21/2003 s.m.i. al fine di contenere i tempi di realizzazione delle procedure.



**PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** ai sensi dell'art. 49 del D.Lvo 18.08.2000 n. 267,

s.m.i.,

Favorevole

Contrario per i seguenti motivi \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**NB: Barrare quando ne ricorrano i presupposti**

Il presente provvedimento è ritenuto privo di riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente

Il presente provvedimento comporta riflessi diretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente e determina :

spesa

riduzione di entrata

Il presente provvedimento comporta riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente o sul patrimonio dell'Ente:

vengono stimati in Euro \_\_\_\_\_

di cui non è possibile la quantificazione.

Data

20.03.18

Il Direttore



IL DIRETTORE DI AREA  
dott. Enrico Conte

**PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE** ai sensi dell'art. 49 del D.Lvo 18.08.2000 n. 267,

s.m.i.,

Favorevole

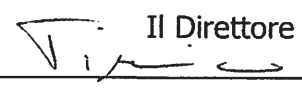
Contrario per i seguenti motivi \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Non dovuto in quanto non ha riflessi contabili presenti o futuri

Data

27.3.2018

Il Direttore

  
Dott.ssa GIOVANNA TIRRICO

**Il Presidente Gabrielli** pone in trattazione la proposta deliberativa avente ad oggetto *“Proposta di Project financing ad iniziativa privata (art. 183, comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici): “Richiesta di concessione per la realizzazione di un centro congressi polifunzionale nei magazzini 27 e 28 del Porto Vecchio di Trieste, denominato Convention Center”. Valutazione di fattibilità del progetto presentato. Dichiarazione di pubblico interesse e inserimento nel PTO 2018 2020.”*, licenziata dalla competente Commissione consiliare con discussione in Aula, e ricorda che sulla stessa sono state presentate 2 proposte d'emendamento (conservate agli atti in originale unitamente ai pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dagli Uffici ex. art. 49 D.Lgs. 267/2000).

La presente deliberazione è parte del verbale di seduta  
n. 62 del 14 maggio 2018 al numero d'ordine 43

Ai sensi della Legge n. 241/1990 la registrazione degli interventi costituisce documento amministrativo ed è contenuta nel **file audio 180514.mp3** da **02.03.18** a **03.24.47**

Si dà atto che è stato **FATTO PROPRIO** l'emendamento n. 1 come sub-emendato (allegato in copia al presente verbale sub "A" unitamente ad una tabella riportante i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dagli Uffici ex. art. 49 D.Lgs. 267/2000 e corredato dal sub-emendamento).

**Il Presidente**, al termine delle dichiarazioni di voto, pone in votazione palese mediante sistema elettronico la proposta di deliberazione in oggetto, così come emendata ed il cui testo definitivo risulta essere il seguente:

**<<Su proposta dell'Assessore Elisa Lodi**

#### **Premesso che**

Trieste è stata individuata, a seguito delle varie fasi di qualificazione, città europea della scienza per il 2020. La città ospiterà ESOE (Euroscience Open Forum), una manifestazione internazionale a carattere scientifico/divulgativo che si tiene ogni due anni; la promozione e l'organizzazione dell'evento viene gestita da FIT “Fondazione Internazionale Trieste per il progresso e libertà delle scienze”.

La manifestazione centrale avrà luogo dal 4/7 al 10/7/2020 in Porto Vecchio, mentre si prevedono circa 200 eventi concomitanti con un flusso di 100.000 visitatori (attualmente a ESOE-FIT è stata assegnata la Sottostazione Elettrica, quale quartier generale per l'organizzazione dell'evento).

La collocazione di ESOE in Porto Vecchio rappresenta una grande risorsa per la città e, per tale motivo, è di fondamentale interesse dell'Amministrazione definire intorno a questo evento la Prot. corr. n. 2017/1/2-16/17-2018/4392

realizzazione di un progetto strutturale complessivamente volto alla riqualificazione dell'area che contempra diversificate destinazioni d'uso.

Nell'ambito di tale progetto, trova spazio la riqualificazione dei Magazzini 27 e 28 e la realizzazione di un Centro Congressi in ampliamento del Magazzino 28 rappresenta la creazione di una struttura polifunzionale e polivalente, inizialmente legata a ESOF2020, che diviene permanente anche successivamente all'evento, collocandosi così nel quadro delle iniziative tese al rilancio del Porto Vecchio che il Comune di Trieste, nel suo ruolo di proprietario, intende promuovere.

### **Considerato che**

In data 15.01.2018 è pervenuta al Comune di Trieste una proposta di project financing di iniziativa privata, ex art. 183 comma 15 del "Codice dei contratti pubblici D.lgs. n. 50/2016", avente ad oggetto la "Richiesta di concessione per la realizzazione di un Centro Congressi polifunzionale nei magazzini 27 e 28 del Porto Vecchio di Trieste, denominato Trieste Convention Center" sulla quale si è aperta la procedura di istruttoria da parte degli Uffici;

La proposta, è stata presentata dalla società TCC s.r.l. Trieste Convention Center, con sede legale a Trieste, capitale sociale deliberato in sede di atto costitutivo in data 28/11/2017 di IML Euro (570.000 Euro versato); la Società, costituita appositamente per l'operazione in Project Financing, si avvale (ex art. 89 D.Lgs. 50/2016), dei requisiti tecnici ed economici di alcuni soci al fine del possesso dei requisiti richiesti dal Codice dei Contratti Pubblici e dal Regolamento DPR n. 207/2010 art. 95 "Requisiti del concessionario";

Alla data di presentazione della proposta, la TCC s.r.l. risulta composta dalle seguenti società: Biovalley Investments Partner S.r.l. (Presidente del consiglio di amministrazione), Monticolo S.r.l. (Consigliere), Re.Te Realizzazioni Tecniche S.r.l. (Consigliere), The Office S.r.l. (Consigliere), Rosso S.r.l. (Consigliere), Magesta S.p.a. (Azionista), Gamap S.r.l. (Azionista), Pacorini Federico (Azionista), Ergon S.r.l. (Azionista), S.g.m. Consulting (Azionista), Logica S.r.l. (Azionista), Tiepolo S.r.l. (Azionista), Ba.vi.la Costruzioni S.r.l. (Azionista), I.S. Copy S.r.l. (Azionista), Sambri Claudio (Azionista), Metroarea Architetti Associati S.r.l. (Azionista), Studio Mark S.a.s (Azionista).

Successivamente, alla data del 9/2/2018 la compagine societaria si è ampliata con ulteriori soggetti: Intech S.r.l (Azionista), Rossi Anna (Azionista), Carignani Guido (Azionista), Paulovich Paola (Azionista), Mingardi Arianna (Azionista), Agenzia Marittima Le Navi Trieste S.r.l. (Azionista), Key Congressi S.r.l. (Azionista), Valu S.r.l.s. (Azionista), Bai 2009 S.r.l. (Azionista), Francesco Parisi S.a.s. (Azionista), Cappel Elena (Azionista), Demus S.p.a. (Azionista), Bravo S.r.l. (Azionista), Itapol Group S.p.a (Azionista), Pribetic Gloria (Azionista), Wittreich Bruno (Azionista), Subani Daniela

(Azionista), Studio Sandrinelli S.r.l. (Azionista), Musco Stefania (Azionista), Vretenar Maurizio (Azionista), Gallery S.r.l. (Azionista).

Coerentemente con quanto previsto dall'art. 183 comma 15 del "Codice", la proposta risulta formata dai seguenti documenti: "progetto di fattibilità", "piano economico finanziario asseverato", "bozza di convenzione (inclusa la matrice dei rischi)", "consistenza, caratteristiche e tipologie del servizio da gestire".

La proposta pervenuta è corredata dalle autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui al comma 17 dell'art. 183 (possesso dei requisiti per i concessionari) e dall'impegno a prestare le cauzioni previste dal Codice;

#### dato atto che

L'ufficio project financing ha avviato l'istruttoria tesa alla valutazione della fattibilità della proposta (ai sensi art. 183 comma 15 del "Codice" da ultimarsi entro il termine perentorio di 3 mesi), procedendo con la richiesta, con nota prot. n. 2018/17191 dd. 25.01.2018, di alcune integrazioni inerenti le dichiarazioni di assenza dei motivi di esclusione ex art. 80 D.Lgs. 50/2016 delle imprese ausiliarie, la cauzione provvisoria ex art. 93 del Codice, le attestazioni SOA, l'elaborato di PEF editabile;

Il proponente TCC, con nota prot. n. 50/2018 dd. 8.02.2018 protocollata al n. PG 2018/31663 dd. 13.02.2018, ha presentato le integrazioni richieste e relativamente alla cauzione di cui all'art. 93 del Codice pari al 2% dell'investimento si è dichiarato pronto a inoltrarla dando contestuale comunicazione dell'intervenuto aumento della compagine sociale, rispetto alla data di presentazione della proposta;

Considerato che, sulla proposta presentata sono stati coinvolti i Servizi interni del Comune competenti per gli aspetti economici, urbanistici, tecnici e giuridici, a cui è stato inviato il progetto;

Nell'ambito del procedimento finalizzato alla valutazione di merito del progetto presentato ai fini della valutazione di fattibilità ex co. 15 art. 183 del Codice, i predetti Servizi hanno fornito i propri pareri e valutazioni sulla documentazione pervenuta partecipando a incontri tematici organizzati dal RUP e tenutisi con il proponente, nella persona del Presidente TCC e dei consulenti tecnici, economici e giuridici della società;

In esito della predetta istruttoria (atti formali, informali ed email istruttorie sono conservate agli atti), il RUP ha potuto mettere a fuoco una serie di richieste di modifiche di merito della proposta

presentata per rendere la stessa aderente alla fattibilità tecnica, urbanistica, giuridica ed economico-finanziaria dell'operazione e conforme all'interesse pubblico;

le predette richieste di modifiche ed integrazioni di merito economico, urbanistico, tecnico e giuridico informalmente già inviate dal RUP al proponente in data 25/02/2018, sono state formalizzate in data 02/03/18 con PEC prot. gen. 2018/43910;

la società proponente TCC ha risposto con nota dd.12/03/2018 (protocollata al PG n. 2018/50752 dd. 12.03.2018), presentando nell'ambito di apposita riunione tenutasi in data 12/3/2018 le integrazioni richieste, accogliendo le indicazioni e richieste formulate dal RUP;

a tale nota è stato dato riscontro durante l'incontro del 12/3/2018 e con successiva integrazione documentale in data 20/3/2018;

l'accoglimento delle richieste di modifica ed integrazione ha consentito, a termini del comma 15 art. 183 del Codice, il prosieguo dell'iter di valutazione di merito della fattibilità;

**in merito al contenuto del progetto, si è rilevato che:**

**per quanto riguarda il progetto edilizio** proposto, l'intervento riguarda due edifici di proprietà del Comune, situati nell'area di Porto Vecchio che vengono ristrutturati e di cui uno (Magazzino 28) viene ampliato tramite una nuova edificazione ai fini della loro utilizzazione in occasione della manifestazione ESOF\_2020 Euroscience Open Forum (dal 4 al 10 luglio 2020).

Dal punto di vista catastale l'area interessata è identificata dalle p.c.n. n. 1399 del C.C di Greta (Magazzino 27) e 1398/1 del C.C. di Greta (Magazzino 28).

Gli immobili in argomento sono passati dall'Autorità di sistema portuale Adriatico Nord-Orientale al Comune di Trieste tramite la procedura di sdemanializzazione dell'area interessata (prevista dalla Legge 190 del 23.12.2014) che ha comportato l'intavolazione del diritto di proprietà in capo al Comune di Trieste con efficacia dal 31.12.2016.

Gli immobili sono collocati nell'area centrale di Porto Vecchio, all'altezza del Molo 0:

**per quanto riguarda la struttura dei magazzini** sopra citati, il Magazzino 27 è un capannone industriale a un piano addossato e continuo alla storica facciata del magazzino 27 (ex magazzino Ford). Il manufatto ha una copertura piana con pianta rettangolare con uno sviluppo di più di 3000 mq; la struttura è in calcestruzzo prefabbricato e la facciata storica è oggetto di vincolo mentre la parte rimanente non è di pregio architettonico.

Subirà i lavori inerenti al cambio di destinazione d'uso e verrà adibito come ingresso principale al Centro Congressi. Le funzioni di questo magazzino sono molteplici e riguardano oltre al Centro Congressi anche aree espositive (zona centrale del magazzino), vani tecnici e uffici per il personale. Al suo interno le varie sale saranno utilizzate per conferenze, aule didattiche e meeting.

Il Magazzino 28 è un capannone industriale risalente agli anni 1970/80 realizzato in pannelli prefabbricati di cemento. Il capannone ha una superficie di oltre 3000 mq e una copertura piana; è di nessun pregio architettonico e non presenta motivi di interesse né storico né architettonico. Anch'esso (come nel caso del Magazzino 27) verrà sottoposto a lavori riguardanti il cambio di destinazione d'uso e opportune modifiche richieste per legge. Le sue funzioni saranno di spazi di esposizione, conferenze, catering. Adiacente all'area centrale (zona riservata all'esposizione) verrà realizzata una sala (denominata sala 2) polifunzionale da 500 posti così da essere utilizzata sia per esposizioni che per conferenze.

Il Magazzino 28 verrà ampliato tramite la realizzazione del nuovo edificio denominato "Magazzino 28/1".

Il magazzino 28/1 occuperà una superficie di circa 3380 mq su un livello. Le funzioni al suo interno saranno di salone principale che occuperà una superficie di 1640 mq, foyer, magazzini e impianti. Verrà abbattuto il muro divisorio tra il Magazzino 28 e il 28/1 e all'interno del Magazzino 28/1 verrà allestita una sala conferenze polifunzionale con un totale di 1920 posti.

Complessivamente il Centro Congressi si estenderà su una superficie di oltre 9000 mq comprendenti le aree dei descritti magazzini 27, 28 e 28/1, - messi in comunicazione attraverso un ponte di collegamento esterno. Esternamente verrà realizzata un'area di parcheggio di circa 4.500 mq a servizio del Centro Congressi.

L'opera si articola, sulla base del progetto di fattibilità tecnico economica in diverse categorie di lavori sia edili che di realizzazione di impianti, per un importo lavori che si attesta a Euro 9.157.000,00 inclusi oneri per la sicurezza (IVA esclusa).

La progettazione complessiva dell'intervento è stimata in 130 gg. e la sua realizzazione in mesi 15, come da cronoprogramma contenuto nel progetto.

A proposito della tempistica, riconosciuta come elemento condizionante fondamentale, il Proponente TCC srl precisa (art. 17 della Convenzione), che qualora non fosse possibile realizzare l'intera opera come prevista dal progetto entro i tempi richiesti, verrà comunque consentito e reso possibile che le manifestazioni di ESOF2020 si svolgano nelle aree previste dal Dossier di Candidatura (Magazzini 27, 28, spazi interni e esterni della Centrale Idrodinamica e del Magazzino 26).



In merito alle valutazioni effettuate sui prezzi riportati nell'elaborato "Calcolo sommario della spesa" si è riscontrata la congruità della loro quantificazione.

**per quanto riguarda gli aspetti urbanistici**, va precisato che l'intervento in questione è qualificato come opera pubblica.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con Del. Cons. n.48 dd. 21/12/2015, l'area in oggetto ricade nella zona L1c – Porto Vecchio.

L'intervento ricade nei "territori costieri tutelati" ai sensi dell'art. 142, comma 1, ed in base al PPR (Piano Paesaggistico Regionale) adottato è sottoposto a quanto disposto dall'art. 21 "Territori costieri" delle NTA, che in particolare, al punto 2, ammette, con autorizzazione paesaggistica, interventi di nuova costruzione e ampliamenti nelle zone, destinate dagli strumenti urbanistici vigenti, ad attività portuali e soggette al PRP ai sensi della L.84/94 (modificato con D.Lgs.169/2016).

l'intervento richiede una deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 19/2009, per le opere pubbliche, e una deroga alle prescrizioni paesaggistiche del P.P.R. ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PPR, previo parere favorevole vincolante emesso dai competenti organi ministeriali sulla base di preventiva istruttoria dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 146, comma 7, del Codice.

**per quanto attiene alla proposta relativa alla gestione** (proposta per 20 anni di gestione), essa riguarda l'attività congressuale e fieristica nazionale e internazionale che verrà organizzata dal concessionario, rivolgendo particolarmente l'attenzione a società e associazioni scientifiche e medico scientifiche italiane e internazionali.

Successivamente all'evento ESOF 2020, si prevede avranno luogo futuri eventi già radicati in città (Barcolana, Trieste Next, Olio Capitale) oltre a congressi di livello internazionale.

Il Centro Congressi potrà ospitare a regime, annualmente all'incirca 12.500 partecipanti a congressi internazionali (10 congressi/eventi da circa 1.250 partecipanti per una durata media di 4 giornate) oltre a congressi nazionali, fiere e altri eventi con i quali determinerà un significativo indotto economico per tutta la città (si ipotizza intorno ai 29 milioni di euro annui).

**dal punto di vista economico**, il costo dell'investimento comprensivo del costo delle opere e delle spese tecniche come esposto in QE e in PEF ammonta a Euro 11.764.831,00 IVA incl. Ai fini del mantenimento dell'equilibrio economico finanziario, il proponente richiede un contributo pubblico a titolo di "prezzo posto a carico dell'Amministrazione" pari a Euro 5,5 ML IVA incl. che corrisponde a circa il 48,3% dell'investimento complessivo, inferiore al limite del 49% dell'investimento di cui all'art. 165 comma 2 del Codice.

Relativamente al Piano Economico Finanziario (P.E.F.), si può rilevare che la società otterrà significativi ricavi derivanti oltre che da un finanziamento pubblico (in questo caso indicato sotto la voce di "Altri ricavi e proventi"), dal finanziamento privato (dall'equity), anche dalla voce di ricavi di vendita per il servizio del Centro Congressi.

Dal PEF presentato si desume che i ricavi totali risultano costanti per tutta la durata con valori di circa 3,6 milioni di euro. Oltre al finanziamento pubblico la società accenderà (nel 2018) un mutuo a medio/lungo termine (10 anni) di importo pari a 6 milioni, riscontrabile nella voce "Altri debiti oltre l'esercizio" nello Stato Patrimoniale. L'estinzione avverrà entro il 2028.

Il progetto proposto porterà alla TCC a un utile annuale oscillante tra i 250.000 e i 350.000 euro/anno nel periodo che intercorre tra il 2020 e il 2039.

Entrando nel merito del PEF presentato, si è provveduto a verificare, come prescritto dall'art. 165 D.Lgs. 50/2016, la presenza dell'equilibrio economico-finanziario ex art. 3 co. 1 lett. fff) del Codice, ovvero la presenza delle condizioni di convenienza economica (redditività) e sostenibilità finanziaria (flussi di cassa).

Tali presupposti sono stati riscontrati accertando che il VAN (Valore attuale netto) è prossimo allo zero (6.042,41) e che il TIR (tasso interno di rendimento, 5,50%) di progetto è prossimo al WACC (costo medio ponderato del capitale tra capitale di debito e capitale proprio dell'investitore, 5,34%).

E' stato inoltre verificato che, ai sensi dell'art 168 co. 2 del Codice, la durata della concessione (prevista in 2 di costruzione + 20 anni di gestione), è quella strettamente necessaria alla restituzione e remunerazione sia del Kd (capitale di debito) sia del Ke (capitale proprio dell'investitore), cioè verificando che la sommatoria dei flussi di cassa positivi attualizzati derivanti da gestione per gli anni di durata, siano tali da garantire la restituzione e remunerazione del capitale di debito ed il reintegro e la remunerazione del capitale di equity.

Il contributo richiesto alla SA è inferiore al 49% dell'investimento complessivo, come previsto dal predetto art. 165 Codice ed è stato verificato essere condizione essenziale ai fini del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario.

Si è proceduto a verificare che il valore di Kd (4,11%) sia congruo ed in linea con il valori di mercato tipici del costo del capitale di debito; che il valore di Ke (12%) sia congruo ed in linea con profili di rischio propri di analoghe operazioni; che il valore di WACC (5,49%), di TIR (5,50%) e di VAN siano stati correttamente calcolati.

Il progetto presentato dal privato è stato pertanto sottoposto a valutazione istruttoria che ha accertato:

- sotto il profilo dell'economicità, la minimizzazione delle risorse impiegate in relazione all'entità e alla natura dell'investimento (la realizzazione di un Centro Congressi);
- sotto il profilo dell'efficienza, una buona combinazione tra risorse impiegate e output-servizi che verranno erogati agli utenti;
- sotto il profilo dell'efficacia il conseguimento del risultato, in termini accelerati rispetto alle tempistiche richieste dalla manifestazione ESOF 2020 laddove si fosse scelta, piuttosto che una proposta di project financing, la realizzazione della struttura con il sistema consueto degli appalti;

Le spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere d'ingegno di cui all'art. 2578 del c.c., ammonta a Euro 228.925 IVA inclusa e non supera il 2,5% dell'investimento, come prescritto dal Codice (art. 183, comma 15).

La quota di capitale di equity esposta nel PEF è pari a 2 ML Euro, importo di capitale sociale raggiunto dalla Società a seguito dell'incremento del capitale sociale in data 1/03/2018.

dal **punto di vista contrattuale**, la Bozza di Convenzione proposta contiene la “Matrice dei rischi” (prevista nelle linee guida ANAC di cui alla Determinazione n. 10 dd. 23.09.2015 e nelle Linee Guida “Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato” in fase di approvazione).

La matrice dei rischi è strumento necessario alla corretta allocazione dei rischi di costruzione, domanda e disponibilità, attribuendo al soggetto concessionario il “rischio operativo”, inteso come la possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione, incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario e possano incidere sugli investimenti, sui costi e sui ricavi (D.Lgs. 50/2016, art. 3 lett. zz).

In particolare, nella predetta matrice dei rischi, risultano esplicitamente trasferiti al partner privato, che li sopporta per intero, i rischi costruttivo e di domanda (componenti essenziali del “rischio operativo”). Vista la modalità di ripartizione dei rischi, l'intervento è da contabilizzarsi off-balance ai fini del bilancio comunale.

### **Riscontrato che**

L'istruttoria condotta ha consentito di apportare al Progetto di Fattibilità le modifiche ritenute necessarie per la fattibilità dell'intervento e la valutazione d'interesse pubblico.

### **Accertato che**

Per l'uso degli immobili (Magazzini 27 e 28 e 28/1) che verranno concessi al privato è stato previsto un canone annuo complessivo del valore pari a Euro 80.000, di cui 5.000 verranno versati direttamente al Comune di Trieste. I rimanenti Euro 75.000 verranno computati a favore del Comune di Trieste tramite l'utilizzo degli spazi congressuali per 5 giornate all'anno, in data da stabilirsi, sulla base delle tariffe riportate nel disciplinare di gestione (Euro 15.000 giornaliero per affitto degli spazi congressuali) contenuto nella proposta;

### **Rilevato che**

Il cronoprogramma proposto indica per la progettazione complessivamente considerata (a livello definitivo e esecutivo), un periodo di 105 gg. a decorrere dall'affidamento definitivo della concessione e un periodo di 15 mesi per la realizzazione dei lavori.

Che il cronoprogramma nell'ottica di considerare tutte le tempistiche necessarie alla realizzazione del progetto e al raggiungimento dell'obiettivo della disponibilità dell'opera per la manifestazione ESOF (luglio 2020), verrà integrato con le attività tecnico amministrative previste dal Codice dei Contratti Pubblici.

### **Considerato che**

Il progetto presentato dal privato, che non è previsto negli strumenti di programmazione approvati (PTO), viene ritenuto una opportunità di sviluppo per il territorio, in quanto strettamente legato alla specificità della città (commercio, turismo, ricerca) nella sua collocazione geografica (bacino di utenza interregionale) e una potenzialità per la sua idoneità a costituire attrazione di eventi congressuali e volano di iniziative economiche nella zona del Porto Vecchio in fase di rigenerazione urbana.

Dato atto che nel PTO 2018-2020 in corso di approvazione, è inserita l'opera cod. 18144 "Proposta di finanza di progetto per la realizzazione di un centro congressi polifunzionale in porto vecchio" per complessivi Euro 5.500.000,00, pari alla quota a carico del Comune di Trieste così finanziata:

- per Euro 4.700.000,00 con fondi del bilancio comunale (derivanti da vendita azioni Hera)
- per Euro 800.000,00 con decreto Decreto Commissario di Governo nella Regione FVG n. 34 dd. 14.12.2017 (Fondo Trieste);

Dato atto altresì che risulta necessario con successivo provvedimento, a seguito dell'approvazione dei documenti di bilancio 2018- 2020, apportare le seguenti modifiche alla succitata opera:

- spostamento dalla categoria 03 "Recupero" A0533 "Direzionale ed Amministrativo" alla categoria 04 "Ristrutturazione" A0509 "Altra Edilizia Pubblica", modificando la Modalità di apporto di capitale privato: cod. 01 "Finanza di progetto"; lo Stato della progettazione

approvata: cod. PP "Progetto fattibilità tecnico-economica" e la Finalità: MIS "Miglioramento del servizio";

- aumento dell'importo da Euro 5.500.000,00 ad Euro 11.764.831,00 così finanziati:

a) Euro 4.700.000,00 con fondi del bilancio comunale (derivanti da vendita azioni Hera)

b) Euro 800.000,00 con decreto Decreto Commissario di Governo nella Regione FVG n. 34 dd. 14.12.2017 (Fondo Trieste)

c) Euro 6.264.831,00 con finanziamenti da privati;

#### **Riscontrato che**

Il progetto, per le sue caratteristiche tecniche, pone la necessità di derogare agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 35 della L.R. 19/2009, per le opere pubbliche, e una deroga alle prescrizioni paesaggistiche del P.P.R. ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PPR, previo parere favorevole vincolante emesso dai competenti organi ministeriali sulla base di preventiva istruttoria dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 146, comma 7, del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. n. 42/2004).

#### **Considerato che**

Il Concessionario ha dichiarato di eseguire in proprio i lavori tramite le imprese ausiliarie che sono socie della SPV (Monticolo srl, Rosso srl, Tiepolo srl, BA.VI.LA costruzioni srl,) ciascuna per i requisiti messi a disposizione nella dichiarazione di avalimento allegato alla proposta), e in base all'attestazione SOA posseduta, potendo inoltre ricorrere al subappalto nei limiti e con le formalità di cui all'art. 174 del Codice.

#### **Considerato che**

Il costo previsto nel quadro economico dell'opera (oneri finanziari esclusi) a carico del soggetto privato ammonta complessivamente a Euro 11.764.831,00 come da QE presente nella proposta, e al fine di garantire al concessionario il mantenimento dell'equilibrio economico finanziario per l'intera durata della concessione è previsto un contributo pubblico a carico dell'Amministrazione non superiore al 49% del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari, come disciplinato dal Codice (art. 180 comma 6).

#### **Dato atto che**

in relazione alla spesa inerente il contributo da erogare al Concessionario, pari ad Euro 5,5 ML (comprensivo di IVA), è stato inoltrato formale interpello all'Agenzia dell'Entrate con nota a firma

del Sindaco dd. 1/3/2018 stante la complessità della normativa in materia e l'applicazione al caso concreto;

pertanto, prudenzialmente, nelle more delle risultanze dell'interpello, viene prevista l'applicazione al contributo dell'aliquota pari al 22%, che verrà prenotata con apposito provvedimento dirigenziale;

#### **Preso atto che**

Nell'ambito della riqualificazione dell'ex SILOS - posto nell'area della stazione ferroviaria in polo multifunzionale - è prevista la realizzazione di 3 piccole sale polifunzionali ed una sala di dimensioni maggiori ma con capienza decisamente inferiore all'auditorium previsto dalla presente iniziativa; tali 4 sale potranno al più supportare/integrare il Centro Congressi stesso, che si colloca come struttura unica nella sua potenzialità in un'area costituita dal nord est d'Italia e dalle aree limitrofe della Slovenia, Croazia e Austria con un notevole bacino d'utenza;

#### **Constatato che**

Ai sensi dell'art. 24 comma 4 del Regolamento delle Circoscrizioni, la proposta è stata trasmessa alla III Circoscrizione (Roiano, Grotta, Barcola, Cologna, Scorcola) con nota dd. 9/4/2018;

il Consiglio della III Circoscrizione, nel corso della seduta del 18/4, ha espresso con propria nota prot. gen. 2018/0005326 parere favorevole alla proposta del promotore, chiedendo di aumentare le giornate di fruizione del salone dei congressi a favore del Comune;

tale richiesta verrà tenuta in considerazione nell'ambito della gara ad evidenza pubblica che verrà bandita per l'affidamento del progetto in questione;

Visti gli articoli che il Codice dei Contratti Pubblici dedica alla fattibilità di Progetto, in particolare l'art. 183 15° comma, art. 184, art. 185, art. 186;

viste le Linee Guida di ANAC, in particolare la n. 10 del 23/09/2015 ( Per l'affidamento delle concessioni a lavori e servizi) e le Linee Guida ANAC attuative dell'art. 181 4° comma del "Codice" (Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività di gestione economica dei contratti del partenariato pubblico o privato);

vista la giurisprudenza amministrativa e, da ultimo, per tutte, il Consiglio di Stato, sezione V n. 1139 di data 13/03/2017 sui poteri di valutazione della SA sotto il profilo della discrezionalità tecnica e amministrativa;

valutata a seguito dell'istruttoria amministrativa e tecnica svolta la fattibilità della proposta e ritenuto sussistere l'interesse pubblico della medesima, fermo restando che aspetti

migliorativi della proposta potranno essere considerati nella valutazione delle offerte in sede di gara;

rilevata l'opportunità che che il RUP dell'intervento provveda all'invio, almeno ogni 6 mesi dalla firma della Convenzione con il Concessionario, di una relazione sui lavori in corso d'opera agli uffici istituzionali del Consiglio comunale;

visto l'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016;

espresso il parere di cui all'art.147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità e correttezza amministrativa;

visto il D.L.vo 18 agosto 2000 n. 267 s.m.i. (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e, in particolare, l'art. 42 (attribuzione dei consigli), comma 2, lettere b), i), l);

visto lo Statuto del Comune e, in particolare, l'articolo 66, comma 1, e comma 2, lettere b), d), p);

rilevato che, al fine di contenere i tempi della procedura, vi sono i presupposti per dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 19, della L.R. 21/2003 s.m.i.;

acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lvo 18.08.2000 n. 267 e s.m.i., sulla proposta della deliberazione in oggetto, come sotto riportati:

## **IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERA**

1. di dichiarare, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto al co. 15 art. 183 D.Lgs. 50/2016, la fattibilità della proposta di finanza di progetto presentata dal proponente TCC S.r.l. in data 15/01/2018 così come modificata con invio di documentazione sostitutiva/integrativa a seguito delle richieste dell'Amministrazione dd. 25/01/2018 e dd. 2/3/2018, (All. da 1 a 5);
2. di valutare di interesse pubblico la proposta presentata per le ragioni esposte nelle motivazioni e, in particolare, in quanto al progetto:
  - rappresenta una opportunità di sviluppo per il territorio;
  - incrementa i servizi turistici e lo sviluppo economico-finanziario complessivo valorizzando la specificità della città (commercio, turismo, ricerca) nella sua collocazione geografica (bacino di utenza interregionale);
  - rappresenta un intervento urbanistico potenzialmente idoneo a costituire attrazione di eventi congressuali e volano di iniziative economiche nella zona del Porto Vecchio in fase di rigenerazione urbana.

3. di approvare il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica presentato dal privato TCC per la realizzazione in Porto Vecchio, tramite ristrutturazione e dei Magazzini 27 e 28 e nuova edificazione del Magazzino 28/I, di un Centro Congressi;
4. di dare atto che con successivo provvedimento si procederà ad effettuare le seguenti modifiche dell'opera cod. 18144 "Proposta di finanza di progetto per la realizzazione di un centro congressi polifunzionale in porto vecchio" prevista nel PTO 2018-2020 (tutt'ora in fase di approvazione con il DUP ed il Bilancio di Previsione 2018-2020):
  - spostamento dalla categoria 03 "Recupero" A0533 "Direzionale ed Amministrativo" alla categoria 04 "Ristrutturazione" A0509 "Altra Edilizia Pubblica", modificando la Modalità di apporto di capitale privato: cod. 01 "Finanza di progetto"; lo Stato della progettazione approvata: cod. PP "Progetto fattibilità tecnico-economica" e la Finalità: MIS "Miglioramento del servizio";
  - aumento dell'importo da Euro 5.500.000,00 ad Euro 11.764.831,00 così finanziati:
    - a) Euro 4.700.000,00 con fondi del bilancio comunale (derivanti da vendita azioni Hera);
    - b) Euro 800.000,00 con decreto Decreto Commissario di Governo nella Regione FVG n. 34 dd. 14.12.2017 (Fondo Trieste);
    - c) Euro 6.264.831,00 con finanziamenti da privati.
5. dare atto che l'approvazione del progetto viene effettuata in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 35 della L.R. 19/2009, nonché alle prescrizioni paesaggistiche del P.P.R., ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione, previo parere favorevole vincolante emesso dai competenti organi ministeriali sulla base di preventiva istruttoria dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 146, comma 7, del Codice;
6. di dare atto che, per effetto di quanto deliberato al p.to 1, è costituito in capo al proponente TCC S.r.l. lo status di "promotore" di cui al co. 15 art. 183 D.Lgs. 50/2016, con il diritto per lo stesso di esercitare la prelazione nel caso in cui, ad esito della procedura di evidenza pubblica di rilievo comunitario, altro operatore economico risultasse aggiudicatario della concessione;
7. di autorizzare, a seguito dell'approvazione dei documenti di Bilancio 2018-2020 come modificati dal provvedimento di cui al precedente punto 4, l'avvio delle operazioni di gara per l'individuazione del concessionario a cura della Stazione Appaltante che predisporrà la preparazione degli atti della procedura prevedendo il criterio dell'offerta economica più vantaggiosa per migliorare i profili economici e la qualità del progetto, il tutto con separati provvedimenti dirigenziali.



8. che il RUP dell'intervento provveda all'invio, almeno ogni 6 mesi dalla firma della Convenzione con il Concessionario, di una relazione sui lavori in corso d'opera agli uffici istituzionali del Consiglio comunale;
9. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 19, della L.R. 21/2003 s.m.i. al fine di contenere i tempi di realizzazione delle procedure.>>

Il Presidente, a votazione ultimata accerta e proclama il seguente esito: presenti **34**, favorevoli **34**. [vedasi tabulato n. 1]

Pone quindi in votazione palese, mediante sistema elettronico, la proposta di immediata eseguibilità del provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art.1, comma 19 della L.R. 21/2003 s.m.i.

A votazione ultimata, accerta e proclama il seguente esito: presenti **34**, favorevoli **34**. [vedasi tabulato n. 2]

Sulla base delle predette votazioni,  
la delibera viene **APPROVATA**, dichiarata **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**  
ed assume il **numero 20**

Verbale fatto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
Marco Gabrielli

IL SEGRETARIO GENERALE  
Santi Terranova

Consiglio comunale del 14-05-2018

Votazione n. 2.009 alle ore 23:06

Atto:

Oggetto: D.C. n. 20/2018

Votazione: PALESE

Presenti alla votazione.....34

Partecipanti alla votazione.....34

Di cui

Favorevoli.....34

Contrari..... 0

Astenuti..... 0

Non partecipanti alla votazione..... 0

---

## ESPRESSIONI DI VOTO

FAVOREVOLI [34]

APOLLONIO , BABUDER , BASSO , BERTOLI , BERTONI , BETTIO , CAMBER , CASON ,  
CAVAZZINI , CLAUDIO , CODARIN , DAL TOE' , DANIELIS , DECLICH , FAMULARI ,  
GABRIELLI , GHERSINICH , GRIM , IMBRIANI , LIPPOLIS , MARINI , MARTINI , MENIS ,  
PANTECA , POLACCO , POLIDORI , PORRO , REPINI , RESCIGNO , ROBERTI , RUSSO ,  
SVAB , TONCELLI , TUIACH

CONTRARI [ 0]

ASTENUTI [ 0]

NON VOTANTI [ 0]

-----  
Consiglio comunale del 14-05-2018

Votazione n. 2.010 alle ore 23:07

Atto: IMM.ESEQ.

Oggetto: D.C.M. 20/2018

Votazione: PALESE

Presenti alla votazione.....34

Partecipanti alla votazione.....34

Di cui

Favorevoli.....34

Contrari..... 0

Astenuti..... 0

Non partecipanti alla votazione..... 0

-----  
**ESPRESSIONI DI VOTO**

**FAVOREVOLI [34]**

APOLLONIO , BABUDER , BASSO , BERTOLI , BERTONI , BETTIO , CAMBER , CASON ,  
CAVAZZINI , CLAUDIO , CODARIN , DAL TOE' , DANIELIS , DECLICH , FAMULARI ,  
GABRIELLI , GHERSINICH , GRIM , IMBRIANI , LIPPOLIS , MARINI , MARTINI , MENIS ,  
PANTECA , POLACCO , POLIDORI , PORRO , REPINI , RESCIGNO , ROBERTI , RUSSO ,  
SVAB , TONCELLI , TUIACH

**CONTRARI [ 0]**

**ASTENUTI [ 0]**

**NON VOTANTI [ 0]**



**Comune  
di Trieste**

TITOLO

# Proposta di Finanza di Progetto per la realizzazione di un Centro Congressi Polifunzionale in Porto Vecchio a Trieste

COMMITTENTE:

**Trieste Convention Center S.R.L.**

**TRIESTE  
CONVENTION  
CENTER**

PROGETTISTA:

**RE.TE. S.R.L. – Trieste**

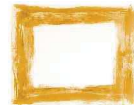


**Ing. Pierpaolo Ferrante**



CONSULTANTS:

**Metroarea Progettisti Associati - architettura**



**metroarea**  
architetti associati

**arch. Giulio Paolo Paladini**

**arch. Tazio di Pretoro**

**arch. Andrea Pauletich**

**Re.Te. S.R.L. strutture e coordinamento della sicurezza**



**ing. Paco Ferrante**

**SGM Consulting S.R.L. impianti**



**arch. Daniele Alberico**

**per. ind. Alberto Cettolin**

**per. Ind. Roberto Vigni**

**STUDIO MARSICH**



**geol. Paolo Marsich**

EMISSIONE

## PROGETTO DI FATTIBILITA'

ELABORATO

## QUADRO ECONOMICO

ELABORATO N.

**WpR\_001\_a**

DATA: 12.03.2018	SCALA:	FILE:	J.N.
PROGETTO TCC	DISEGNO	VERIFICA	APPROVAZIONE PF

TRIESTE  
CONVENTION  
CENTER

Progetto di Finanza

**QUADRO ECONOMICO**

<b>A</b>	Opere e oneri per la sicurezza	€ 9.157.000,00
	di cui oneri per la sicurezza € 270,000,00	
	<b>TOTALE A</b>	<b>€ 9.157.000,00</b>
<b>B</b>	Somme a disposizione	
B.1	lavori in economia	€ 20.000,00
B.2	rilievi, accertamenti e indagini;	€ 20.000,00
B.3	allacciamenti ai pubblici servizi;	€ 100.000,00
B.4	imprevisti e arrotondamenti	€ 311.075,00
B.5	spese per la predisposizione dell'offerta	€ 228.925,00
B.6	spese tecniche e assicurazioni	€ 603.000,00
B.7	incentivi art.113 D.Lgs 50/2016	€ 130.000,00
B.8	spese per pubblicità e opere artistiche	€ 30.000,00
B.9	Spese Validazione	
B.10	Spese collaudo (compreso nella voce incentivi)	
	<b>TOTALE B</b>	<b>€ 1.443.000,00</b>
<b>IVA</b>		
	10% su A	€ 915.700,00
	10% su B.1	€ 2.000,00
	22% su B.2	€ 4.400,00
	22% su B.3	€ 22.000,00
	10% su B.4	€ 31.107,50
	22% su B.5	€ 50.363,50
	22% su B.6	€ 132.660,00
	22% su B.8	€ 6.600,00
	22% su B.9	€ 0,00
	22% su B.10	€ 0,00
	<b>TOTALE IVA</b>	<b>€ 1.164.831,00</b>
	<b>TOTALE A + B + IVA</b>	<b>€ 11.764.831,00</b>



**Comune  
di Trieste**

TITOLO

# Proposta di Finanza di Progetto per la realizzazione di un Centro Congressi Polifunzionale in Porto Vecchio a Trieste

COMMITTENTE:

**Trieste Convention Center S.R.L.**

**TRIESTE  
CONVENTION  
CENTER**

PROGETTISTA:

**RE.TE. S.R.L. – Trieste**

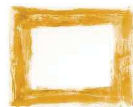


**Ing. Pierpaolo Ferrante**



CONSULTANTS:

**Metroarea Progettisti Associati - architettura**



**metroarea**  
architetti associati

**arch. Giulio Paolo Paladini**

**arch. Tazio di Pretoro**

**arch. Andrea Pauletich**

**Re.Te. S.R.L. strutture e coordinamento della sicurezza**



**ing. Paco Ferrante**

**SGM Consulting S.R.L. impianti**



**arch. Daniele Alberico**

**per. ind. Alberto Cettolin**

**per. Ind. Roberto Vigni**

**STUDIO MARSICH**



**geol. Paolo Marsich**

EMISSIONE

## PROGETTO DI FATTIBILITA'

ELABORATO

### CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

ELABORATO N.

**WpR\_002\_a**

DATA: 19.03.2018	SCALA:	FILE:	J.N.
PROGETTO TCC	DISEGNO	VERIFICA	APPROVAZIONE PF

# COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

**NOTA GENERALE AL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**Tutti i prezzi sottoriportati sono inclusivi degli oneri per la sicurezza e di tutti gli

oneri per lo smaltimento dei materiali derivanti dagli scavi e dalle demolizioni, e tutti gli altri oneri per dare l'opera completa e funzionante secondo quanto meglio descritto negli elaborati grafici e amministrativi del progetto di fattibilità e degli altri documenti facenti parte della proposta di finanza di progetto

<b>A</b>	<b>OPERE EDILI</b>		
<b>A.1</b>	<b>MAGAZZINO 27</b>		
A.1.1	OPERE DA REALIZZARE SULL'INVOLUCRO ESTERNO	a corpo	€ 218.000,00
	Recupero architettonico e restauro della facciata principale vincolata dalla Soprintendenza. Realizzazione cordoli in calcestruzzo per comporre una forma completa e finita dei prospetti. Tinteggiatura facciate previa sistemazione del sottofondo. Serramenti di copertura e di facciata sottoposti a revisione e fornitura di nuovi portali d'accesso. Nuova impermeabilizzazione sulla copertura ed integrazione lattonerie. L'opera viene considerata finita in tutti i dettagli secondo la descrizione tecnica dettagliata riportata nelle tavole grafiche e nelle relazioni del Progetto di Fattibilità.		
A.1.2	OPERE STRUTTURALI	a corpo	€ 16.000,00
	Miglioramento sismico mediante inserimento elementi metallici di fissaggio alle strutture esistenti e ripristini dei C.A. L'opera viene considerata finita in tutti i dettagli secondo la descrizione tecnica dettagliata riportata nelle tavole grafiche e nelle relazioni del Progetto di Fattibilità.		
A.1.3	OPERE INTERNE	a corpo	€ 447.000,00
	Realizzazione di isolamento termico a parete e soffitto al fine di soddisfare la normativa esistente in materia di efficientamento energetico. Realizzazione di pareti divisorie in laterizio e/o cartongesso e/o prefabbricati lignei e loro finitura e tinteggiatura per la suddivisione degli spazi interni. Controsoffitto tecnico su tutta la superficie necessaria. Eventuale scarifica e livellamento dei sottofondi ove necessita. Fornitura e posa di sanitari ceramici nei servizi igienici. L'opera viene considerata finita in tutti i dettagli secondo la descrizione tecnica dettagliata riportata nelle tavole grafiche e nelle relazioni del Progetto di Fattibilità.		
A.1.4	OPERE DI FINITURA E ARREDO	a corpo	€ 45.000,00
	Fornitura e posa in opera di pavimento tecnico flottante, porte interne REI e non, rivestimenti e pavimenti ceramici. L'opera viene considerata finita in tutti i dettagli secondo la descrizione tecnica dettagliata riportata nelle tavole grafiche e nelle relazioni del Progetto di Fattibilità.		
<b>A.2</b>	<b>MAGAZZINO 28 E 28/1</b>		
A.2.1	OPERE DA REALIZZARE SULL'INVOLUCRO ESTERNO	a corpo	€ 980.000,00
	Demolizione parziale tettoie in cls e ripristino, demolizione parete Nord Ovest, demolizione muri perimetrali cisterne, manufatti di elizia varia e materiale metallico. Tinteggiatura facciate previa sistemazione del sottofondo. Serramenti di copertura e di facciata sottoposti a revisione e/o fornitura inclusi nuovi portali d'accesso. Nuove impermeabilizzazione sulle coperture e relative lattonerie. Rivestimento esterno in vetro ed in policarbonato opalino con retrostante pannellatura sandwich, inclusa struttura portante e sottostruttura. Scale esterne di emergenza. L'opera viene considerata finita in tutti i dettagli secondo la descrizione tecnica dettagliata riportata nelle tavole grafiche e nelle relazioni del Progetto di Fattibilità.		
A.2.2	OPERE STRUTTURALI	a corpo	€ 1.005.000,00
	Miglioramento sismico mediante inserimento elementi metallici di fissaggio alle strutture esistenti e ripristini dei C.A. Pali di fondazione, plinti, murature in c.a. e/o legno, travi, pilastri e nuova copertura. L'opera viene considerata finita in tutti i dettagli secondo la descrizione tecnica dettagliata riportata nelle tavole grafiche e nelle relazioni del Progetto di Fattibilità.		
A.2.3	OPERE INTERNE	a corpo	€ 960.000,00
	Realizzazione di isolamento termico a parete e soffitto al fine di soddisfare la normativa esistente in materia di efficientamento energetico. Realizzazione di pareti divisorie in laterizio e/o cartongesso e/o prefabbricati lignei e loro finitura e tinteggiatura per la suddivisione degli spazi interni. Controsoffitto tecnico su tutta la superficie necessaria. Eventuale scarifica e livellamento dei sottofondi ove necessita. Fornitura e posa di sanitari ceramici nei servizi igienici. L'opera viene considerata finita in tutti i dettagli secondo la descrizione tecnica dettagliata riportata nelle tavole grafiche e nelle relazioni del Progetto di Fattibilità.		
A.2.4	OPERE DI FINITURA E ARREDO	a corpo	€ 720.000,00
	Fornitura e posa in opera di pavimento tecnico flottante, porte interne REI e non rivestimenti e pavimenti ceramici e/o lignei, strutture d'arredo, sedie, poltroncine, isolamento acustico ove necessita, per sale conferenze, auditorium ed altri spazi indicati nella relazione. L'opera viene considerata finita in tutti i dettagli secondo la descrizione tecnica dettagliata riportata nelle tavole grafiche e nelle relazioni del Progetto di Fattibilità.		
<b>A.3</b>	<b>AREA ESTERNA PARCHEGGI</b>		
A.3.1	REALIZZAZIONE PARCHEGGI	a corpo	€ 140.000,00

	Preparazione dell'area interessata dall'intervento mediante scarifica terreno, demolizione manufatti esistenti, perimetrazione dell'area dedicata, fornitura e posa in opera di inerti di varia pezzatura, realizzazione pavimentazione. L'opera viene considerata finita in tutti i dettagli secondo la descrizione tecnica dettagliata riportata nelle tavole grafiche e nelle relazioni del Progetto di Fattibilità.			
<b>A.4</b>	<b>PONTE DI COLLEGAMENTO</b>			
<b>A.4.1</b>	<b>REALIZZAZIONE PONTE PEDONALE</b>	a corpo	€	407.000,00
	Realizzazione di struttura di collegamento tra i Magazzini 27 e 28 realizzata in c.a. e acciaio, completa di ascensori, rampe scale, prapetti e quant'altro necessario. L'opera viene considerata finita in tutti i dettagli secondo la descrizione tecnica dettagliata riportata nelle tavole grafiche e nelle relazioni del Progetto di Fattibilità.			
	<b>TOTALE A OPERE EDILI</b>		€	4.938.000,00
<b>B</b>	<b>IMPIANTI MECCANICI</b>			
<b>B.1</b>	<b>IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE A SERVIZIO DELLE ZONE ESPOSITIVE E CONGRESSUALI</b>			
<b>B.1.1</b>	Realizzazione di sistema di climatizzazione a tutt'aria composto da unità di tipo Roof Top (con caratteristiche rispondenti a quelle riportate in relazione tecnica) con sezione trattamento aria completa di recuperatore di calore alta efficienza e sonda di CO2 per regolare portata aria esterna in funzione dell'affollamento. Le macchine e reti di distribuzione dovranno essere del tipo idoneo ad applicazione in ambiente marino. Impianto dotato di regolazione ambiente tramite pannelli di comando e controllo interfacciati a ROOF TOP con mod-bus per collegamento a sistema di supervisione esterno.	10 €	85.300,00 €	853.000,00
<b>B.2</b>	<b>IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE A SERVIZIO DELLE SALE RIUNIONI</b>			
<b>B.2.1</b>	Realizzazione di sistema di climatizzazione a tutt'aria composto da impianto VRV con unità interne canalizzabili e UTA aria primaria con batteria interna ad espansione diretta per pre-trattamento aria primaria. Le macchine e reti di distribuzione dovranno essere del tipo idoneo ad applicazione in ambiente marino. Impianto dotato di regolazione ambiente dedicato per singolo locale. Si intende compresa la realizzazione di linee di distribuzione frigorifere, collettori, giunti, pezzi speciali ed ogni altro accessorio necessario.	6 €	37.000,00 €	222.000,00
<b>B.3</b>	<b>CANALIZZAZIONI, DIFFUSORI E GRIGLIE</b>			
<b>B.3.1</b>	Le canalizzazioni per la distribuzione dell'aria nei passaggi esterni saranno realizzati in lamiera zincata con isolamento lana minerale 50 mm e finitura esterna lamierino di alluminio. I canali interni, a sezione circolare e/o rettangolare saranno posati a vista non isolati, mentre i canali passanti in controsoffitto isolati con lana minerale sp. 30 mm. I canali di ripresa e di mandata saranno dotati di silenziatori a setti, idonei a garantire l'abbattimento delle rumorosità generate dai ventilatori. Le bocchette di mandata dell'aria aria a soffitto saranno realizzate tramite diffusori anemostatici; le griglie di ripresa saranno collocate in basso a parete (sale esposizioni e riunioni) o a pavimento (sale conferenze).	1 €	1.030.000,00 €	1.030.000,00
<b>B.4</b>	<b>IDRICO E FOGNARIO</b>			
<b>B.4.1</b>	I servizi igienici saranno dotati di impianto di estrazione d'aria centralizzato con espulsione in copertura. Le tubazioni di adduzione idrica saranno realizzate in acciaio zincato e tubo multistrato, le linee di scarico in PEHD. Compresa realizzazione di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria a pompa di calore con accumulo termico. Le reti fognarie a servizio dei locali di ristorazione dovranno essere dotati di apposito sistema di trattamento e condensa dei grassi, così come meglio descritto in relazione tecnica.	1 €	188.000,00 €	188.000,00
<b>B.5</b>	<b>Sistema di supervisione e controllo</b>			
<b>B.5.1</b>	Sistema di supervisione e controllo con livello minimo di automazione per il controllo, la regolazione e la gestione delle tecnologie dell'edificio e degli impianti corrispondente alla classe B, come definita nella tabella 1 della norma UNI EN 15232 e s.m.i.	1 €	47.000,00 €	47.000,00
	<b>TOTALE B IMPIANTI MECCANICI</b>		€	2.340.000,00
<b>C</b>	<b>IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI</b>			
<b>C.1</b>	<b>IMPIANTO ELETTRICO DI DISTRIBUZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</b>			
<b>C.1.1</b>	Realizzazione di impianto di distribuzione e di adduzione elettriche. Compresi gli allacciamenti da eseguirsi sull'anello esistente di media tensione. Verranno eseguite due cabine di distribuzione a servizio esclusivo di ogni edificio di pertinenza. Una cabina sarà composta da due trasformatori da 800KVA l'uno e l'altra con due trasformatori da 630KVA l'uno. Saranno comprese le intestazioni dei cavi sia sul lato media tensione che su quello bassa tensione. I quadri di bassa tensione verrà eseguita con sottoquadri a servizio di ogni singola zona. la distribuzione verrà fatta con cavi doppio isolamento posati entro canale metalliche, tubazioni doppia parete e tubazioni del tipo FMP, in base alla zona da alimentare verrà eseguita la via di posa adeguata. per la distribuzione della forza motrice all'interno delle zone espositive, dovrà essere realizzato un sistema di blindosbarre di opportuna capacità, per alimentare e servire le esigenze all'interno degli edifici. L'opera comprende tutte le lavorazioni (intestazioni, adduzioni, collegamenti, quadristica, componenti...) per fornire l'opera eseguita a regola d'arte.	a corpo		€ 751.000,00



C.2	IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE INTERNA		
C.2.1	Realizzazione di un sistema di illuminazione centralizzato e supervisionato. Verranno utilizzati sistemi all'avanguardia di gestione e parzializzazione dell'illuminazione, in modo da determinare il grado di illuminamento e confort adeguato per ogni ambiente. Verranno utilizzati corpi illuminanti a tecnologia LED, dimmerabili (dove richiesto e necessario) in modo da contenere i consumi ed avere un utilizzo oculato dell'energia a favore del risparmio energetico. L'opera comprende tutte le lavorazioni per fornire l'opera eseguita a regola d'arte.	a corpo	€ 376.000,00
C.3	IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE ESTERNA		
C.3.1	Realizzazione di un impianto di illuminazione a servizio delle aree esterne. L'illuminazione sarà tale da permettere di avere un grado di illuminamento omogeneo e minimo da permettere, ai visitatori ed allo staff operante, di avere una visibilità anche nei percorsi predisposti all'esterno della struttura. L'illuminazione esterna garantirà un'illuminamento minimo per permettere l'esodo delle persone in totale sicurezza e conforme alle normative vigenti. Verrà predisposto un illuminamento d'arredo per illuminare e risaltare le forme geometriche delle strutture (facciate, passaggi...) esterne. L'opera comprende tutte le lavorazioni per fornire l'opera eseguita a regola d'arte.	a corpo	€ 94.000,00
C.4	IMPIANTI SPECIALI		
C.4.1	Gli edifici verranno dotati di impianti di: rivelazione fumi, impianto EVAC (gestione vocale delle emergenze), impianto TVCC. Il sistema di rilevazione automatica di incendi sarà dotato di tutti i requisiti previsti dalla UNI 9795-2013 ricorrendo all'uso di rilevatori puntiformi, di sistemi di barriere per la protezione degli edifici e di tutti gli ambienti ove richiesto. Verranno utilizzate targhe ottiche per segnalare agli occupanti un pericolo ed in autonomia l'impianto farà partire tutte le procedure di emergenza. L'impianto EVAC sarà realizzato in conformità alle prescrizioni contenute nella norma CEI 100-55 (EN 60849) "Sistemi elettroacustici applicati ai servizi di emergenza". Il sistema dovrà gestire la diffusione di messaggi di allarme, preregistrati e non, per assicurare una segnalazione efficace ed organizzata delle emergenze, tale da non creare panico negli occupanti e consentire una evacuazione controllata in caso di incendio o di altra situazione di emergenza che lo richieda. Tutti i locali saranno dotati di un impianto di supervisione video (TVCC) comprese le aree esterne, queste telecamere potranno essere utilizzate sia per un utilizzo di videoconferenza e registrazione degli eventi, che a scopo di emergenza se dovesse essere necessario. L'opera comprende tutte le lavorazioni per fornire l'opera eseguita a regola d'arte.	a corpo	€ 598.000,00
C.5	IMPIANTO FOTOVOLTAICO		
C.5.1	Fornitura e posa in opera di campo fotovoltaico con potenza pari a 50 kwp, comprensivo di pannelli in silicio mono o poli cristallino, supporti e staffe di fissaggio, conduttori e vie di posa, sistema inverter ed ogni altro apparato necessario allo "scambio sul posto" in media tensione.		€ 60.000,00
TOTALE C IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI			€ 1.879.000,00

**RIEPILOGO**

<b>TOTALE A OPERE EDILI</b>	<b>€ 4.938.000,00</b>
<b>TOTALE B IMPIANTI MECCANICI</b>	<b>€ 2.340.000,00</b>
<b>TOTALE C IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI</b>	<b>€ 1.879.000,00</b>
<b>TOTALE LAVORI COMPRESA SICUREZZA</b>	<b>€ 9.157.000,00</b>

<b>CATEGORIE DI OPERE GENERALI E SPECIALIZZATE (Allegato A d.P.R. 207/2010)</b>	<b>IMPORTI</b>
<b>OG1</b> Edifici civili e industriali	€ 4.000.000,00
<b>OG2</b> Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela ai sensi delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali	€ 218.000,00
<b>OG10</b> Impianti per la trasformazione alta-media tensione e per la distribuzione di energia elettrica in corrente alternata e continua	€ 150.000,00
<b>OS1</b> Lavori in terra	€ 140.000,00
<b>OS3</b> Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie (coperto da OG11 Impianti tecnologici )	€ 188.000,00
<b>OS6</b> Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi	€ 580.000,00
<b>OS19</b> Impianti di reti di telecomunicazione e di trasmissione dati.	€ 705.000,00
<b>OS28</b> Impianti termici e di condizionamento	€ 2.105.000,00
<b>OS30</b> Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	€ 1.071.000,00
<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>€ 9.157.000,00</b>



**Comune  
di Trieste**

TITOLO

# Proposta di Finanza di Progetto per la realizzazione di un Centro Congressi Polifunzionale in Porto Vecchio a Trieste

COMMITTENTE:

**Trieste Convention Center S.R.L.**

**TRIESTE  
CONVENTION  
CENTER**

PROGETTISTA:

**RE.TE. S.R.L. – Trieste**

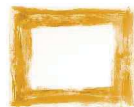


**Ing. Pierpaolo Ferrante**



CONSULTANTS:

**Metroarea Progettisti Associati - architettura**



**metroarea**  
architetti associati

**arch. Giulio Paolo Paladini**

**arch. Tazio di Pretoro**

**arch. Andrea Pauletich**

**Re.Te. S.R.L. strutture e coordinamento della sicurezza**



**ing. Paco Ferrante**

**SGM Consulting S.R.L. impianti**



**arch. Daniele Alberico**

**per. ind. Alberto Cettolin**

**per. Ind. Roberto Vigni**

**STUDIO MARSICH**



**geol. Paolo Marsich**

EMISSIONE

## PROGETTO DI FATTIBILITA'

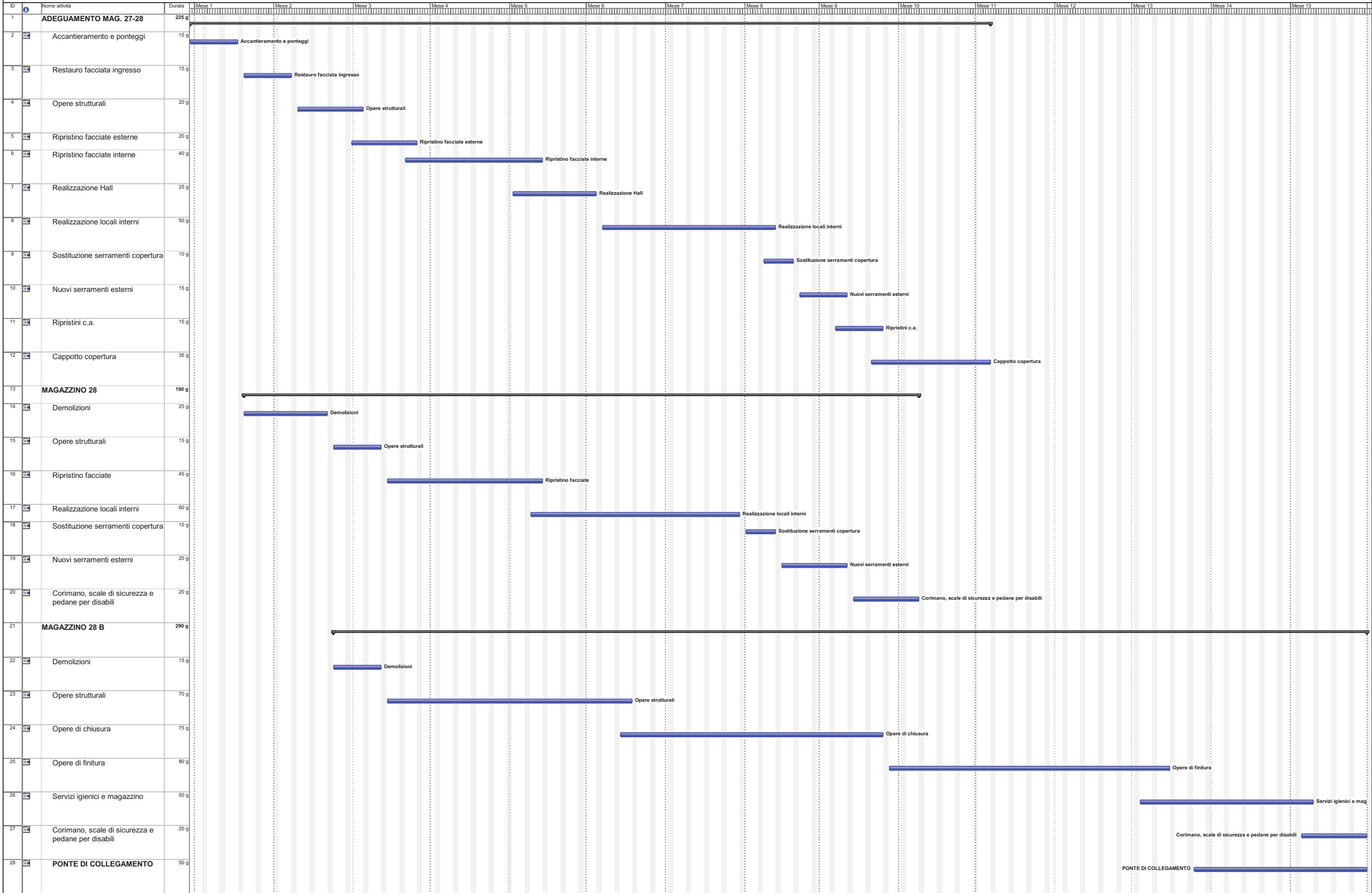
ELABORATO

## CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

ELABOTATO N.

**WpR\_003**

DATA: 15.01.2018	SCALA:	FILE: SpR001.doc	J.N.
PROGETTO TCC	DISEGNO	VERIFICA	APPROVAZIONE PF



# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: CONTE ENRICO

CODICE FISCALE: CNTNRC58T03E506Z

DATA FIRMA: 14/06/2018 10:53:27

IMPRONTA: 6FCB23921F30D4E336BA5175FECCFE2B2C3650272E1A12AD4921929537295C92  
2C3650272E1A12AD4921929537295C9253ED34EAA17A2586E74F1C934A469AAF  
53ED34EAA17A2586E74F1C934A469AAF38C227D11427B17BD3AA9D7B05AF3CFD  
38C227D11427B17BD3AA9D7B05AF3CFD81B25C048C738355E2DB3DCC5CCE25DB