



comune di trieste
piazza Unità d'Italia 4
34121 Trieste
www.comune.trieste.it
partita iva 00210240321

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

SERVIZIO IMMOBILIARE

Determinazione n. 2429 / 2025 SERVIZIO IMMOBILIARE

Prot. Corr. 10/2025 -9/2 -2/4 (2441)

OGGETTO: Asta pubblica per l'alienazione degli immobili siti in Via Genova n.11 sulla P.C.N. 1715 (sub 4 e sub 5) del C.C. di Trieste _ determinazione n. 1856 del 20/05/2025_Revoca.

IL DIRETTORE DI SERVIZIO

Premesso che gli immobili di proprietà comunale siti in via Via Genova n.11 sulla P.C.N. 1715 C.C. - TRIESTE sono stati inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazione, approvato con deliberazione giunta numero 445 del 29.07.2024 "Piano delle alienazioni e valorizzazioni anno 2025 e triennio 2025 - 2027. Approvazione nuovo elenco" e successiva deliberazione consiliare numero 64 del 17.12.2024 "Documento unico di programmazione (DUP) - 2025-2027 e Bilancio di previsione 2025-2027. Approvazione";

Dato atto che:

- con determinazione dirigenziale n. 1856 del 20 maggio 2025, è stata indetta una procedura di vendita e approvato un avviso d'asta pubblica al fine di acquisire offerte economiche da parte dei soggetti interessati;
- l'avviso pubblico per la vendita all'asta veniva pubblicato, in data 20 maggio 2025, nella sezione Amministrazione Trasparente "bandi e concorsi" del sito web del Comune di Trieste e nell'apposita sezione web della piattaforma e.appalti fvg;
- che il termine di scadenza delle offerte è fissato al giorno 8 luglio 2025, ore 13:00;

Dato atto che, dall'istruttoria tecnica - riportata nel rapporto di valutazione e scheda tecnica redatti il 18 novembre 2021 - risulta che:

- non è stato segnalato lo stato di attuale occupazione dell'immobile
- l'attuale destinazione d'uso dell'immobile quale magazzino (anziché ufficio);
- Considerato che il rapporto di valutazione e relativa scheda tecnica fanno parte integrante e sostanziale della documentazione per l'asta di vendita e che pertanto – per le motivazioni di cui sopra – sono suscettibili di generare nel/nei soggetto/i potenzialmente interessato/i a partecipare all'asta, l'errato convincimento che l'immobile sia libero di cose e che sia destinato a ufficio;

Tenuto conto che lo stato attuale di occupazione dell'immobile e di effettivo utilizzo a magazzino non è riportato nell'avviso di asta per la vendita;

Considerato che, è emersa la necessità di ulteriori approfondimenti e valutazioni, al fine di aggiornare l'istruttoria tecnica e la documentazione a base di gara anche in relazione a quanto prodotto dall'Archivio comunale con particolare riguardo a:

- “Progetto di una casa di civile abitazione da erigersi sui terreni n. 795 e 796 di città di proprietà dei sig.ri eredi di Jacob Brunner”, approvato con decreto prot. 34517/04 di data 08/06/1904 del Magistrato Civico, riguardante la costruzione dell'intero edificio;
- “Modificazione facciata da costruirsi sui terreni tav. 795 e 796 di Città”, approvato con Decreto prot. 47899/04 di data 22/07/1904 del Magistrato Civico, riguardante la facciata principale dell'intero edificio;
- “Permesso di abitabilità per la casa costruita in seguito al decreto di fabbricati n. 34517/04” di data 22/07/1905, riguardante l'intero edificio;
- Condono edilizio n. 0253572800/3 – Mod. 47/85 – D- prot. Gen. n. 26356 di data 28/03/1986 relativo al sub. 6, relativo alla trasformazione dell'ex-cucina del portiere in ufficio per il servizio di vigilanza igienico sanitaria;
- Concessione edilizia in sanatoria relativa alla domanda di condono edilizio presentato in data 28/03/1986 rif. Prot. Gen. n. 27176 per opere eseguite in via Mazzini 14, cui “intervento di ampliamento del locale al pianoterra ad uso commerciale al minuto mediante la copertura del cortile interno con ricavo di un vano” relativo all'ampliamento dell'immobile all'interno della chiostrina interna al fabbricato di via Genova 11;
- Scia di data 25/02/2013 relativa al “Progetto per modifiche interne e unificazione del locale d'affari sito al civ. n. 11 di via Genova a Trieste”
- Scia di data 03/05/2013 relativa a “Intervento edilizio da eseguirsi nei locali commerciali di proprietà della Visar S.r.l., siti al piano terra dello stabile civ. n. 11 di via Genova-Trieste , prevede la fusione dei due locali d'affari mediante opere di risanamento conservativo che comprendono anche la formazione dei nuovi servizi igienici per il pubblico, per il personale e ridimensionamento dello spogliatoio”

Dato atto che, per l'utilizzo effettivo dell'immobile e viste le caratteristiche geometriche dello stesso, gli ulteriori accertamenti tecnici sopra riportati determinano la necessità di un cambio di destinazione urbanistico-edilizia (da direzionale a residenziale), con conseguente variazione catastale - da cat. A/10 (ufficio) a C/2 (magazzino), atta a garantire la corrispondenza con lo stato di fatto;

Considerato inoltre che - indipendentemente dai progetti approvati e dalle preesistenze avallate da appositi atti abilitativi - il cambio di destinazione d'uso è necessario per il rilascio delle dichiarazioni di conformità urbanistico-edilizie e catastali ex L. 122/2010, e che diversamente operando, si renderebbero necessari lavori di adeguamento (anche di carattere igienico - sanitario) con opere edili;

Visto l'articolo 21 quinquies della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, ai sensi del quale "per sopravvenuti motivi di interesse pubblico [...] il provvedimento amministrativo di efficacia durevole può essere revocato dall'organo che lo ha emanato";

Visto che l'avviso pubblico di indizione dell'asta citata prevede - al paragrafo 15 rubricato "prescrizioni generali" che:

"qualora, anche a seguito di osservazioni presentate dai concorrenti, emergano irregolarità, l'Amministrazione, in via di autotutela, si riserva di correggere e/o integrare il presente avviso d'asta e altri elaborati e documenti in caso di errori o di contrasti e/o carenze. Le correzioni e/o integrazioni vengono rese note a tutti i concorrenti" e che "l'Amministrazione si riserva la facoltà, mediante adeguata motivazione, di annullare e/o revocare il presente Avviso, ... "

Ritenuto che, nello specifico, i motivi di interesse pubblico siano da rinvenirsi nella necessità di integrare e completare l'istruttoria tecnica al fine di una corretta valutazione e stima degli immobili oltre che di generare nel/nei soggetti interessati all'acquisto un corretto affidamento e convincimento in ordine alla descrizione e valutazione del bene immobile posto in vendita;

Ritenuto pertanto di procedere alla revoca in autotutela della determinazione dirigenziale n. 1856 del 20 maggio 2025 e di tutti gli atti conseguenti (in particolare dell'avviso di asta pubblica per la vendita), ai sensi dell'articolo 21 quinquies della legge n. 241 del 7 agosto 1990 e delle prescrizioni generali di cui al paragrafo 15 dell'avviso di asta pubblica;

Richiamate:

- la deliberazione consiliare n. 64 del 17 dicembre 2024, immediatamente eseguibile, avente ad oggetto "Bilancio di Previsione 2025-2027 - Approvazione", con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025 - 2027 ed il Bilancio di Previsione 2025 - 2027;
- la deliberazione giuntales n. 1 del 07 gennaio 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto "Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027";
- la deliberazione giuntales n. 18 del 27 gennaio 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027;

Espresso il parere di cui all'art.147 bis del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e ss.mm.ii., in ordine alla regolarità e correttezza amministrativa;

Visto l'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e ss.mm.ii.;

Visto l'art. 131 del vigente Statuto Comunale approvato con deliberazione consiliare n. 205 del 16 ottobre 1991 e ss.mm.ii.;

Attestato che la sottoscritta non versa in situazione di conflitto di interessi in relazione alla procedura in oggetto ai sensi dell'art. 6 bis L. n. 241 del 7 agosto 1990 e dell'art. 7 D.P.R. n. 62 del 16 aprile 2013, nonché dell'art. 16 D.lgs n. 36 del 31 marzo 2023;

Vista la determinazione n. 2373 del 22 giugno 2023 di conferimento dell'incarico di direttore del Servizio Immobiliare alla dottoressa Lucia Tomasi a decorrere dal 01.07.2023 per un periodo di tre anni;

DETERMINA

per i motivi esplicitati nelle premesse e che qui si intendono integralmente richiamati:

1. di procedere alla revoca in autotutela della determinazione dirigenziale n. 1856 del 20 maggio 2025 e di tutti gli atti conseguenti (in particolare dell'avviso di asta pubblica per la vendita), ai sensi dell'articolo 21 quinquies della legge n. 241 del 7 agosto 1990 e delle prescrizioni generali di cui al paragrafo 15 dell'avviso di asta pubblica;

2 di disporre l'integrazione e aggiornamento dell'istruttoria tecnica - riportata nel rapporto di valutazione e scheda tecnica del 18/11/2021 - con tutti gli elementi riportati nelle premesse del presente provvedimento, al fine di consentire una corretta valutazione e stima degli immobili siti in Via Genova n.11 sulla P.C.N. 1715 (sub 4 e sub 5) del C.C. di Trieste.

3. di pubblicare il presente provvedimento nella sezione Amministrazione Trasparente "bandi e concorsi" del sito web del Comune di Trieste e tra gli avvisi della apposita sezione web della piattaforma e.appalti fvg;

4. di dare atto che le buste eventualmente pervenute nella piattaforma e.appalti fvg - contenenti la documentazione amministrativa e le offerte economiche - non saranno aperte e che la procedura contraddistinta dalla RDO 94258 sulla piattaforma e.appalti fvg sarà invalidata;

5. di dare atto che si provvederà a restituire i depositi cauzionali versati con le modalità previste dal paragrafo 2 dell'avviso di asta dagli eventuali partecipanti alla gara.

6. di dare atto che verrà dato avviso mediante comunicazione pec a coloro che risultino aver depositato le offerte nella piattaforma e.appalti fvg alla data del presente provvedimento.

IL DIRETTORE DI SERVIZIO

dott.ssa Lucia TOMASI

Trieste, vedi data firma digitale

Documento sottoscritto con firma digitale

(ex art. 24 del D.L.vo 82/2005 e s.m.i.)

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: LUCIA TOMASI

CODICE FISCALE: *****

DATA FIRMA: 03/07/2025 18:05:22