



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

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO  
 SERVIZIO IMMOBILIARE

**REG. DET. DIR. N. 3776 / 2024**

Prot. Corr. n. 10/2012-9/2-1/225(3933)

OGGETTO: Asta pubblica per l'alienazione dell'immobile denominato "PALAZZO CARCIOTTI" ubicato a Trieste, via Genova 4-6, via Cassa di Risparmio 12, via Bellini I, Riva 3 Novembre 13, insistente sulla p.c.n. 1706 del C.C. di Trieste. Aggiudicazione dell'immobile alla società Generali Real Estate S.p.A. per complessivi € 13.200.000,00.

LA DIRIGENTE DI SERVIZIO

**Premesso che:**

- l'immobile denominato Palazzo Carciotti di proprietà comunale ubicato a Trieste in via Genova 4-6, via Cassa di Risparmio 12, via Bellini I, Riva 3 Novembre 13, insistente sulla p.c.n. 1706 del C.C. di Trieste rientra nei piani di alienazione e valorizzazione, approvati da ultimo con Deliberazione Giunta numero 392 del 21.08.2023 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni anno 2024 e triennio 2024 - 2026. Approvazione nuovo elenco - e successiva Deliberazione Consiliare numero 59 del 13.12.2023 Documento unico di programmazione (DUP) - 2024-2026 e Bilancio di previsione 2024-2026. Approvazione;
- il Servizio Immobiliare, con determinazione dirigenziale 3601/2024 del 04/10/2024, ha indetto un'asta pubblica finalizzata alla vendita dell'immobile di proprietà del Comune, sito in Trieste, via Genova 4-6, via Cassa di Risparmio 12, via Bellini I,, Riva 3 Novembre 13, insistente sulla p.c.n. 1706 del C.C. di Trieste mediante pubblicazione di Avviso pubblico per individuare soggetti interessati all'acquisto;
- l'asta (RDO 78743) si è svolta in modalità telematica sul Portale della Stazioni

Responsabile del procedimento: Lucia Tomasi	Tel: 040 675 7089	E-mail: lucia.tomasi@comune.trieste.it	Posta Elettronica Certificata  (PEC)  comune.trieste@certgov.fvg.it
Responsabile dell'istruttoria: Michela Indrio	Tel: 040 675 4522	E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it	
Addetto alla trattazione della pratica: Michela Indrio	Tel: 040 675 4522	E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it	

Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia raggiungibile al seguente URL <https://eappalti.regione.fvg.it>;

**Dato atto** che entro il termine per la presentazione delle offerte, fissato alla data del 05.12.2024 ore 13:00, risultano inserite a sistema sul Portale, le offerte dei seguenti soggetti - indicati nell'ordine alfabetico proposto dalla piattaforma e.appalti, e precisamente:

1. Carciotti S.r.l;
2. Dalle Fratte Flavio (impresa individuale);
3. Generali Real Estate S.p.A.

**Dato atto che** durante la seduta pubblica, tenutasi in data 09 dicembre 2024, si è provveduto all'apertura delle buste amministrative e sono stati ammessi alla procedura tutti gli operatori economici che avevano presentato l'offerta;

**Dato atto che**, sempre durante la seduta del 09 dicembre 2024 si è provveduto all'apertura delle buste economiche che vengono qui riassunte:

1. Carciotti S.r.l; € **13.152.000,00**;
2. Dalle Fratte Flavio € **9.020.000,00**;
3. Generali Real Estate S.p.A. € **13.200.000,00**

e l'immobile è stato provvisoriamente aggiudicato alla società Generali Real Estate S.p.A., che ha formulato l'offerta più alta;

**Richiamato** il verbale d'asta del 09.12.2024, conservato agli atti;

**Dato atto** che, con nota pec del 9.12.2024 P.G. 2024/272181, è stata richiesta alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Trieste - Ufficio Casellario Giudiziale la verifica ex art. 39 D.P.R. n. 313/2002 per l'offerente provvisoriamente aggiudicatario, nella persona dei tre reappresentanti legali, richiesta riscontrata con esito negativo il 18/12/2024 Prot. Gen. 2024/279959 (certificati casellario n. 7690924/2024/R; 7690925/2024/R; 7690926/2024/R);

**Rilevato** quindi che i controlli effettuati sull'aspirante acquirente, per la verifica dei requisiti, si sono conclusi positivamente, come da documentazione conservata agli atti;

**Ritenuto**, pertanto, di assegnare definitivamente l'acquisto dell'immobile Palazzo Carciotti sito a Trieste in via Genova 4-6, via Cassa di Risparmio 12, via Bellini I, Riva 3 Novembre 13, per l'importo di € 13.200.000,00 (euro tredicimilioniduecentomila/00) fuori campo IVA, alle condizioni di cui all'avviso pubblico approvato con determinazione n. 3601/2024;

Responsabile del procedimento: Lucia Tomasi	Tel: 040 675 7089	E-mail: lucia.tomasi@comune.trieste.it	Posta Elettronica Certificata  (PEC)  comune.trieste@certgov.fvg.it
Responsabile dell'istruttoria: Michela Indrio	Tel: 040 675 4522	E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it	
Addetto alla trattazione della pratica: Michela Indrio	Tel: 040 675 4522	E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it	

**Dato atto che** si rinvia a successivo provvedimento l'approvazione dello schema del contratto di compravendita;

**Dato atto che** l'aggiudicatario e i concorrenti hanno costituito regolare deposito cauzionale: Generali Real Estate S.p.A ha versato la cauzione per la partecipazione all'asta (sospeso 65158 del 03.12.2024 di euro 882.401,00); Carciotti S.r.l. ha versato la cauzione per la partecipazione all'asta (sospeso 63547 del 29.11.2024 di euro 882.401,00); Flavio Dalle Fratte ha versato la cauzione per la partecipazione all'asta (sospeso 65442 del 04.12.2024 di euro 882.401,00);

**Rilevato** che nelle more del rogito contrattuale, si rende necessario procedere alla contabilizzazione della cauzione versata dall'aggiudicatario Generali Real Estate S.p.A di € 882.401,00 e allo svincolo delle cauzioni versate dai concorrenti non aggiudicatari (Carciotti S.r.l. Euro 882.401,00 e Flavio Dalle Fratte euro 882.401,00);

**Dato atto che** la somma di euro 13.200.000,00, fuori campo IVA, corrispondente al valore di vendita dell'immobile, comprensivo del valore della cauzione già versata, verrà successivamente accertata al capitolo di entrata del Bilancio corrente 211910 "Alienazione di beni immobili" al momento della stipula contrattuale;

**Dato atto che:**

gli articoli dal 179 al 181 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. - TUEL disciplinano le fasi delle entrate (accertamento, riscossione e versamento) e che risulta necessario evidenziare nel presente provvedimento, oltre alla scadenza dell'obbligazione giuridicamente perfezionata (fase dell'accertamento), anche la movimentazione di cassa conseguente alla relativa gestione;

ai sensi del comma 8 dell'art. 183 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. - TUEL, il programma dei conseguenti pagamenti degli impegni di spesa di cui al presente provvedimento è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa del bilancio e con le regole di finanza pubblica in materia di "pareggio di bilancio";

**Rilevato che**, come previsto dall'avviso di asta, in caso di esito sfavorevole della compravendita per cause imputabili alla controparte aggiudicataria, l'importo versato a titolo di cauzione pari ad euro 882.401,00 sarà incamerato dall'Amministrazione a titolo di penale, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare dall'inadempienza;

**Attestato che** la sottoscritta e l'istruttore non versano in situazione di conflitto di interessi alcuno in relazione alla procedura in oggetto ai sensi dell'art. 6 bis l.241/1990 e dell'art. 7 DPR 62/2013 nonché dell'art. 16 D.lgs 36/2023;

Responsabile del procedimento: Lucia Tomasi	Tel: 040 675 7089	E-mail: lucia.tomasi@comune.trieste.it	Posta Elettronica Certificata  (PEC)  comune.trieste@certgov.fvg .it
Responsabile dell'istruttoria: Michela Indrio	Tel: 040 675 4522	E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it	
Addetto alla trattazione della pratica: Michela Indrio	Tel: 040 675 4522	E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it	

**Vista** la Determinazione n. 2373/2023 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;

**Richiamate:**

- la Deliberazione Consiliare n. 59 del 13 dicembre 2023 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2024-2026 (art. 170, comma 1, D.Lgs. 267/2000);
- la Deliberazione Consiliare n. 61 del 19 dicembre 2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2024-2026;
- la Deliberazione giunta n. 1 dell'8 gennaio 2024, dichiarata immediatamente eseguibile, con cui è stato adottato il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026 e il Piano degli Obiettivi di Gestione 2024-2026 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Deliberazione giunta n. 32 del 29 gennaio 2024, dichiarata immediatamente eseguibile, di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024-2026;

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

**Visto** l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

**Visto** l'art. 131 del vigente Statuto Comunale;

**DETERMINA**

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

1. di prendere atto degli esiti della procedura aperta mediante asta pubblica finalizzata alla vendita dell'immobile Palazzo Carciotti, di proprietà del Comune, sito in via Genova 4-6, via Cassa di Risparmio 1 2, via Bellini 1, Riva 3 Novembre 13, insistente sulla p.c.n. 1706 del C.C. di Trieste, espletata in modalità telematica sul Portale della Stazioni Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia raggiungibile al seguente URL <https://eappalti.regione.fvg.it> (RDO n. 78743);
2. di approvare il verbale d'asta del 09.12.2024 con il quale è stato proposto di aggiudicare l'immobile Palazzo Carciotti a Generali Real Estate S.p.A;
3. di dare atto che si sono conclusi positivamente i controlli per la verifica dei requisiti sull'aspirante acquirente;
4. di approvare la vendita dell'immobile Palazzo Carciotti a Generali Real Estate

Responsabile del procedimento: Lucia Tomasi	Tel: 040 675 7089	E-mail: lucia.tomasi@comune.trieste.it	Posta Elettronica Certificata  (PEC)  comune.trieste@certgov.fvg.it
Responsabile dell'istruttoria: Michela Indrio	Tel: 040 675 4522	E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it	
Addetto alla trattazione della pratica: Michela Indrio	Tel: 040 675 4522	E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it	

S.p.A, per l'importo di € 13.200.000,00 (euro tredicimilioniduecentomila/00) fuori campo IVA, alle condizioni di cui all'avviso pubblico approvato con determinazione n. 3601/2024;

5. di dare atto che l'accertamento dell'entrata complessiva di € 13.200.000,00 (fuori campo IVA) verrà assunto al capitolo di entrata del Bilancio corrente 211910 "Alienazione di beni immobili" al momento della stipula contrattuale, contestualmente alla riscossione dell'intero importo netto di € 12.317.599,00 (13.200.000,00 - 882.401,00);
6. di accertare l'entrata complessiva di euro 2.647.203,00 (€ 882.401,00 - riscossione caparra confirmatoria e € 1.764.802,00 cauzioni versate dai concorrenti non aggiudicatari) ai capitoli di seguito elencati :

Anno	Cap	Descrizione	CE	V livello	Programma	Progetto	D/N	Importo	Note
2024	0060 8050	ALTRE ENTRATE PER CONTO TERZI	02739	E.9.02.9 9.99.999	00009	09005	N	882.401, 00	
2024	0060 8050	ALTRE ENTRATE PER CONTO TERZI	02739	E.9.02.9 9.99.999	00009	09005	N	1.764.80 2,00	

7. gli articoli dal 179 al 181 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. - TUEL disciplinano le fasi delle entrate (accertamento, riscossione e versamento) e che risulta necessario evidenziare nel presente provvedimento, oltre alla scadenza dell'obbligazione giuridicamente perfezionata (fase dell'accertamento), anche la movimentazione di cassa conseguente alla relativa gestione;
8. di dare atto che l'obbligazione giuridicamente perfezionata viene a scadenza nel 2024;
9. di dare atto che il cronoprogramma della riscossione dell'entrata in argomento è il seguente: anno 2024 - Euro 2.647.203,00;
10. di impegnare la spesa complessiva di euro 2.647.203,00 (€ 882.401,00 - riscossione caparra confirmatoria e € 1.764.802,00 cauzioni versate dai concorrenti non aggiudicatari) ai capitoli di seguito elencati :

Anno	Cap	Descrizione	CE	V livello	Programma	Progetto	D/N	Importo	Note
2024	0160 8050	ALTRE USCITE PER CONTO TERZI	02739	U.7.02.9 9.99.999	00009	09002	N	882.401, 00	
2024	0160	ALTRE USCITE	02739	U.7.02.9	00009	09002	N	1.764.80	
Responsabile del procedimento: Lucia Tomasi				Tel: 040 675 7089		E-mail: lucia.tomasi@comune.trieste.it		Posta Elettronica Certificata  (PEC)  comune.trieste@certgov.fvg .it	
Responsabile dell'istruttoria: Michela Indrio				Tel: 040 675 4522		E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it			
Addetto alla trattazione della pratica: Michela Indrio				Tel: 040 675 4522		E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it			

	8050	PER CONTO TERZI		9.99.999				2,00	

11. ai sensi del comma 8 dell'art. 183 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. - TUEL, il programma dei conseguenti pagamenti degli impegni di spesa di cui al presente provvedimento è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa del bilancio e con le regole di finanza pubblica in materia di pareggio di bilancio;
12. di dare atto che l'obbligazione giuridicamente perfezionata viene a scadenza nel 2024;
13. di dare atto che il cronoprogramma dei pagamenti per la spesa in argomento è il seguente: anno 2025 - Euro 2.647.203,00;
14. di dare atto che all'impegno della spesa complessiva di euro 882.401,00.- al cap. 01608050 farà seguito la contabilizzazione di tale impegno con l'accertamento al cap. 211910 "Alienazione di beni immobili", contabilizzazione da effettuarsi contestualmente alla riscossione dell'importo netto di euro 12.317.599,00.- e all'emissione della nota di entrata di euro 13.200.000,00 (fuori campo IVA);
15. di stabilire che in caso di esito sfavorevole della compravendita per cause imputabili alla controparte l'importo di euro 882.401,00.- di cui all'impegno al cap. 01608050 Altre uscite per conto terzi verrà contabilizzato con un accertamento da assumersi al cap. 101200 Rimborsi, recuperi e restituzioni di somme a cura del Servizio Immobiliare.

LA DIRIGENTE 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.)*

Responsabile del procedimento: Lucia Tomasi	Tel: 040 675 7089	E-mail: lucia.tomasi@comune.trieste.it	Posta Elettronica Certificata  (PEC)  comune.trieste@certgov.fvg.it
Responsabile dell'istruttoria: Michela Indrio	Tel: 040 675 4522	E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it	
Addetto alla trattazione della pratica: Michela Indrio	Tel: 040 675 4522	E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it	

# 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: 18/12/2024 17:01:59