



comune di trieste
piazza Unità d'Italia 4
34121 Trieste
tel 040 6751
www.comune.trieste.it
partita iva 00210240321

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
Servizio Immobiliare

P.O. Attività e Servizi Tecnici

Direttore di Dipartimento: dott. Ing. Giulio Bernetti

Direttore di Servizio: Dott.ssa Lucia Tomasi

Responsabile di P.O.: per. Ind. Edile Daniele Premrov

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Immobile denominato “Casa di riposo
per inabili Don Edoardo Marzari”
Via San Nazario nr. 109 Trieste



Premessa

Il presente rapporto di valutazione viene redatto al fine di ricercare il più probabile valore da attribuire all'immobile di proprietà comunale denominato "Casa di riposo per inabili Don Edoardo Marzari", ubicato in via San Nazario nr. 109, corrispondente alla p.c.n. 210/17 – ente urbano di 5317 mq – censita nel c.t. I° della P.T. 2864 del C.C. di Contovello, nei pressi dell'abitato di Prosecco sull'altipiano carsico e più precisamente nell'ambito del borgo di San Nazario.

I) Situazione Tavolare

Partita Tavolare n. 2864 del C.C. di Contovello

Consistenza:

Corpo tavolare I°

p.c.n. 210/17 - ente urbano, civ. N° 109 di via San Nazario "Don Marzari"

piano G.N. 6893/2010

Proprietà:

Pres. 08/07/2010

G.N. 9665

In base al verbale di consegna dd. 02/07/2010 si intavola il diritto di proprietà del c.t. I° a nome di:
COMUNE DI TRIESTE

Aggravi:

Nessuno

Allegato I: piano catastale tavolare di corrispondenza sub G.N. 6893/2010

2) Situazione all'Agenzia delle Entrate di Trieste

Mappa Catastale – p.c.n. 210/17 del f.m. 10, C.C. di Contovello



a) Ufficio del Catasto Terreni

Comune di Trieste - Sezione Contovello

Foglio 10 Particella 210/17

Particella con destinazione: Ente Urbano

Superficie: 5.317,00 mq

b) Ufficio del Catasto Fabbricati

Sez	Foglio	P.c.	Indirizzo	Z.c	Sub	Cat.	Cl.	Piano	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita €.
G	10	210/17	via San Nazario, 109	3	1	B/1	3	SI,T,I,2,3	12.500 mc	3.911,00 mq	16139,25
G	10	210/17	via San Nazario, 109	3	2	C/2	6	T	7mq	7 mq	17,71
G	10	210/17	via San Nazario, 109	--	3	--	--	T	Bene comune non censibile	--	--
G	10	210/17	via San Nazario, 109	--	4	--	--	T	Bene comune non censibile	--	--

Intestato : Comune di Trieste

Allegato 2: Visure catastali e planimetrie CEU (scala 1:200)

3) Dati metrici

I dati metrici sotto elencati sono stati calcolati graficamente sulla base dei progetti e grafici depositati presso l'archivio disegni del Comune di Trieste, l'Agenzia delle Entrate e sulla base dei piani depositati al Tavolare e sui rilievi eseguiti dai tecnici comunali, finalizzati alla redazione del nuovo stato reale dell'edificio.

Il volume è stato conteggiato vuoto per pieno (superficie coperta per altezza interpiani).

Dati generali:

Superficie lotto = mq. 5.317,00
Superficie coperta lorda = mq. 1.276,22
Superficie scoperta (area di pertinenza) = mq. 5.317,00 – 1.276,22 = mq. 4.040,78

Superfici commerciali:

(al lordo delle murature perimetrali, di spina e delle tramezzerie interne)

Piano seminterrato = mq. 1.276,22
Piano ammezzato / terra = mq. 719,78
Piano primo = mq. 1.011,44
Piano secondo = mq. 1.011,44
Piano copertura = mq. 373,91
Superficie totale = mq. 4.139,50

Calcolo della Volumetria:

Superficie fondiaria (Sf) = mq. 5.317,00
Indice fabbricabilità (If) = 0,80 mc/mq
Volumetria massima realizzabile (V max = Sf x If) = mc 4.253,60

Volume esistente:

Piano seminterrato (H media = ml. 2,19) = 1.276,22 x 2,19..... mc. 2.793,62
Piano ammezzato / terra (H interp = ml. 3,35) = 719,78 x 3,35 = mc. 2.411,26
Piano primo (H interp = ml. 3,35) = 1.011,44 x 3,35 =..... mc. 3.388,32
Piano secondo (H interp = ml. 4,00) = 1.011,44 x 4,00 = mc. 4.045,76
Piano copertura (H interp = ml. 3,10) = 373,91 x 3,10 =..... mc. 1.159,12

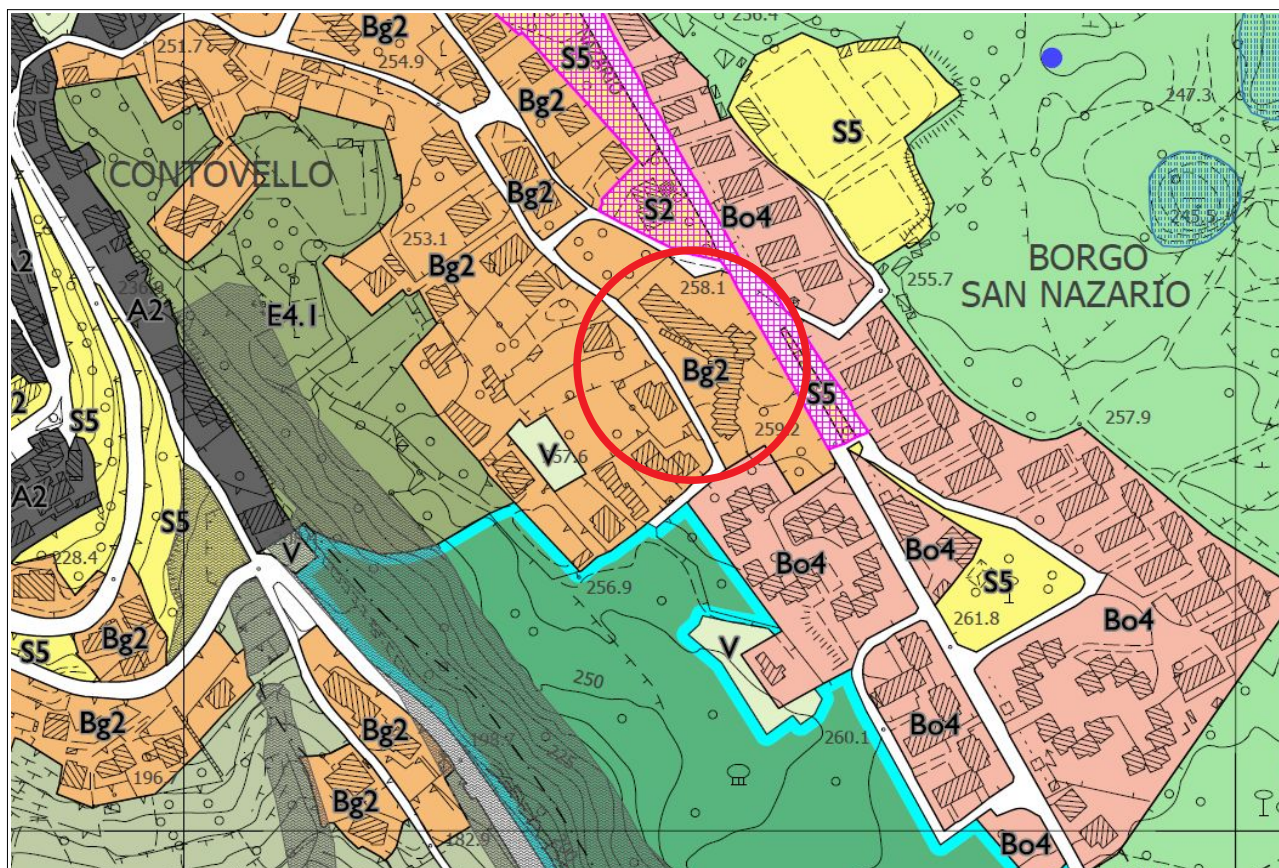
Volume totale fuoriterra = mc. 13.798,08

4) Situazione Urbanistica









Variante al P.R.G.C. vigente di assestamento di livello comunale anno 2018, approvata con DC n. 36 dd 27.07.2018.

P.R.G.C. vigente approvato con delibera di C.C. n. 48/2015, integrato con D.C. n. 5/2016, di cui è stata confermata l'esecutività con D.P.R. F.V.G. n. 085/Pres. dd. 26/04/2016 e s.m.i..

PO2_ZONIZZAZIONE – Estratto dalla Tav.n. 2



Legenda:

Aree della riqualificazione e trasformazione			
	Bo1 - Città degli oggetti 1		Bg1 - Città dei giardini
	Bo2 - Città degli oggetti 2		Bg2 - Città dei giardini del Carso
	Bo3 - Città degli oggetti 3		Bg3 - Città dei giardini della costiera
	Bo4 - Città degli oggetti 4		Bg4 - Città degli orti

L'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno della zona urbanistica "Bg2 – Città dei giardini del Carso". Viene di seguito riportato l'art. 27 delle Norme di Attuazione del Piano, relativo alla zona urbanistica sopra citata.

Art. 27 - Zone Bg2 - Città dei giardini del Carso

Sono le zone con prevalenti edifici mono/plurifamiliari con giardino, poste a corona dei nuclei o borghi originari del Carso.

Destinazioni d'uso:

- residenziale;
- servizi;
- alberghiera;
- direzionale;
- commerciale al dettaglio limitatamente ad esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vendita di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq);
- servizi e attrezzature collettive;
- parcheggi e autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse;
- attività connesse all'agricoltura, esercitate dall'imprenditore agricolo, limitatamente a quelle contenute nel terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, come modificato dal D.Lgs. 228/2001. Tali attività includono anche quelle svolte nell'ambito dell'agricoltura sociale sia dagli imprenditori agricoli, sia dalle cooperative sociali previste dalla L. 381/1991 e s.m.i., il cui fatturato prevalente derivi dall'esercizio delle attività agricole, ai sensi dell'articolo 2, commi 3 e 4, L. 141/2015 e s.m.i.;
- agriturismo in edifici esistenti, o loro parti, nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, per l'esercizio di attività di ricezione e/o ospitalità, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore previste dalla L.R. 25/1996 e s.m.i..

Modalità d'attuazione e interventi ammessi:

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

Interventi ammessi per ville e palazzi di pregio storico-architettonico e ville ed edifici di interesse storico-testimoniale.

Gli interventi su tali edifici sono disciplinati dagli articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme.

Indici e parametri:

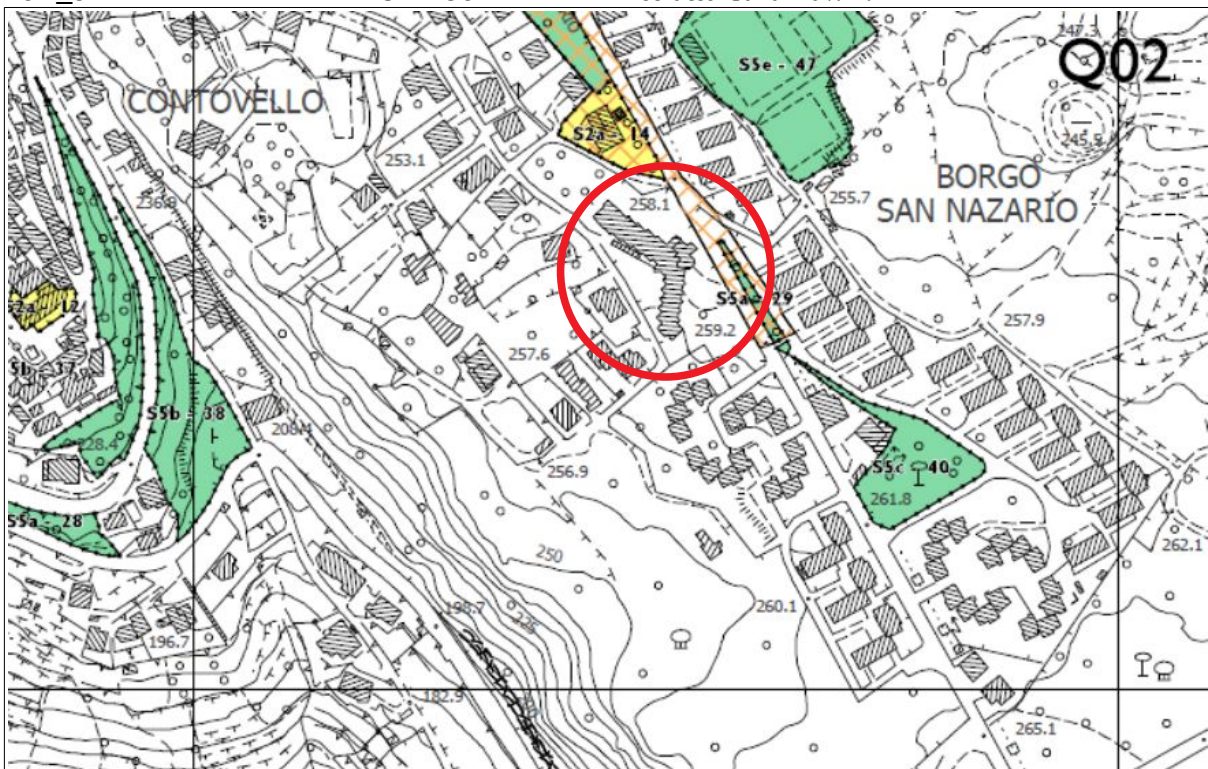
- If: massimo 0,80 mc/mq;
- H: massimo 6,50 m;
- Rc: massimo 25%;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minimo 10,00 m;
- Dc: minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici. Nel caso in cui l'edificio preesistente sia una pertinenza, quale box-auto, deposito e similari, è ammessa l'edificazione in aderenza esclusivamente di analoghe strutture pertinenziali;
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada;
- Rp: minimo 50%;
- DA: minimo 60 alberi/ha;
- DAR: minimo 80 arbusti/ha;

Qualunque intervento realizzato in corrispondenza di aree sistemate a pastini deve rispettare le prescrizioni contenute nel Titolo III, Capo V - disciplina dei pastini.

Prescrizioni particolari:

Deve essere preservato il parco alberato esistente di pertinenza dell'ex casa Don Marzari di via San Nazario 109.

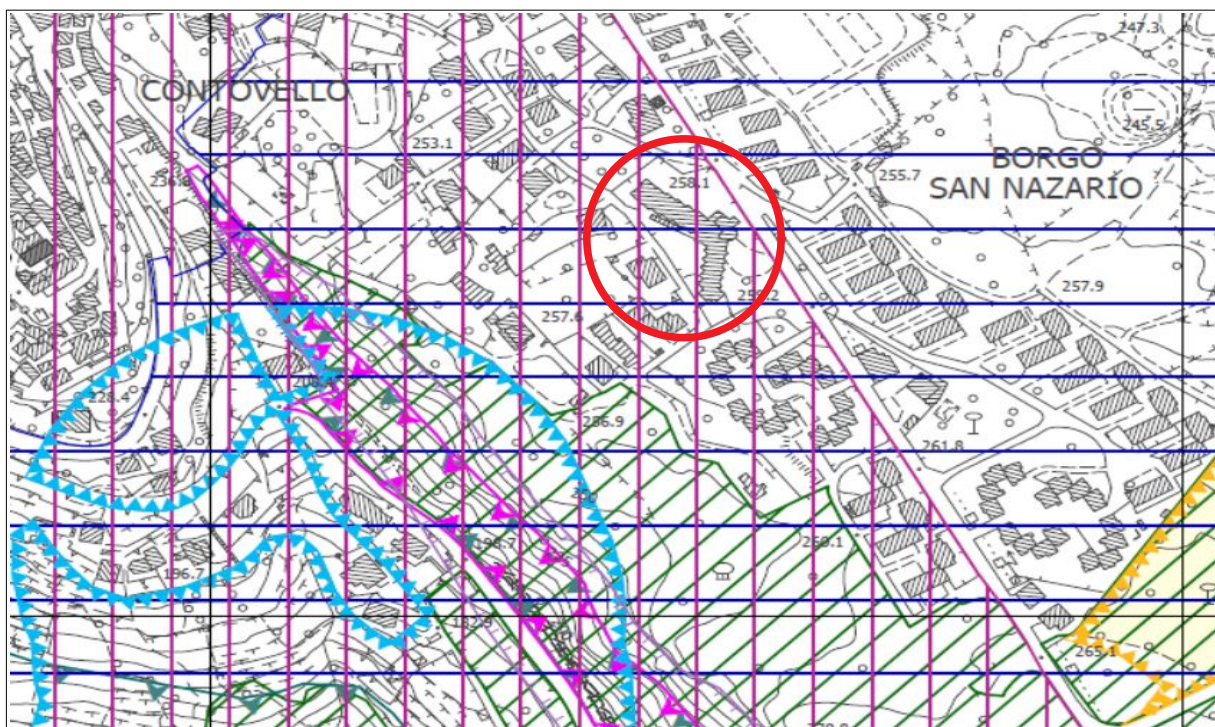
PO4 SERVIZI ED ATTREZZATURE COLETTIVE – Estratto dalla Tav. n. 2











Come si evince dall'estratto della Tav.n.2 dell'elaborato PO4 del piano, l'area interessata non è soggetta a servizi ed attrezzature collettive.

5) Vincoli

A5_VINCOLI – Estratto dalla Tav. n. 2



Beni soggetti alla tutela - D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

-  Beni culturali - Art. 10 commi 1 - 3 lett. a)-d) - 4 lett. f)-g)
-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Art. 136
-  Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia - Art. 142 comma 1 lett. a)
-  Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia - Art. 142 comma 1 lett. b)
-  I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna - Art. 142 lett. c)
-  Territori coperti da foreste e da boschi - Art. 142 comma 1 lett. g)
-  Zone gravate da usi civici - Art. 142 comma 1 lett. h)
-  Zone di interesse archeologico - Art. 142 comma 1 lett. m)

Vincolo idrogeologico - R.D.L. 3267/23

-  Terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici

Vincoli derivanti dal R.D.L. 3267/1923 – Vincolo idrogeologico

Come si evince dall'estratto dell'elaborato A5 – TAV. 2 “Vincoli”, l'immobile è incluso in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 “Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani”.

Vincoli derivanti dal D. Lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio

Come si evince dall'estratto dell'elaborato A5 – TAV. 2 “Vincoli”, l'immobile è incluso in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 in quanto area di notevole interesse pubblico.

6) Documentazione progettuale - abitabilità

L'edificio denominato Casa di riposo “Don Marzari” venne realizzato sulla base della Licenza di Costruzione prot. 632/9-68 di data 19.06.1971 e successive varianti presentate dall'Ente Nazionale per Lavoratori Profughi – Opera per l'Assistenza ai Profughi Giuliani e Dalmati ed ai Rimpatriati – Delegazione di Trieste. La costruzione dell'edificio è stata completata nel 1976 con rilascio di certificato di abitabilità ed utilizzazione di data 13.04.1977.

Presso l'archivio disegni del Comune di Trieste sono stati reperiti i seguenti elaborati :

- Progetto approvato con Licenza di costruzione prot. 632/1-68 di data 12.11.1969 (abbandonato);
- Progetto approvato con Licenza di costruzione prot. 632/9-68 di data 19.06.1971;
- Variante al progetto approvato con Licenza di costruzione prot. 632/9-68 di data 19.06.1971 con modifiche all'edificio destinato a casa di riposo, approvata con Licenza di costruzione prot. 632/26-68 di data 31.12.1974;
- Progetto di costruzione della fognatura della casa di riposo approvato con Licenza di costruzione prot. 632/29-68 di data 13.09.1975;
- Variante al progetto approvato con Licenza di costruzione prot. 632/9-68 di data 19.06.1971 e successive varianti apportante modifiche all'edificio destinato a Casa di Riposo e recintazione e sistemazioni esterne, approvato con Licenza di costruzione prot. 632/34-68 di data 06.03.1976;
- Variante al progetto di costruzione della fognatura autorizzata con Licenza di costruzione prot. 632/37-68 di data 03.03.1976;

- Certificato di collaudo delle opere in cemento armato dd. 24/09/1975;
- Verbale di sopralluogo commissionale dd. 27/03/1976;
- Abitabilità e utilizzazione prot. 632/39-68 di data 13.04.1977;
- Progetto per la recinzione prot. 86/14/122;
- Progetto per la ristrutturazione dei servizi igienici e nuovi servizi per disabili prot. 12/95/422.

In base alla Legge 21.10.1978 n. 641 l' Ente Nazionale per Lavoratori Profughi – Opera per l'Assistenza ai Profughi Giuliani e Dalmati ed ai Rimpatriati – è stato dichiarato “ente soppresso” ed il suo patrimonio immobiliare è stato trasferito in capo alla Regione Friuli Venezia Giulia in base al D.P.R. n. 839 dd. 18.12.1979. Con decreto del Giudice Tavolare in atti sub G.N. 6575/1989 la proprietà dell'immobile in argomento è stata iscritta tavolarmente a nome della Regione Friuli Venezia Giulia sulla base di consegna di data 21.10.1982 in atti sub G.N. 8472/1982.

A seguito del combinato disposto degli artt. 2 e 3 della L.R. n. 70 dd. 22.12.1980, con cui sono state attribuite ai Comuni le funzioni amministrative già esercitate nel Friuli Venezia Giulia dal soppresso ENLRP e trasferiti in proprietà ai Comuni stessi le strutture operative, gli uffici, i beni mobili ed immobili relativi all'organizzazione ed all'erogazione dei servizi e prestazioni di assistenza e beneficenza, l'edificio infine è stato acquisito a titolo gratuito dal Comune di Trieste nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava con sottoscrizione del Verbale di consegna da parte della Regione Friuli Venezia Giulia d.d. 02/07/2010, prot. 9252/IV-B-4, atto archiviato in atti tavolari sub. G.N. 9665/2010.

L'edificio presentava alcune discrasie rispetto a quanto indicato negli elaborati progettuali cui fanno riferimento le Licenze di costruzione prot 632/9-68 di data 19.06.1971, prot. 632/26-68 di data 31.12.1974 ed in particolare le Licenza prot. 632/34-68 di data 06.03.1976, che rappresenta l'ultima variante assentita. Tali discrasie interessavano sia l'organizzazione degli spazi interni dell'edificio che il suo involucro esterno, nonché la recinzione, che risultava modificata sia in corrispondenza del primo degli accessi carrabili che si incontra provenendo dall'abitato di Prosecco che lungo il tratto nord-ovest a seguito della realizzazione di un accesso pedonale e dello “smusso” in corrispondenza dello spigolo nord.

Per regolarizzare tali discrasie, gli Uffici comunali hanno provveduto alle seguenti regolarizzazioni:

- accertamento di conformità paesaggistica dd. 22/06/2023 per le opere realizzate in assenza dell'autorizzazione prevista dall'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i. e/o dal D.P.R. 31/2017 concernenti opere realizzate in difformità al progetto presente presso l'immobile sito in via San

Nazario 109, p.c.n. 210/17 del C.C. di Contovello a Trieste;

- certificato di idoneità statica relativa alle opere difformi presso l'edificio ex casa di riposo "Don Marzari" sito in via San Nazario, 109 nel Comune di Trieste. dd. 04/07/2022;
- aggiornamento degli atti catastali dd. 11/01/2023 per le modifiche della diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile realizzate in tempi remoti (si indica convenzionalmente la data di fine lavori al 30/06/1980) ;
- approvazione del piano di situazione di stato reale del fabbricato, avvenuta con determinazione del Responsabile di P.O. n. 2515/2024 dd. 27/06/2024.

Allegato 3: Determinazione del Responsabile di P.O. n. 2515/2024 dd. 27/06/2024 di approvazione del piano di situazione di stato reale del fabbricato;

7) Stato dei Luoghi

L'edificio si trova in località Prosecco-Contovello nell'area nota con il nome di Borgo San Nazario, costruita negli anni cinquanta e sessanta ed abitata per buona parte da esuli istriani e da loro discendenti. L'area risulta servita da urbanizzazioni primarie e secondarie, con ampie aree verdi e comodi allacciamenti stradali, oltre a diverse fermate per mezzi pubblici.

L'edificio oggetto della presente valutazione è stato edificato tra il 1971 ed il 1976, anno in cui è stata rilasciata l'abitabilità. Struttura da sempre adibita a casa riposo per anziani inabili (poteva ospitare sino a circa 100 anziani) è stata dismessa dal 2007 e non più riutilizzata.

L'immobile, posto al centro della sua area di pertinenza adibita a giardino, è articolato in un corpo centrale e due ali laterali rivolte una a nord ed una a sud, il tutto elevato di quattro piani (seminterrato, piano terra rialzato, primo e secondo piano), più un corpo di fabbrica posto sulla copertura piana. I piani dello stabile sono collegati tra di loro da due vani scale (uno principale che collega tutti i piani ed uno di servizio, che collega solo il piano seminterrato con il piano rialzato). L'immobile inoltre è dotato di ascensore, elevatore – portalettighe e montacarichi. Esternamente vi sono anche due scale a chiocciola, una realizzata in ferro l'altra in cemento armato.

Al piano seminterrato sono ubicate le cucine, le dispense, i magazzini ed i ripostigli, la cantina, le celle frigo, la lavanderia, la stireria, gli spogliatoi ed i servizi per il personale, una palestra, la centrale termica, la cabina Acegas accessibile solo dall'esterno. Al piano rialzato sono ubicati le sale di ritrovo, una cappella, gli ambulatori, uffici amministrativi e direzionali, la sala d'attesa per visitatori. Le sale da pranzo e le stanze per gli ospiti sono site ai piani primo e secondo. In particolare le stanze di riposo sono dotate di ampie balconate riparate per il soggiorno all'aperto, completi di zona attrezzata con panchine in muratura. Al piano copertura si trovano un vano

accessorio con adiacente servizio e locali tecnici per i macchinari degli ascensori.

La struttura portante è in cemento armato con muratura di tamponamento e solai in laterocemento; i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera ed avvogliabili in p.v.c.; i serramenti interni sono parte in alluminio e parte in legno tamburato. Il fronte dell'edificio esposto a Sud, dotato di ampie finestrate, è protetto da un sistema di tende da sole montate su di una struttura metallica fissa.

Le tramezzature interne sono intonacate al civile e tinteggiate con pittura semilavabile; i pavimenti sono in linoleum, tranne bagni e cucine pavimentati in gres ceramico e gli altri d'ingresso e vani scala pavimentati in marmo botticino.

Allo stato attuale il fabbricato risulta inutilizzato e interamente sfitto, versante in stato di abbandono. Le strutture portanti risultano solide, così come i solai di interpiano e di copertura, tuttavia in alcuni punti le strutture in cls armato presentano segni di distacco del copriferro e di ossidazione delle armature, Tutte le finiture si presentano in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, in particolarità la funzionalità dei rivestimenti di facciata risulta compromessa, le pavimentazioni delle terrazze sono parzialmente impraticabili, in alcune zone le impermeabilizzazioni si dimostrano insufficienti. Tanto che, all'interno, si notano ammaloramenti dell'intonaco dovuti ad infiltrazioni di acqua meteorica. Anche dal punto di vista impiantistico è necessaria una revisione completa di quanto presente, poiché le varie dotazioni impiantistiche risultano obsolete ed in parte fuori norma, Il fabbricato necessita pertanto di un recupero totale dal punto di vista tecnico ed igienico/sanitario.

Si evidenzia che, nel corso del 2025, è stata eseguita una verifica sulla presenza di amianto e materiali contenenti amianto (MCA) all'interno dell'edificio da parte di ditta incaricata, che ne ha riscontrato la presenza in alcune stanze del fabbricato, in particolare nelle piastrelle e nella colla nera delle camere da letto del piano ammezzato, primo e secondo. Su indicazione del Servizio Centrale di Prevenzione e Protezione del Comune di Trieste, si segnala che tale censimento, tuttavia, risulterebbe incompleto in alcune delle sue parti, e precisamente risulta carente nei campionamenti ad un macchinario posto nel ripostiglio al primo piano sottostrada, nonché alla pavimentazione dell'ala ovest dei piani primo e secondo (necessarie data la vastità delle superfici). Inoltre, non sono risultati accessibili e pertanto ispezionabili sia il vano tecnico dell'ex cabina elettrica al primo piano sottostrada e sia il vano tecnico dell'ascensore al terzo piano (vani potenzialmente realizzati con materiali contenenti amianto).

Viene di seguito allegata sia la relazione tecnico descrittiva sopra citata, relativa al censimento materiali contenenti amianto, comprensiva di documentazione fotografica relativa ai

campionamenti e dei relativi rapporti di prova, sia l'offerta formulata dalla stessa ditta incaricata per l'intervento di bonifica mediante incapsulamento, rimozione, trasporto e smaltimento delle pavimentazioni. **Si specifica che tale documentazione, per le considerazioni sopra riportate, va pertanto considerata parzialmente incompleta.**

Allegato 4: documentazione fotografica

Allegato 5: censimento materiali contenenti amianto e rapporti di prova

8) Criterio di stima

Criteri e metodologie estimative

Lo scopo della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili, al fine di rispondere, nel miglior modo possibile, allo scopo pratico della valutazione ed alle finalità per cui la stessa viene eseguita. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, etc);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più tra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Per tali procedimenti l'estimo indica sei vie che vengono chiamate "aspetti economici" di un bene o più comunemente "criteri di stima", ovvero:
 - - il più probabile valore di mercato;
 - - il più probabile valore di trasformazione;
 - - il più probabile valore di costo di costruzione/ricostruzione;
 - - il più probabile valore complementare;
 - - il più probabile valore di surrogazione o di sostituzione;
 - - il più probabile valore di capitalizzazione.

Preliminarmente sono state esperite le ricerche di mercato che, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile ed in particolare della rilevante consistenza dello stesso e della sua destinazione urbanistica, non hanno consentito di individuare immobili nella realtà del mercato

immobiliare locale tali da consentire l'applicazione di una metodologia diretta sintetico – comparativa.

Nel caso di specie, quindi, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, della sua ubicazione e della sua destinazione urbanistica, si ritiene di ricorrere alla metodologia estimativa indiretta, in particolare si è scelto come metodo estimativo l'approccio finanziario che prevede di ricercare il più probabile valore di mercato del bene attraverso l'applicazione, in campo immobiliare, del metodo dell'analisi dei flussi di cassa attualizzati (Discounted Cash Flow Analysis) con il quale il valore del bene viene definito come sommatoria attualizzata dei flussi di cassa da esso producibili. Viene inoltre utilizzato il metodo di costo per inserire nel DCFA tutti i parametri che considerano la totalità dei costi necessari per completare la trasformazione dell'immobile.

Metodologia di stima adottata

Il procedimento estimativo eseguito con il D.C.F.A. (Discounted Cash Floor Analysis) si basa sull'ipotesi che il miglior utilizzo del bene sia quello di una struttura socio sanitaria quale una casa di ricovero per anziani o una R.S.A. o, oppure una struttura mista che contempra le due tipologie. Tale destinazione trova conforto sia dall'ammissibilità del piano regolatore, che consente una pluralità di destinazioni urbanistiche, sia dalla continuità dell'utilizzo che appartiene all'edificio, che fu progettato come casa di riposo e pertanto necessiterebbe di minori trasformazioni rispetto agli adeguamenti necessari per un cambio di destinazione d'uso, sia dalla domanda continua di tali strutture in correlazione all'invecchiamento continuo della popolazione e delle problematiche che questo dato comporta. Di contro, invece, si ritiene che la tipologia dell'edificio, pur consentendolo, si presti meno alla realizzazione di residenze, mentre la riconversione in struttura alberghiera potrebbe risultare adeguata alla consistenza del fabbricato, ma potrebbe risultare poco redditizia a causa della distanza dal centro della città.

Si ipotizza che l'immobile venga dato in gestione ad una azienda già operante nel settore, in particolare che trasferisca la sede di una residenza per anziani già funzionante all'interno della nuova struttura, con ampliamento dei posti letto su di un'ala dell'edificio. In base alla normativa di riferimento – vedi D. P. Reg. 144/2015 - si ipotizza che la futura struttura da adibirsi a casa di ricovero per anziani conterrà un numero massimo di 72 ospiti non autosufficienti.

Viene pertanto ipotizzata, e valutata, l'operazione immobiliare necessaria per ristrutturare l'immobile esistente adeguandolo alle nuove normative vigenti relative alla realizzazione di residenze per anziani non autosufficienti. Una volta trasformato, si ipotizza la sua messa a reddito attraverso la locazione dei locali.

Per la trasformazione dell'immobile si ipotizza un periodo di 4 anni di cui 2 anni per ottenere permessi e autorizzazioni e 2 anni per procedere alla ristrutturazione e recupero dell'immobile e per renderlo idoneo al suo utilizzo. In questo periodo di tempo l'immobile non produrrà alcun reddito e comporterà un grande esborso economico. Successivamente alla sua apertura inoltre, ci sarà un periodo di assestamento prima che lo stesso raggiunga la piena percentuale di occupazione, che si presume essere pari in media al 92%. Anche questo periodo viene stimato di 4 anni, durante il quale il tasso di occupazione crescerà di anno in anno fino a raggiungere, dal quinto anno dell'apertura in poi il tasso di occupazione prevista.

L'intervallo temporale nel quale si procede con l'analisi della DCFA è calcolato nel modo seguente:

Descrizione	Durata
Vendita e trasformazione immobile	4 anni
Periodo di locazione	18 anni
Uscita dall'investimento (vendita immobile)	1 anno
<i>Totale</i>	<i>23 anni</i>

Il procedimento DCFA

Il valore del bene deriva dai flussi di cassa attesi dal bene stesso, generati in un orizzonte temporale medio – lungo. Si specifica che i due elementi considerati dal DCFA sono il fattore tempo ed il fattore rischio. Il fattore tempo viene preso in considerazione tramite il processo di attualizzazione che rende omogenei e confrontabili a una certa data i flussi di cassa che si manifestano in periodi diversi. Il fattore rischio viene preso in considerazione attraverso il processo di determinazione del tasso di attualizzazione.

La disciplina estimativa ci dice che “il valore di un bene (V) è pari alla sommatoria (Σ) dei flussi di cassa attesi (F_t), attualizzati ad un montante $(1+k)$ che tiene conto della loro distribuzione temporale (t), sommatoria estesa fino a comprendere un orizzonte temporale adeguato (n) a cui va aggiunto il valore finale, o valore d'uscita dall'investimento (V_f)”.

La formula del valore in funzione dei flussi di cassa è la seguente:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_f$$

con

V = Più probabile valore di mercato del bene;

Ft = valore generico del flusso atteso nell'anno t;

n = orizzonte temporale dell'analisi dei flussi di cassa;

k = tasso di attualizzazione;

Vf = valore finale o di uscita attualizzato.

I flussi di cassa da utilizzare nel DCFA sono quelli rappresentati dal reddito operativo netto, cioè dal reddito netto al lordo degli interessi passivi sul debito e delle imposte soggettive sui redditi.

Stima con il metodo DCFA

Si assume come t° l'epoca di valutazione, ovvero febbraio 2026. Si ipotizzano le seguenti tempistiche:

- 2 anni per ottenere permessi ed autorizzazioni;
- 2 anni per procedere al recupero dell'immobile e a renderlo idoneo al suo utilizzo;
- 18 anni di gestione struttura socio – sanitaria (contratto di locazione 9+9);
- 1 anno per il rientro finale con l'alienazione del bene.

Determinazione dei fatturati annui lordi della gestione casa di riposo

In prima battuta si è proceduto ad un'analisi sui prezzi giornalieri della case di riposo previste sul territorio. Si rileva che le tariffe relative alle case di riposo di proprietà comunale prevedono le seguenti tariffe giornaliere:

Tariffa 2025	€/giorno
Bassa intensità	87,22
Media intensità	94,17
Alta intensità	97,10

Vista l'ipotesi di una azienda privata che rilevi la struttura oggetto di valutazione, si propone una tariffa media per giornata di degenza pari a 97,00 €/giorno, in considerazione al fatto che l'edificio risulterà completamente ristrutturato e dotato di spazi comuni migliorativi rispetto alle strutture sopra citate.

Si rappresenta che la tariffa di cui sopra è stata ipotizzata come più generica spesa uguale per tutti i

degenti, indipendentemente dalle condizioni e dalle necessità assistenziali del singolo paziente, ipotesi il cui principale pregio va ricercato nella semplicità di calcolo e di regolazione dei rapporti tra il pagante e la struttura sociosanitaria, in luogo di una che presuppone di conoscere le condizioni di ogni singolo paziente e del suo effettivo assorbimento di risorse (non applicabile in una perizia estimale).

Il ricavo lordo sarà pertanto determinato dalla percentuale del fatturato annuo della struttura che sarà destinata al pagamento del canone di locazione della stessa, in pratica si tratta di un reddito potenziale.

Questa quota di fatturato destinabile al pagamento della locazione ha un andamento fortemente variabile in funzione della tipologia e delle dimensioni della struttura alberghiera, nonché della sua ubicazione, generalmente è compresa tra il 15% e il 25% in misura direttamente proporzionale alle dimensioni della struttura (in quelle più piccole l'incidenza in percentuale dei costi fissi è maggiore). Nella DCFA si è deciso di utilizzare una quota di fatturato destinata al pagamento della locazione del 20%. Tale decisione deriva principalmente dalle dimensioni della struttura e dalla sua posizione.

Determinazione delle spese operative dell'investimento derivante dal costo di ristrutturazione e dai costi di gestione

In fase estimativa, non potendo contare su un computo metrico estimativo, i costi della ristrutturazione sono stati determinati con un procedimento sintetico comparativo che ha permesso di individuare un parametro unitario di costo (€/mq) poi applicato alla consistenza dell'opera (mq) per ottenere il valore complessivo dei costi (€).

Il costo unitario è stato ricercato analizzando tipologie edilizie simili sulla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie", anno 2024, edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile. Nello specifico si è fatto riferimento alla scheda "D.27 – Edificio destinato a residenza sanitaria assistenziale" con edificazione nel biennio 2016 – 2017. Va sottolineato che tale scheda considera la nuova realizzazione e non la ristrutturazione, pertanto i costi rappresentati vanno abbattuti percentualmente di un coefficiente riduttivo come sotto specificato.

Il costo di costruzione (in questo caso indicato in €/mc) per meglio rispondere alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima è stato omogeneizzato in funzione di alcuni parametri:

- coefficiente riduttivo del 10% in quanto il testo della DEI fa riferimento al mercato della Lombardia (ubicazione e contesto);
- coefficiente incrementale del 2% con riferimento all'aggiornamento temporale dei prezzi;

- coefficiente incrementale del 5% in considerazione della minor consistenza dell'intervento in oggetto rispetto all'unità del prezzario DEI (fattore di scala indirettamente proporzionale e legato alle economie di scala);

- coefficiente riduttivo del 70% in dovuto al diverso tipo di intervento edilizio, in particolare non si tratta di una nuova edificazione, bensì di una ristrutturazione e pertanto non saranno previsti scavi e movimenti di terra e gran parte delle opere strutturali, mentre impianti e finitura vanno completamente sostituiti.

Si evidenzia che, ai costi di costruzione derivanti dall'intervento pubblicato nel manuale DEI, sono stati aggiunti i costi ricavati dall'offerta formulata dalla ditta incaricata per l'intervento di bonifica dell'amianto mediante incapsulamento, rimozione, trasporto e smaltimento delle pavimentazioni, quantificati in €. 217 298,22 + iva di legge, per un totale di €. 265.103,83. I costi sono stati infine stati incrementati di ulteriori ipotetici €. 100.000,00 per spese non incluse nel preventivo (eventuali analisi e monitoraggi richiesti dall'A.S.L., fornitura di energia elettrica, rilascio di permessi, ulteriori costi di bonifica per materiali non inclusi).

Si specifica che la pubblicazione della DEI, come specificato nella stessa (vedi pag. XI "Dati di base – criteri di stesura dei computi"), non include gli oneri professionali da corrispondere ai professionisti che intervengono nel processo di trasformazione dell'immobile. Per la stima di tali costi si è riscontrato che per interventi di tipologia e dimensione come quello in valutazione oscillano tra il 4,5% e il 5,0%, pertanto nella presente analisi sono stati valutati pari al 4,7% del costo tecnico di costruzione.

La valutazione dei costi di trasformazione si è sviluppata secondo il seguente schema:

Fonte	DEI – "Prezzi tipologie edilizie"	Ubicazione e contesto	0,90		
Oggetto	D27 – Edificio destinato a residenza sanitaria assistenziale	Aggiornamento temporale	1,02		
Luogo	Nord Italia	Consistenza			
Data (anno)	2017		1,05		
Superficie (m2)	8000				
Volume (m3)	24000	Livello qualitativo			
Lavorazioni	Costruzione		0,70		
Tempi (mesi)	16				
Costo unitario rilevato	€ 614,00	Coefficiente finale	0,67	Costo unitario omogeneizzato	€ 414,28

Volume complessivo	mc	12.474
Costo di costruzione	KC [€]	€ 5.167.781,36
Spese tecniche (in % su KC)	4,70% ST [€]	€ 242.885,72
Costi bonifica		€ 265.103,83
Altri costi		€ 100.000,00
Somma		€ 5.775.770,91
Costo di trasformazione totale	CR [€]	€ 5.775.770,91

Per la distribuzione di tale costo nell'arco dei quattro anni necessari alla trasformazione si è ipotizzato una distribuzione secondo percentuali del: 10% al primo anno (sostanzialmente spese tecniche), 25% al secondo anno, 45% al terzo anno e 20% al quarto anno.

Per quanto riguarda il contributo di costruzione, lo stesso non è stato conteggiato in quanto trattasi di ristrutturazione di un edificio senza cambio di destinazione d'uso.

Tasse sul possesso degli immobili

Tra i costi di gestione dell'immobile rientrano anche quelli derivanti dalle tasse comunali. Si è proceduto al calcolo dell'importo da versare per l'Imposta Locale Immobiliare Autonoma (ILIA). L'importo dell'ILIA è proporzionale al valore catastale dell'immobile e si ottiene a partire dalla rendita catastale rivalutata con un coefficiente moltiplicatore fissato per legge (1,05) moltiplicato in funzione della categoria catastale (65 per le categorie D). Tale base imponibile viene moltiplicata per l'aliquota comunale (1,06) e in questo caso ridotta del 50% in quanto trattasi di immobile soggetto a vincolo monumentale.

$$\text{rendita catastale} \times 1,05 \times 65 \times 1,06 \% \times 0,50$$

Si veda la tabella successiva per i valori utilizzati nel calcolo:

Voci		Valori
Rendita catastale	€	16.139,25
Coefficiente di rivalutazione della rendita catastale	-	1,05
Moltiplicatore in funzione della categoria catastale	-	65,00
Base imponibile	€	1.101.503,81
Coefficiente di riduzione per fabbricati di interesse storico	-	1,00
Aliquota comunale	%	6,00
ILIA	€	6.609,02

Spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria

Un'ulteriore voce da considerare nei costi di gestione è quella derivante dagli accantonamenti per la manutenzione straordinaria e ammortamento, che stati stimati in quota percentuale rispetto al costo di trasformazione prendendo in considerazione esclusivamente gli anni successivi al completamento della trasformazione. Perché il reddito si mantenga a un livello conforme a quello del mercato è necessario sostituire periodicamente le opere edilizie superate, effettuando una manutenzione ordinaria o straordinaria di finiture e impianti.

Per determinare la quota percentuale si è fatto riferimento alla vita utile dell'immobile (100 anni) ipotizzando di procedere alla manutenzione straordinaria ogni 25 anni e considerando una quota di reintegrazione in percentuale rispetto al costo di costruzione a nuovo (10%). In questa modo l'incidenza dell'accantonamento risulta pari a 1,4% del costo di ricostruzione a nuovo.

Vanno inoltre considerate le spese di assicurazione dell'immobile, che per prassi vigente nel settore assicurativo ammontano al 0,1% del costo di ricostruzione a nuovo. Non si è proceduto a tale stima e per semplicità si considera il valore di trasformazione già calcolato. Tale valore viene incrementato secondo il tasso di inflazione.

L'ultima voce da considerare nell'analisi dei costi è quella delle spese di amministrazione, ovvero quei costi dipendenti dalla tenuta della contabilità e delle varie voci amministrative. Si assumono pari al 1,5% dei ricavi annui. Anche tale voce viene considerata esclusivamente a partire dal 5° anno in quanto nel periodo della trasformazione non dovrebbero esserci spese amministrative.

Determinazione del tasso di attualizzazione

Per determinare il tasso di attualizzazione si è scelto di utilizzare un sistema analitico finanziario in quanto permette di evitare alcune criticità riferite al reperimento dei dati. Nella presente valutazione immobiliare si determina il tasso di attualizzazione con la metodologia "Weighted Average Cost Capital" (WACC) con il quale il tasso rappresenta sia il costo per il capitale proprio dell'investitore sia quello del capitale dei finanziatori.

Il costo medio ponderato del capitale, ovvero il compenso sia di chi finanzia l'investimento con il proprio capitale (*equity*) sia di chi fornisce il capitale di debito, è calcolabile come media ponderata del costo del debito finanziario dedotto dagli interessi passivi e del costo del capitale proprio. La formula per determinarlo è la seguente:

$$WACC = K_E \frac{E}{(D + E)} + K_D (1 - t) \frac{D}{(D + E)}$$

I diversi fattori rappresentano:

- WACC = Weighted Average Cost of Capital;
- K_E = costo del capitale proprio;
- E = capitale proprio (*Equity*);
- D = indebitamento (*Debt*);
- K_D = costo dell'indebitamento;
- τ = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

In questo caso si è ipotizzato un rapporto tra investimento di capitale proprio e di capitale preso a debito rispettivamente del 40% e del 60%.

Per quanto riguarda l'aliquota fiscale delle imposte sui redditi (τ), anche in considerazione che l'investimento con molta probabilità verrà portato avanti da una società, le pubblicazioni di settore, nonché ricerche in rete, indicano un valore del 27%.

Prima di procedere con il calcolo del WACC bisogna stimare le varie voci che compongono la formula sopra riportata. Il costo del capitale proprio (K_E) si stima con la metodologia "*Capital Asset Pricing Model*" che permette di individuare il rendimento che si attende da un investimento finanziario in funzione della quota di rischio non eliminabile attraverso la diversificazione degli investimenti. La formula specifica per la sua stima è:

$$K_E = K_f + \beta (K_m - K_f) + \gamma$$

dove:

- K_f è il rendimento dei titoli privi di rischio, si è assunto quale valore quello riportato per il rendimento lordo dei risultati dell'asta pubblicati dal MEF per i BTP a 20 anni (durata simile a quella dell'investimento considerato) nell'asta più recente (13/14 maggio 2025). Il valore di K_f (rendimento lordo) assunto nel calcolo è quindi pari a 4,26%;
- β è il coefficiente di rischiosità sistemica non diversificabile (*levered*) che misura la rischiosità specifica del bene su cui si attua l'investimento. Per determinare il suo valore si utilizza il coefficiente *Bunlevered*, di fatto confrontando il rischio connesso all'investimento in una particolare azienda rispetto al rischio riferito all'intero mercato. Si riporta poi il coefficiente al caso specifico in considerazione dei fattori D, E e τ secondo la formula:

$$\beta_{Re-levered} = \beta_{unlevered} \times [1 + (1 - \tau) \times D/E]$$

Per determinare il coefficiente *Bunlevered* si è fatto riferimento alle analisi pubblicate sul sito https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html i quali dati più aggiornati sono quelli pubblicati in data 05 gennaio 2026. Per il mercato dell'Europa occidentale nel settore *Hospitals/Healthcare Facilities* viene riportato un valore di *Unlevered beta* pari a 0,29 che applicato alla formula precedente porta ad un *βRe-levered* pari a 0,61;

- K_m è il rendimento atteso del mercato azionario. Anche per la determinazione di questo dato si è fatto riferimento alle analisi pubblicate sul sito citato poco sopra facendo riferimento ai dati pubblicati in data 01 gennaio 2026 riferiti al mercato italiano, nel quale viene riportato un valore per il “Total Equity Risk Premium” pari a 6,69%;

- $(K_m - K_f)$ rappresenta il premio per il rischio (*Market Risk Premium*) e si determina come mera differenza dei valori già individuati;

- γ è il coefficiente di rischio specifico che serve quale correttivo al CAPM. Viene calcolato quale coefficiente quantitativo rispetto le caratteristiche che possono influire sulla liquidità e il rating dell’investimento, cioè ubicazione e tipologia edilizia (U/T), dimensioni dell’immobile (D), stato locativo (L) e fungibilità (F). Ad ognuna delle quattro caratteristiche viene assegnato un valore di rischio su una scala da 0 a 3 secondo lo schema seguente:

Caratteristiche	Livelli di rischio			
	Rischio 0	Rischio 1	Rischio 2	Rischio 3
U / T Ubicazione e tipologia	Residenze centrali Residenze semicentrali Uffici centrali Locali commerciali centrali	Residenze periferiche Uffici semicentrali Locali commerciali semicentrali Locali commerciali strutturati periferici Alberghi centrali Altre tipologie	Residenze extraurbane Uffici periferici Locali commerciali destrutturati periferici Alberghi semicentrali e periferici Altre tipologie semicentrali o periferiche	Tipologie non residenziali in ubicazioni extraurbane e carenti di collegamenti
D Dimensioni	Inferiore a 3.000 mq	Da 3.000 a 7.000 mq	Da 7.000 a 12.000 mq	Oltre 12.000 mq
L Stato locativo	Pluralità di conduttori	Unico conduttore sicuro Pluralità di conduttori e 30% di affitto	Unico conduttore incerto Unico conduttore sicuro e 30% di affitto Pluralità di conduttori e 60% di affitto	Unico conduttore incerto e 30% di affitto Unico conduttore sicuro e 60% di affitto Affitto oltre il 60%
F Fungibilità	Immobile pluriuso o utilizzabile da un’ampia fascia di mercato	Immobile potenzialmente riconvertibile	Immobile difficilmente riconvertibile	Immobile non riconvertibile e utilizzabile da una fascia di mercato ristretta

La formula con la quale poi viene determinato il coefficiente di rischio specifico è:

$$\gamma = [(U/T + L) \times (D + F)] / 2$$

Per l’immobile in questione vengono assunti i seguenti livelli di rischio:

- per U/T rischio 1, in quanto trattasi di altre tipologie semicentrali o periferiche;
- per D rischio 2 (dimensione compresa da 3.000 mq a 7.000 mq);
- per L rischio 1 (unico conduttore sicuro);

- per F rischio 2 (immobile difficilmente riconvertibile).

Applicando la formula si ottiene un coefficiente γ pari a 4,50%.

Viene pertanto calcolato il costo del capitale proprio K_E che, applicando la formula già citata, risulta pari a 10,24%.

A questo punto risulta indispensabile procedere con la stima del costo del debito (K_D), ovvero il tasso che un'azienda dovrebbe pagare per ottenere un finanziamento a medio-lungo termine nelle attuali condizioni di mercato. Nel caso di una stima in cui non si conosce l'azienda che procederà con l'investimento si può stimare lo stesso aggiungendo al tasso della BCE l'aliquota "spread" indicata sempre nelle analisi del sito già citato. Il valore K_D è pertanto uguale allo spread indicato nelle tabelle, cioè 1,62%.

Si riassumono nella tabella seguente tutti i valori che vanno utilizzati per il calcolo del WACC:

Kf	4,26%
$\beta_{\text{Unlevered}}$	0,29
t	27%
E	40%
D	60%
$\beta_{\text{Re-levered}}$	0,61
K_m	6,69%
U/T	2
D	1
L	1
F	2
formula	4,50
γ	4,50%
KE	10,24%
KD	1,62%
KE (E / (D + E))	4,09%
KD (1 - t) (D / (D + E))	0,71%
WACC	4,80%

Inserendo i valori nella formula già riportata per il calcolo del WACC si ha:

$$\text{WACC} = 10,24\% \times \frac{40\%}{(60\% + 40\%)} + 1,62\% \times (1 - 27\%) \times \frac{60\%}{(60\% + 40\%)}$$

Il valore del WACC risulta pertanto pari a 4,80%.

Determinazione dei flussi di cassa attualizzati

La differenza tra i flussi dei ricavi e i flussi dei costi determinano il valore del cash flow.

I ricavi sono stati stimati tramite l'analisi di quella che potrebbe essere la contabilità dell'azienda, mentre i costi sono rappresentati dai costi di trasformazione e da quelli di esercizio necessario per il funzionamento del bene.

Questi flussi vanno attualizzati al momento attuale t_0 per poter procedere con la loro somma algebrica. Per procedere con la loro attualizzazione si utilizza un tasso K equivalente al WACC calcolato utilizzando la nota formula $1/(1+k)^n$, dove n rappresenta il tempo trascorso.

Determinazione del valore finale di realizzo (valore di uscita)

Esprime la somma di tutti i flussi di cassa eccedenti il limite temporale considerato e si ottiene con la formula classica della capitalizzazione per redditi crescenti, applicandola al reddito dell'anno successivo all'ultimo periodo di analisi ($n+1$) considerando, inoltre, un tasso di capitalizzazione r chiamato "going out cap rate".

Il tasso di capitalizzazione r da utilizzare nel calcolo viene determinato partendo dal tasso di attualizzazione K applicando due correttivi:

- si toglie il tasso di crescita del reddito (R_{inf} , pari al tasso d'inflazione attesa, pari all'1.5% per il 2026, come pubblicato dal sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze);
- si aggiunge un fattore di rischio ($R_{out} = risk out$) legato all'incertezza rispetto alla futura collocazione del bene sul mercato; poiché l'investimento nelle strutture per anziani è a basso rischio, anche perché nel sistema italiano solo una parte delle rette di degenza è a libero mercato, mentre una quota consistente è coperta dalle Regioni, viene assunto un valore pari di 2,5%.

Il tasso r risulta quindi pari a:

$$r = K - R_{inf} + R_{out} = 4,80 - 1,5 + 2,5 = 5,80\%$$

Per ottenere il valore finale di realizzo (V_f) utile al calcolo del valore di mercato del bene sarà uguale al valore di capitalizzazione depurato dalla percentuale dovuta alle spese per commercializzare il bene (2%) attualizzato al tempo t_0 secondo il tasso k .

Determinazione del valore di mercato

E' possibile ora calcolare il valore di mercato al lordo di oneri e spese di acquisto che è espressione della somma del valore finale di realizzo e dei flussi di cassa attualizzati.

Per determinare il valore netto di mercato vanno ancora considerati gli oneri di acquisto dell'immobile (imposte varie e spese notarili) e le spese relative all'acquisto del bene a carico dell'acquirente.

Per gli oneri di acquisto si ipotizza un'aliquota complessiva pari al 13% mentre per le spese relative all'acquisto si ipotizzano pari al 2%.

9) Considerazioni finali

Sulla base delle valutazioni e delle considerazioni esposte, risulta che il più probabile valore di mercato della piena ed intera proprietà dell'immobile risulti pari a € 1.600.379,26, arrotondato a **€ 1.600.000,00 (diconsi euro un milionesecentomila/00)**.

Si riporta nell'allegata tabella riepilogativa il procedimento di calcolo.

Allegato 6: Tabella DCFA

Trieste, *vedi data firma digitale*

Il tecnico
arch. Moimas Renata
documento sottoscritto digitalmente
(ex art. 24 del D. Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Il responsabile di P.O.
p.i.ed. Premrov Daniele
documento sottoscritto digitalmente
(ex art. 24 del D. Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Visto, la Dirigente di Servizio
Dott.ssa Tomasi Lucia
documento sottoscritto digitalmente
(ex art. 24 del D. Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Allegati:

Allegato 1: Piano catastale tavolare di corrispondenza sub G.N. 6893/2010;

Allegato 2: Visure catastali e planimetrie CEU (scala 1:200);

Allegato 3: Determinazione del Responsabile di P.O. n. 2515/2024 dd. 27/06/2024 di approvazione del piano di situazione di stato reale del fabbricato;

Allegato 4: documentazione fotografica;

Allegato 5: censimento materiali contenenti amianto e rapporti di prova;

Allegato 6: Tabella DCFA.

Allegato I

Piano catastale tavolare di corrispondenza
sub G.N. 6893/2010

TRIBUNALE DI TRIESTE

UFFICIO TAVOLARE

D E C R E T O

G.N. 6893/10

Il Conservatore del Libro Fondiario preposto ai sensi dell'art. 95 bis della legge tavolare giusta provvedimento di delega dd. 23 aprile 2008 del Giudice Tavolare presso il Tribunale di Trieste;

Letta la domanda della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Direzione Centrale Patrimonio e Servizi Generali – Servizio Consulenza Tecnica;

Esaminato il piano tav. e cat. del Comune di Trieste validato dall'Agenzia del Territorio di Trieste il 13.5.2010 prot. n. 69831/10;

Visti il certificato storico di famiglia dd. Trieste 22.3.2010 e il certificato di morte dd. Trieste 14.5.2010;

Visto il R.D. 28 marzo 1929 n. 499 e successive modificazioni ed integrazioni;

O R D I N A

Presso la P.T. 2864 di Contovello c.t. 1°:

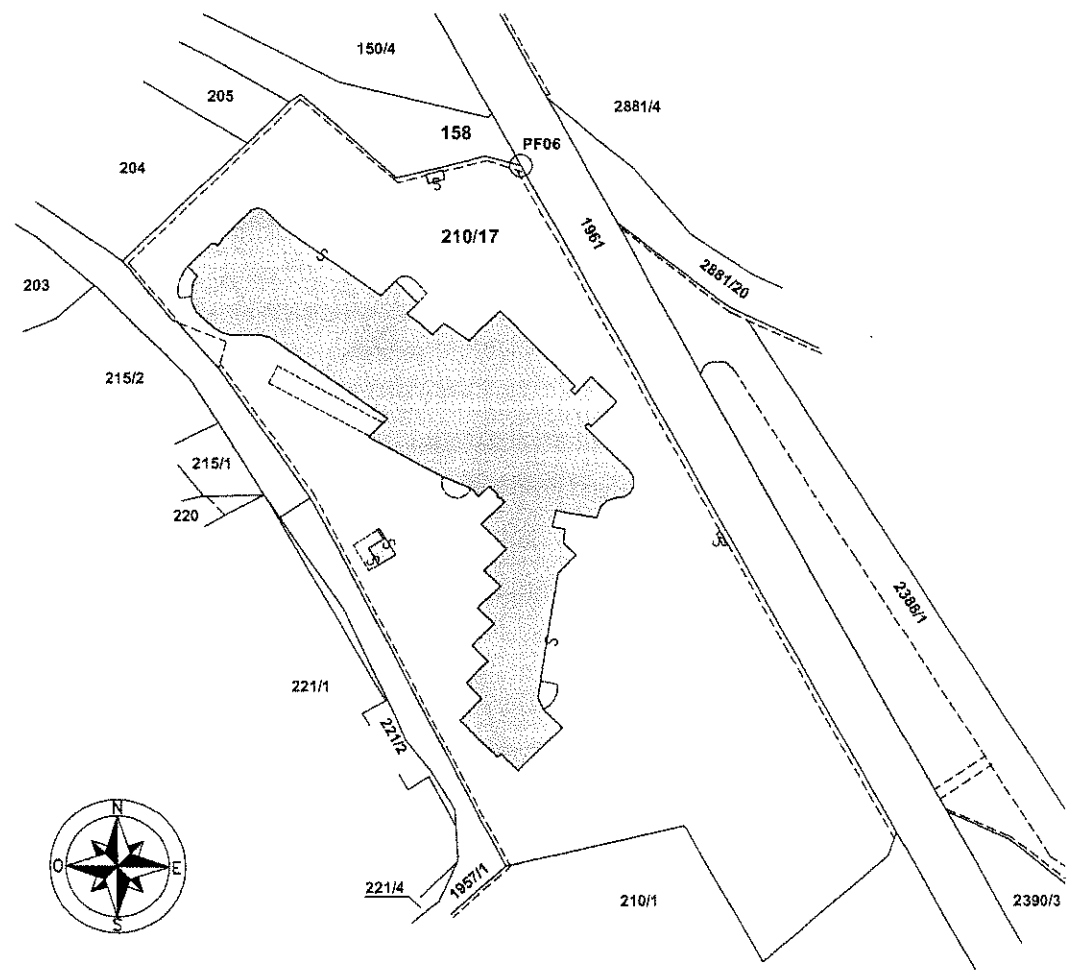
- RENDERSI EVIDENTE che le pp.cc.nn. 207, 208, 210/16, 212, 213, 214 si identificano con la p.c.n. 210/17 *ente urbano, civ. n. 109 di via San Nazario "Don Marzari"*, immutato restando lo stato giuridico a nome della ricorrente.-
- INTAVOLARE la cancellazione del diritto di usufrutto sub G.N. 1404/1909.-

Trieste, 21 MAG. 2010
Il Conservatore del Libro Fondiario ~~delegato~~
dott. Enrico Gottardis

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
RIVEDUTO E NUMERATO DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO
UFFICIO PROVINCIALE DI TRIESTE

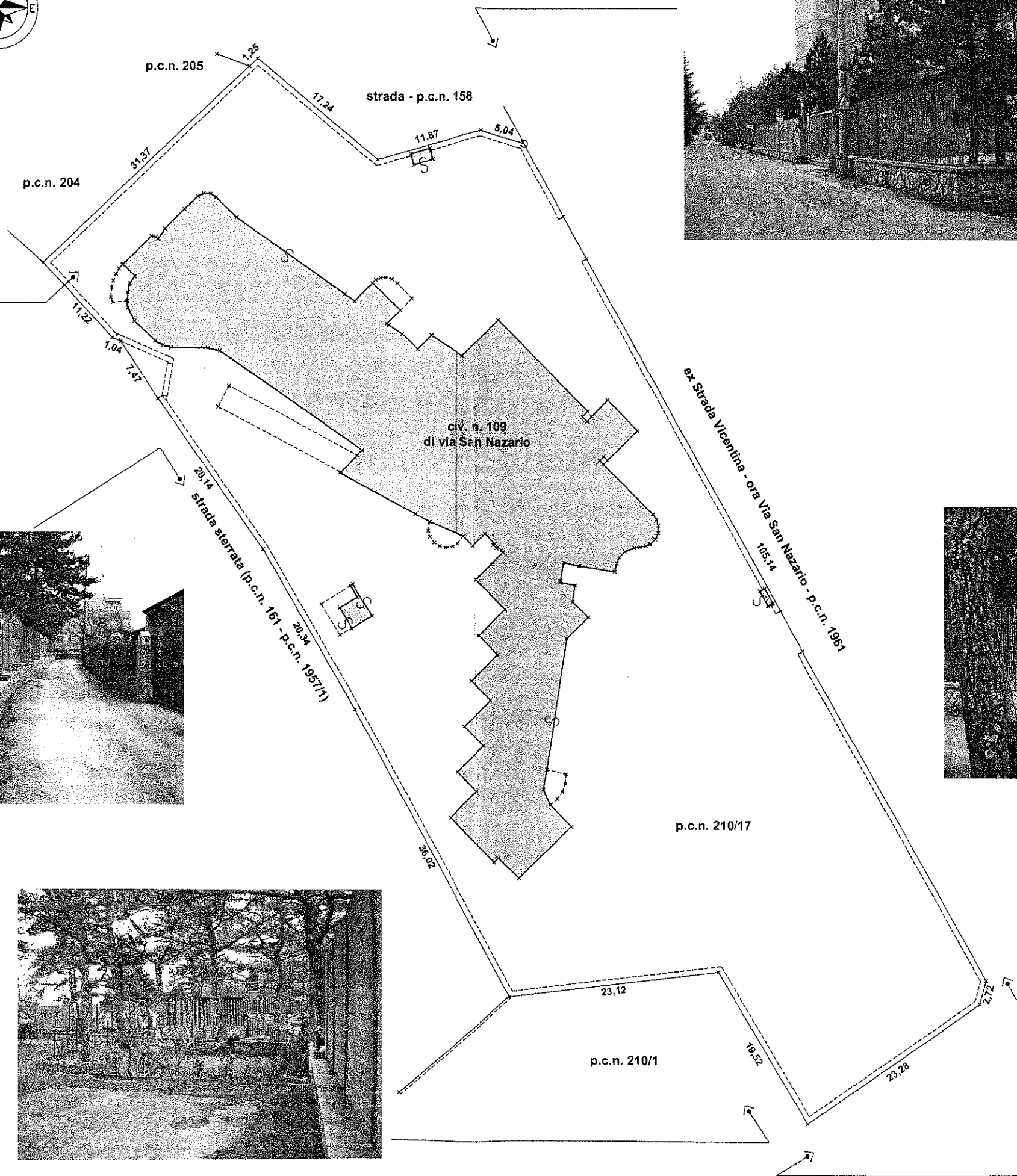
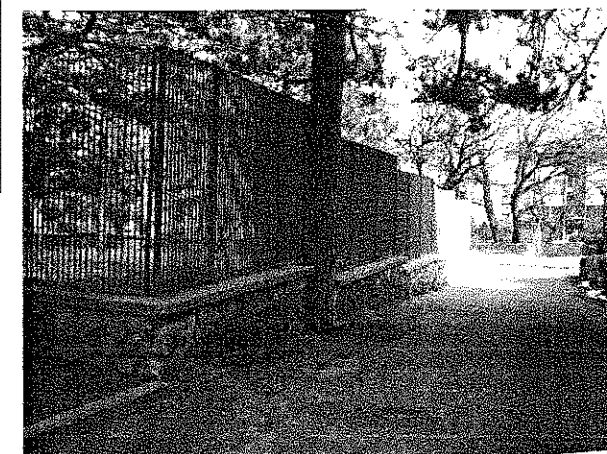
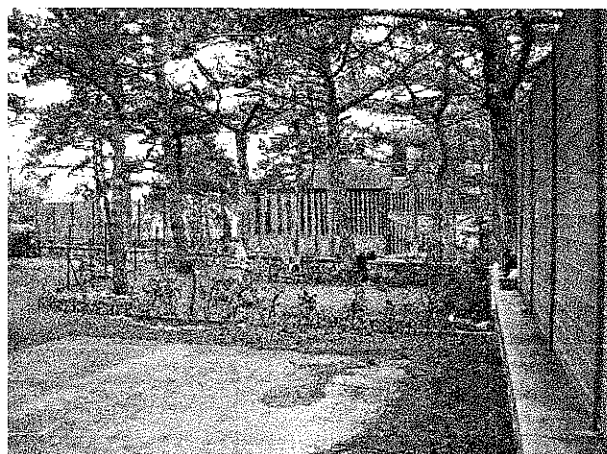
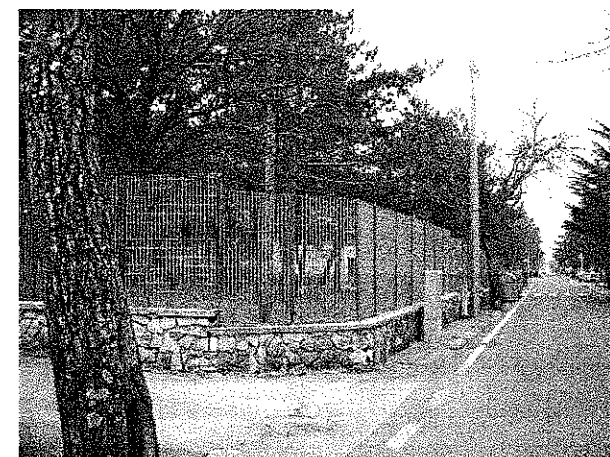
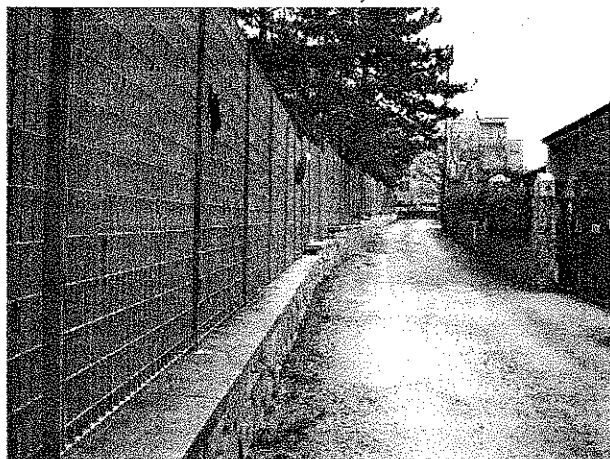
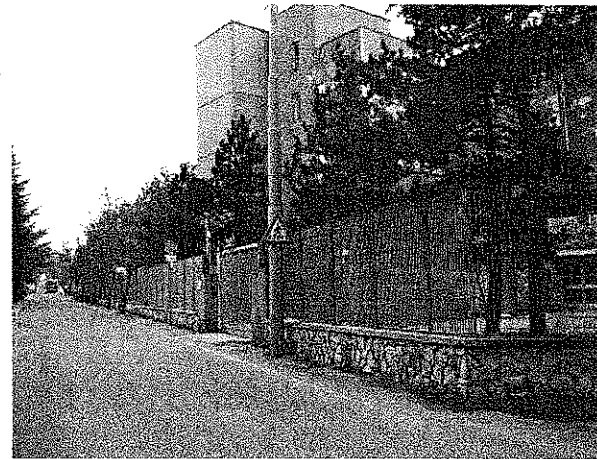
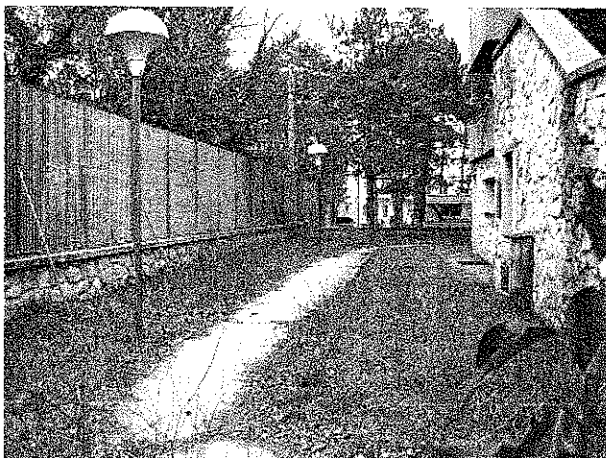
N. PROT. 69831 / 10
TRIESTE, l. 13 05 2010

FIGURA CONFORME ALLA MAPPA CATASTALE
C.C. CONTOVELLO - F.M. 10 - SCALA 1:1000



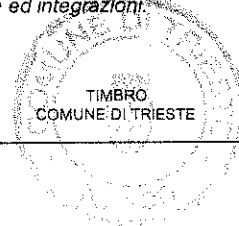
Tipo di corrispondenza redatto in deroga alla procedura Pregeo 9 ai sensi della circ. dd. 04.06.2009 prot. n. 2105 dell'Agazia del Territorio, ed alla circ. n. 2/88 della D.G. del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, di aggiornamento della mappa catastale con la situazione tavolarmente iscritta.
Eseguito nell'interesse della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - con sede in Trieste, in esenzione da bollo ai sensi dell'allegato "B" al D.P.R. n. 642 dd. 26.10.1972, art 16.

**FIGURA RILEVATA
PER IL TAVOLARE**
SCALA 1: 500



- A mente del disposto dell'art. 74 della legge tavolare, il sottoscritto tecnico è abilitato alle attestazioni tavolari, artt. 7 e 24 del R.D. 11.02.1929, n° 274.
- Si attesta che non fu superato il limite di tolleranza in conformità alla legge 23.05.1883 (§ 23 B.L.I. n° 83) e successive modifiche ed integrazioni.

Compilato personalmente
il tecnico redattore: *Alonchie Fidal*



PIANO TAVOLARE - CATASTALE

dell'immobile sito nel C.C. di Contovello

tavolarmente - nel c.t. 1° della P.T. 2864 - pp.cc.nn. 207, 208, 210/16, 212, 213 e 214 - catastalmente p.c.n. 210/17

I) SITUAZIONE TAVOLARE

Partita Tavolare 2864 del C.C. di Contovello - c.t. 1° -

p.c.n. 210/16 - cortile	di mq. 2950
p.c.n. 212 - seminativo cl. 5	di mq. 240
p.c.n. 214 - seminativo cl. 5	di mq. 210
p.c.n. 213 - pascolo cl. 3	di mq. 500
p.c.n. 207 - seminativo cl. 5	di mq. 268
p.c.n. 208 - area di costruzione	di mq. 1165

Proprietà - Pres. 04.07.1989 G.N. 6575 -

Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - in Trieste

II) SITUAZIONE CATASTALE

F.P.	p.c.n.	coltura	Classe	sup. mq.	R.D.	R.A.
-	210/17	ente urbano	-	53 17 sr	-	-

III) IDENTIFICAZIONE TAVOLARE - CATASTALE

Presso il c.t. 1° della P.T. 2864 del C.C. di Contovello **si attesta** che le sottoelencate particelle catastali:

- p.c.n. 210/16 - cortile
- p.c.n. 212 - seminativo cl. 5
- p.c.n. 214 - seminativo cl. 5
- p.c.n. 213 - pascolo cl. 3
- p.c.n. 207 - seminativo cl. 5
- p.c.n. 208 - area di costruzione

evidenziate in contorno verde nella Figura 1) Tavolare, **s'identificano** con la particella catastale:

- p.c.n. 210/17 ente urbano di mq. 5317

che costituirà il nuovo c.t. 1° della P.T. 2864 di Contovello, **immutato restando lo stato giuridico**.

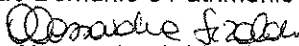
Si attesta che sulla p.c.n. 210/17 - ente urbano di mq. 5317 - insiste l'edificio civico n. 109 di via San Nazario, "Don Marzari".

N.B. : In riferimento alla figura rilevata in atti sub. G.N. 4029/1977 **si certifica** l'esistenza di lievi difformità delle misure perimetrali. Si precisa comunque che la figura rilevata del presente piano tavolare - catastale rispecchia perfettamente la situazione in natura rappresentata da un muro in pietra con soprastante recinzione metallica.

Trieste, 11 maggio 2010

I tecnici redattori del "Comune di Trieste"

Area servizi di direzione generale e protezione civile
Servizio Demanio e Patrimonio Immobiliare - Espropri


geom. Alessandra Schiraldi

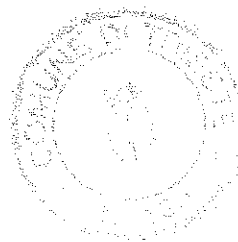
geom. Giorgio Spizzamiglio

visto Il Responsabile della P.O. Acquisizioni:
geom. Serena Biecker

per la proprietà:

"Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia"

Il Direttore del Servizio consulenza tecnica e Direzione centrale patrimonio e servizi Generali
dott. arch. Giorgio Adami



Allegato 2

Visure catastali e planimetrie CEU (scala 1:200)

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/05/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/05/2024

Dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424H) (TS) Sezione CONTOVELLO
Foglio 10 Particella 210/17

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO
Superficie: 5.317 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/05/2010 Pratica n. TS0113463 in atti dal 24/08/2010 ACCOLTO SUB.G.N.6893/10 (n. 69831.1/2010)

Annotazioni: -

> **Dati identificativi**

Comune di TRIESTE (L424H) (TS)
Sezione CONTOVELLO
Foglio 10 Particella 210/17
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Variazione del 06/05/2010 Pratica n. TS0065618 in atti dal 06/05/2010 presentato il 06/05/2010 (n. 65618.1/2010)

Annotazione di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di TRIESTE (L424) (TS)
Sezione Urbana G
Foglio 10 Particella 210/17

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO
Superficie: 5.317 m²

VARIAZIONE GEOMETRICA del 06/05/2010 Pratica n. TS0065697 in atti dal 06/05/2010 AGGIORNAMENTO SUPERFICIE (n. 65618.1/2010)

> Altre variazioni

VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/05/2010 Pratica n.
TS0113463 in atti dal 24/08/2010 ACCOLTO SUB.G.
N.6893/10 (n. 69831.1/2010)

Annotazioni: -

Visura telematica esente per fini istituzionali

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/05/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/05/2024

Dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424) (TS)

Sez. Urb. G Foglio 10 Particella 210/17 Subalterno
1

Classamento:

Rendita: Euro 16.139,25

Zona censuaria 3,

Categoria B/1^a, Classe 3, Consistenza 12.500 m³

Indirizzo: VIA SAN NAZARIO n. 109 Piano S1-T - 1-2 - 3

Dati di superficie: Totale: 3.911 m²

Ultimo atto di aggiornamento: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/02/2023 Pratica n. TS0004014 in atti dal 02/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.415998.01/02/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4014.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di TRIESTE (L424) (TS)

Sez. Urb. G Foglio 10 Particella 210/17 Subalterno
1

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
06/05/2010 Pratica n. TS0065798 in atti dal 06/05/2010
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
9989.1/2010)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRIESTE (L424H) (TS)

Foglio 10 Particella 210/17

> **Indirizzo**

VIA SAN NAZARIO n. 109 Piano S1-T - 1-2 - 3

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
06/05/2010 Pratica n. TS0065798 in atti dal 06/05/2010
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
9989.1/2010)

Direzione Provinciale di Trieste
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 16.139,25**
Zona censuaria **3**,
Categoria **B/1^a**, Classe **3**, Consistenza **12.500 m³**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
01/02/2023 Pratica n. TS0004014 in atti dal 02/02/2023
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE.415998.01/02/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4014.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M.
701/94)

> Dati di superficie

Totale: **3.911 m²**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
01/02/2023 Pratica n. TS0004014 in atti dal 02/02/2023
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE.415998.01/02/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4014.1/2023)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/02/2023, prot. n. TS0004014

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1. COMUNE DI TRIESTE (CF 00210240321)**
sede in TRIESTE (TS)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VERBALE DI CONSEGNA del 02/07/2010 Pubblico
ufficiale REGIONE Sede TRIESTE (TS) Repertorio n.
9252 - UR Sede TRIESTE (TS) Registrazione Volume
4 n. 5213 registrato in data 07/07/2010 -
TRASFERIMENTO IMMOBILI (Registrazione ai soli fini
fiscali, in attesa di decreto tavolare) ditta confermata
con decreto tavolare n. 9665/10 dd. 16/07/10 in atti dal
03/04/12 Voltura n. 6049.1/2010 - Pratica n. TS0115361
in atti dal 31/08/2010

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) B/1: Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/02/2026

Dati identificativi: Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**

Sez. Urb. **G** Foglio **10** Particella **210/17** Subalterno
1

Classamento:

Rendita: **Euro 16.139,25**

Zona censuaria **3**,

Categoria **B/1^a**, Classe **3**, Consistenza **12.500 m³**

Indirizzo: VIA SAN NAZARIO n. 109 Piano S1-T - 1-2 - 3

Dati di superficie: Totale: **3.911 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/02/2023 Pratica n. TS0004014 in atti dal 02/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.415998.01/02/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4014.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**

Sez. Urb. **G** Foglio **10** Particella **210/17** Subalterno
1

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
06/05/2010 Pratica n. TS0065798 in atti dal 06/05/2010
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
9989.1/2010)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TRIESTE (L424H) (TS)**

Foglio **10** Particella **210/17**

> **Indirizzo**

VIA SAN NAZARIO n. 109 Piano S1-T - 1-2 - 3

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
06/05/2010 Pratica n. TS0065798 in atti dal 06/05/2010
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
9989.1/2010)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 16.139,25
Zona censuaria 3,
Categoria B/1^a, Classe 3, Consistenza 12.500 m³

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/02/2023 Pratica n. TS0004014 in atti dal 02/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.415998.01/02/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4014.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: 3.911 m²

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/02/2023 Pratica n. TS0004014 in atti dal 02/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.415998.01/02/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4014.1/2023)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/02/2023, prot. n. TS0004014

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI TRIESTE (CF 00210240321)

sede in TRIESTE (TS)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VERBALE DI CONSEGNA del 02/07/2010 Pubblico ufficiale REGIONE Sede TRIESTE (TS) Repertorio n. 9252 - UR Sede TRIESTE (TS) Registrazione Volume 4 n. 5213 registrato in data 07/07/2010 - TRASFERIMENTO IMMOBILI (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare) ditta confermata con decreto tavolare n. 9665/10 dd. 16/07/10 in atti dal 03/04/12 Voltura n. 6049.1/2010 - Pratica n. TS0115361 in atti dal 31/08/2010

Visura telematica

Legenda

a) B/1: Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/02/2026

Dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424) (TS)

Sez. Urb. G Foglio 10 Particella 210/17 Subalterno
2

Classamento:

Rendita: Euro 17,71

Zona censuaria 3,

Categoria C/2^a, Classe 6, Consistenza 7 m²

Indirizzo: VIA SAN NAZARIO n. 109 Piano T

Dati di superficie: Totale: 7 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2011 Pratica n. TS0067116 in atti dal 13/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10218.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di TRIESTE (L424) (TS)

Sez. Urb. G Foglio 10 Particella 210/17 Subalterno
2

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 13/05/2010 Pratica n. TS0069876 in atti dal 13/05/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 147.1/2010)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRIESTE (L424H) (TS)

Foglio 10 Particella 210/17

> **Indirizzo**

VIA SAN NAZARIO n. 109 Piano T

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 13/05/2010 Pratica n. TS0069876 in atti dal 13/05/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 147.1/2010)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 17,71
Zona censuaria 3,
Categoria C/2^a, Classe 6, Consistenza 7 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2011
Pratica n. TS0067116 in atti dal 13/05/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10218.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: 7 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
13/05/2010, prot. n. TS0069876

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI TRIESTE (CF 00210240321)

sede in TRIESTE (TS)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VERBALE DI CONSEGNA del 02/07/2010 Pubblico
ufficiale REGIONE Sede TRIESTE (TS) Repertorio n.
9252 - UR Sede TRIESTE (TS) Registrazione Volume
4 n. 5213 registrato in data 07/07/2010 -
TRASFERIMENTO IMMOBILI (Registrazione ai soli fini
fiscali, in attesa di decreto tavolare) ditta confermata
con decreto tavolare n. 9665/10 dd. 16/07/10 in atti dal
03/04/12 Voltura n. 6049.1/2010 - Pratica n. TS0115361
in atti dal 31/08/2010

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/02/2026

Dati identificativi: Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**

Sez. Urb. **G** Foglio **10** Particella **210/17** Subalterno
3

Indirizzo: VIA SAN NAZARIO n. 109 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 13/05/2010 Pratica n. TS0069878 in atti dal 13/05/2010 COSTITUZIONE DI B.C.N.C. (n. 10260.1/2010)

> **Dati identificativi**

Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**

Sez. Urb. **G** Foglio **10** Particella **210/17** Subalterno
3

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 13/05/2010 Pratica n. TS0069878 in
atti dal 13/05/2010 COSTITUZIONE DI B.C.N.C. (n.
10260.1/2010)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TRIESTE (L424H) (TS)**

Foglio **10** Particella **210/17**

> **Indirizzo**

VIA SAN NAZARIO n. 109 Piano T

VARIAZIONE del 13/05/2010 Pratica n. TS0069878 in
atti dal 13/05/2010 COSTITUZIONE DI B.C.N.C. (n.
10260.1/2010)

> **Dati di classamento**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 13/05/2010 Pratica n. TS0069878 in
atti dal 13/05/2010 COSTITUZIONE DI B.C.N.C. (n.
10260.1/2010)

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/02/2026

Dati identificativi: Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**

Sez. Urb. **G** Foglio **10** Particella **210/17** Subalterno
4

Indirizzo: VIA SAN NAZARIO n. 109 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 13/05/2010 Pratica n. TS0069878 in atti dal 13/05/2010 COSTITUZIONE DI B.C.N.C. (n. 10260.1/2010)

> **Dati identificativi**

Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**

Sez. Urb. **G** Foglio **10** Particella **210/17** Subalterno
4

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 13/05/2010 Pratica n. TS0069878 in
atti dal 13/05/2010 COSTITUZIONE DI B.C.N.C. (n.
10260.1/2010)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TRIESTE (L424H) (TS)**

Foglio **10** Particella **210/17**

> **Indirizzo**

VIA SAN NAZARIO n. 109 Piano T

VARIAZIONE del 13/05/2010 Pratica n. TS0069878 in
atti dal 13/05/2010 COSTITUZIONE DI B.C.N.C. (n.
10260.1/2010)

> **Dati di classamento**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 13/05/2010 Pratica n. TS0069878 in
atti dal 13/05/2010 COSTITUZIONE DI B.C.N.C. (n.
10260.1/2010)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Trieste

Dichiarazione protocollo n. TS0004014 del 01/02/2023
Comune di Trieste
Via San Nazario
civ. 109

Identificativi Catastali:
Sezione: G
Foglio: 10
Particella: 210/17
Subalterno: 1

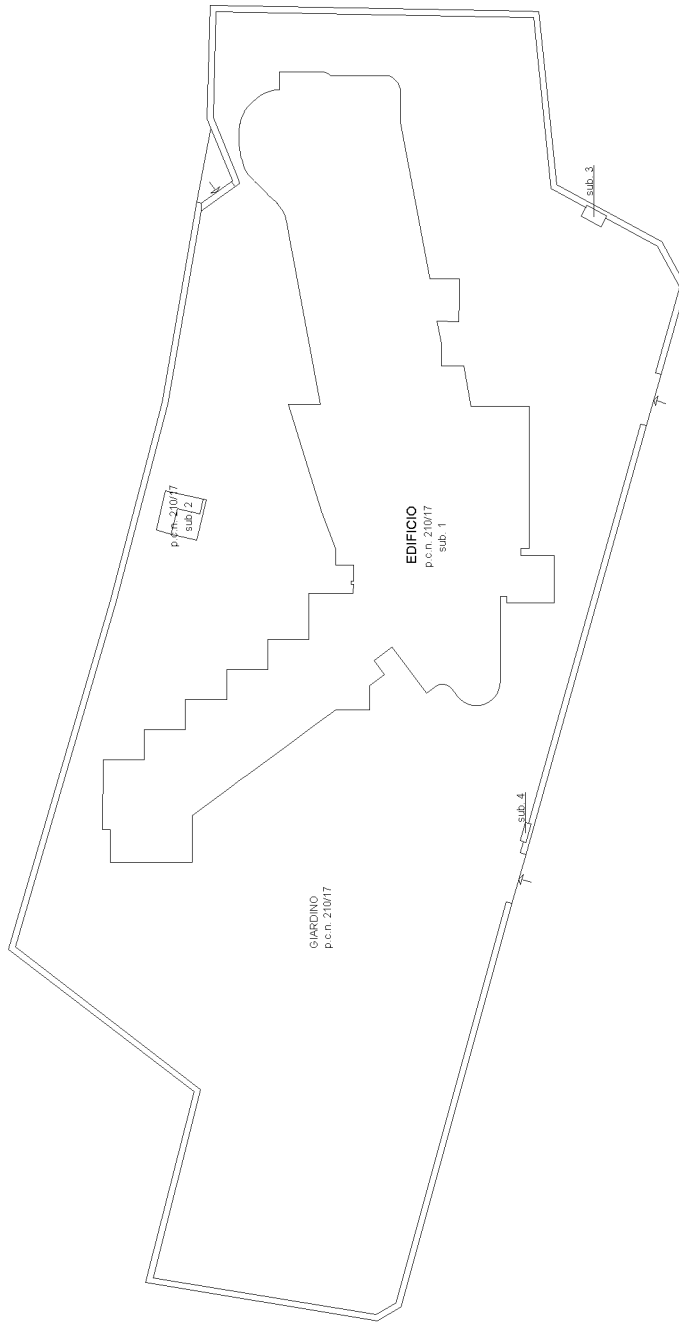
Compilata da:
Passador Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Trieste
N.1005

Scala 1: 500

Planimetria
Sch. n. 1

Ultima planimetria in atti

PIANTA SITUAZIONE SISTEMAZIONE ESTERNA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Trieste

Dichiarazione protocollo n. TS0004014 del 01/02/2023
Comune di Trieste
Via San Nazario

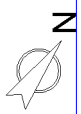
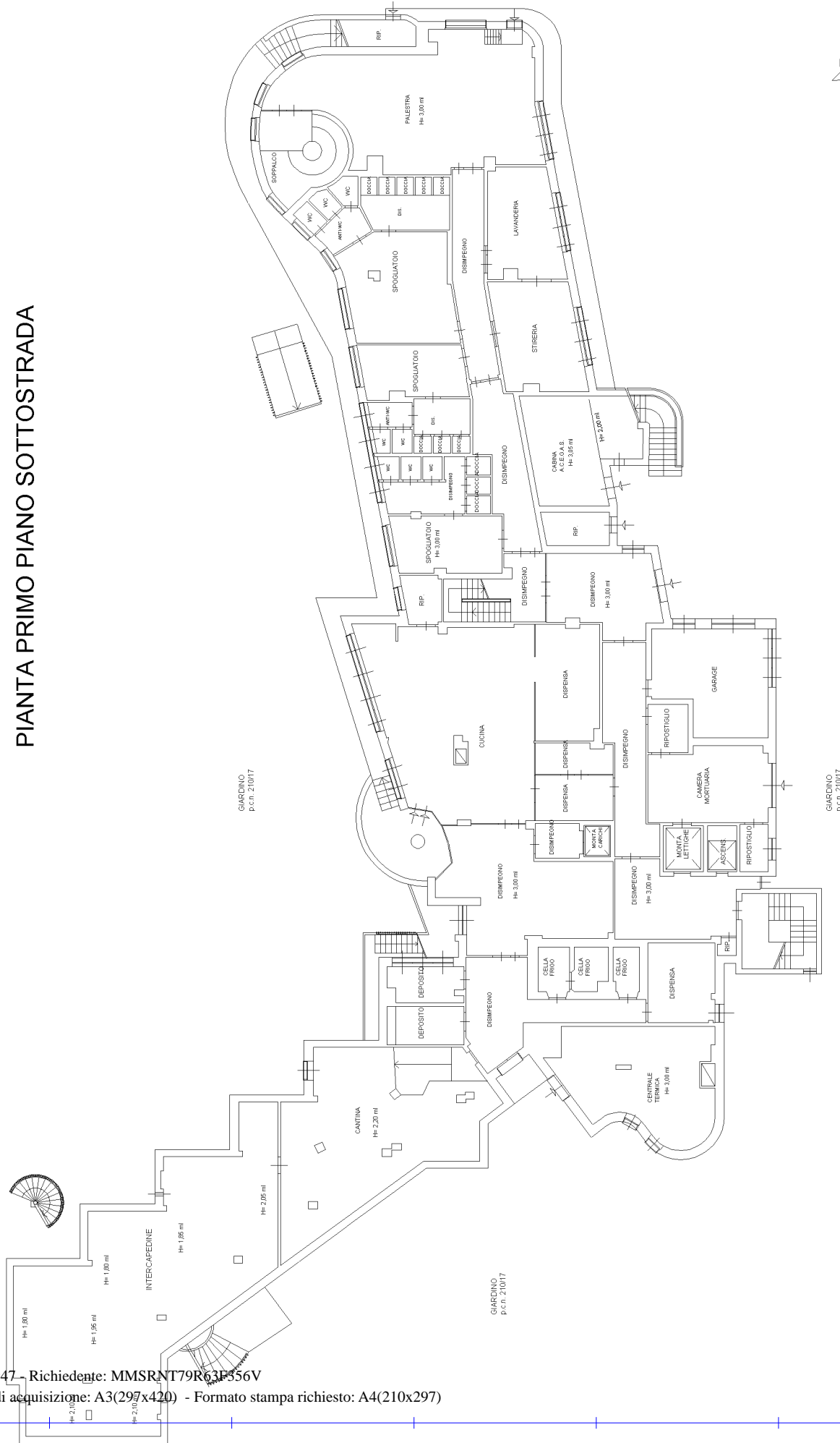
civ. 109

Identificativi Catastali:
Sezione: G
Foglio: 10
Particella: 210/17
Subalterno: 1

Compilata da:
Passador Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Trieste
N. 1005

Planimetria
Scala 1: 200
Schda

PIANTA PRIMO PIANO SOTTOSTRADA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2026 - Comune di TRIESTE(1424) - < Sez. urbana G - Foglio 10 - Particella 210/17 - Subalterno 1 ->
in via 01
VIA SAN NAZARIO n. 109 Piano S1-T - 1-2 - 3

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Trieste

Dichiarazione protocollo n. TS0004014 del 01/02/2023
Comune di Trieste
Via San Nazario

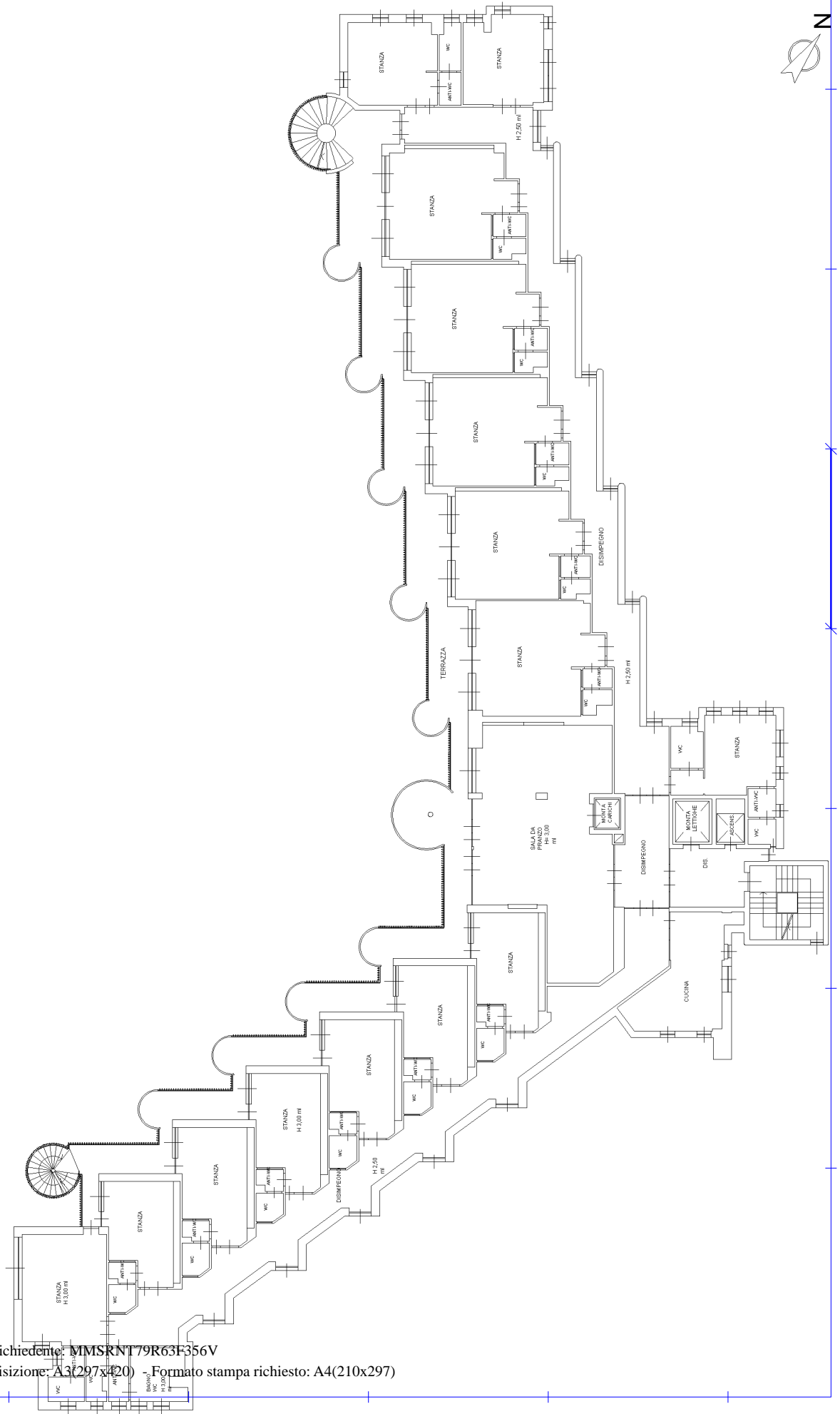
civ. 109

Identificativi Catastali:
Sezione: G
Foglio: 10
Particella: 210/17
Subalterno: 1

Compilata da:
Passador Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Trieste N.1005

Scala 1: 200

PIANTA PRIMO PIANO



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Trieste

Dichiarazione protocollo n. TS0004014 del 01/02/2023
Comune di Trieste
Via San Nazario

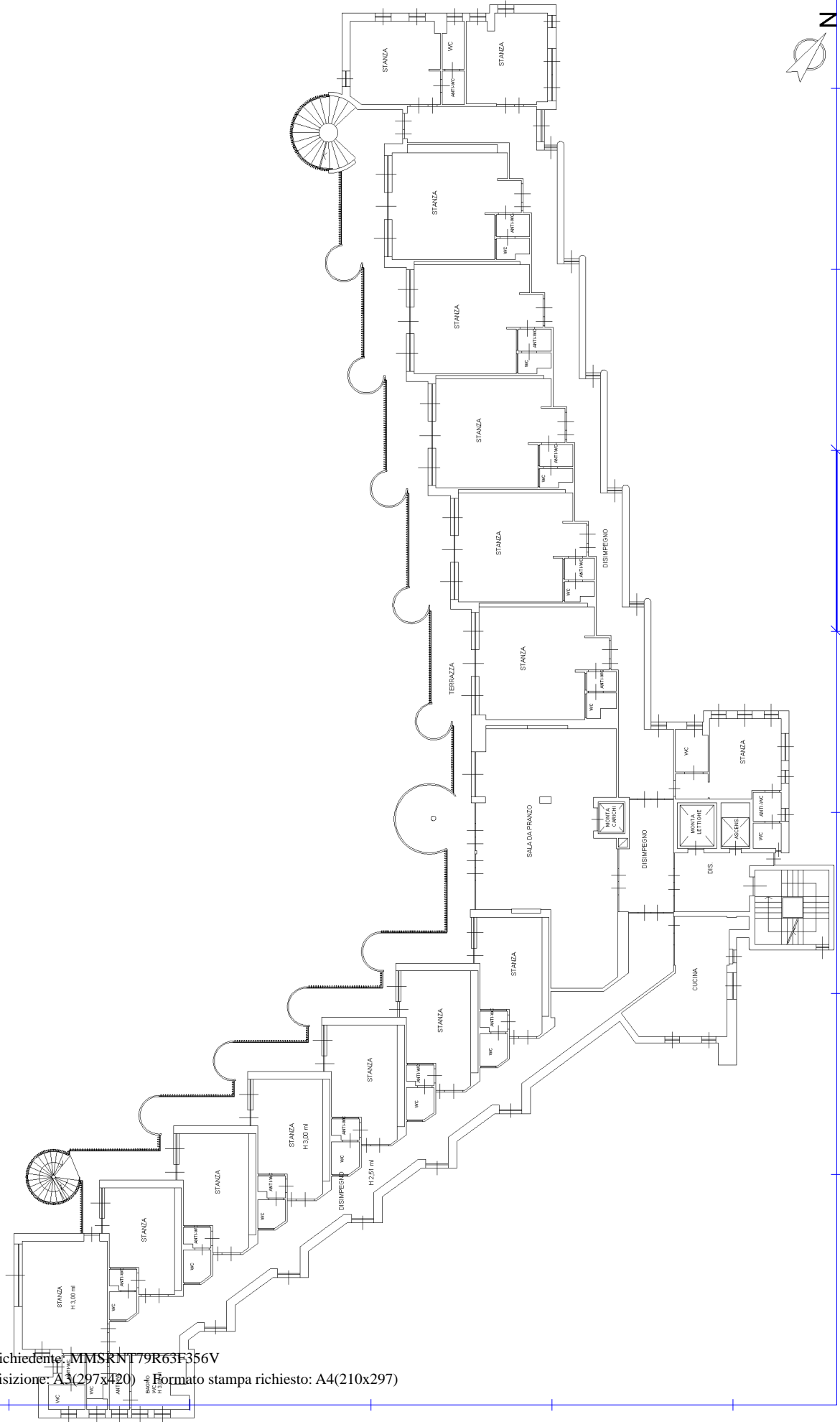
civ. 109

Identificativi Catastali:
Sezione: G
Foglio: 10
Particella: 210/17
Subalterno: 1

Compilata da:
Passador Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Trieste N.1005

Scala 1: 200

PIANTA SECONDO PIANO



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Trieste

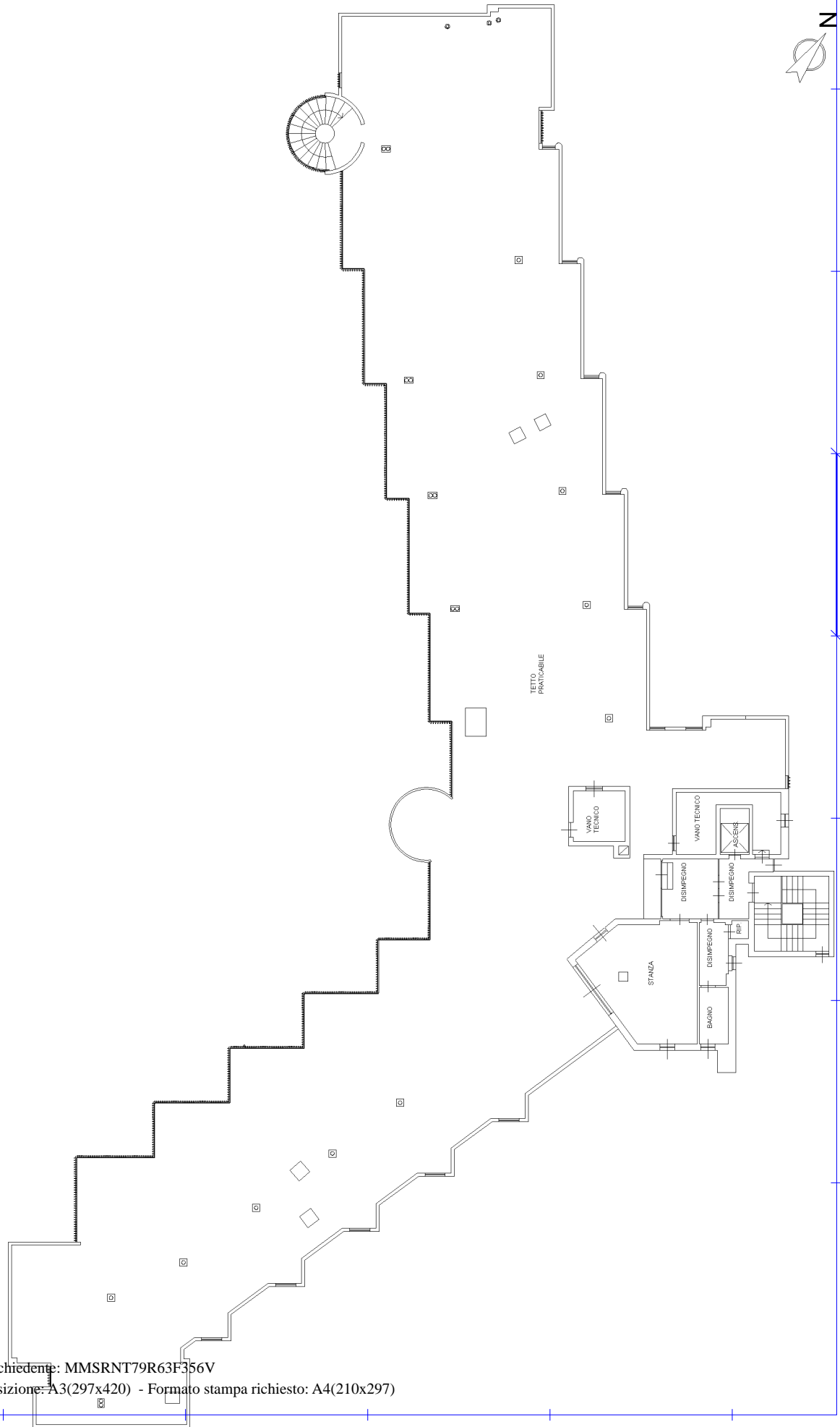
Dichiarazione protocollo n. TS0004014 del 01/02/2023
Comune di Trieste
Via San Nazario civ. 109

Identificativi Catastali:
Sezione: G
Foglio: 10
Particella: 210/17
Subalterno: 1

Compilata da:
Passador Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Trieste N.1005

Scala 1: 200

PIANTA TERZO PIANO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trieste**

Dichiarazione protocollo n. TS0069876 del 13/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste

Via San Nazario

civ. 109

Identificativi Catastali:

Sezione: G

Foglio: 10

Particella: 210/17

Subalterno: 2

Compilata da:
Biecker Serena

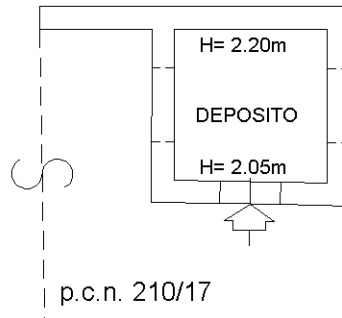
Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico

Prov.

N.

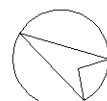
Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA

NORD



Ultima planimetria in atti

Allegato 3

Determinazione del Responsabile di P.O. n. 2515/2024
dd. 27/06/2024 di approvazione del piano di situazione
di stato reale del fabbricato



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
PO ATTIVITA' E SERVIZI TECNICI

Determinazione n. 2515 / 2024 PO ATTIVITA' E SERVIZI TECNICI

Prot. Corr. 10/2024-9/2-11/1(1792)

OGGETTO: Approvazione del piano di situazione dello stato reale dell'immobile denominato "Casa di riposo per inabili Don Edoardo Marzari" sito in via San Nazario n. 109 a Trieste

IL RESPONSABILE DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA

Premesso che con deliberazione consiliare n. 59 del 13 dicembre 2023 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2024-2026, contenente il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni per l'anno 2024 e triennio 2024-2026;

Rilevato che nei programmi dell'Amministrazione è divenuto prioritario procedere all'alienazione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Casa di riposo per inabili Don Edoardo Marzari" sito in via Nazario Sauro n. 109 a Trieste, corrispondente alla p.c.n. 210/17 del C.C. di Contovello, in quanto l'edificio risulta inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni sopra citato, già dal 2013;

Dato atto che l'edificio denominato Casa di riposo "Don Marzari" venne realizzato sulla base della Licenza di Costruzione prot. 632/9-68 di data 19/06/1971 e successive varianti presentate dall'Ente Nazionale per Lavoratori Profughi – Opera per l'Assistenza ai Profughi Giuliani e Dalmati ed ai Rimpatriati – Delegazione di Trieste;

Rilevato che la costruzione dell'edificio è stata completata nel 1976 con rilascio

di certificato di abitabilità ed utilizzazione di data 13/04/1977;

Preso atto che

- in base alla Legge 21/10/1978 n. 641 l' Ente Nazionale per Lavoratori Profughi – Opera per l'Assistenza ai Profughi Giuliani e Dalmati ed ai Rimpatriati – è stato dichiarato “ente soppresso” ed il suo patrimonio immobiliare è stato trasferito in capo alla Regione Friuli Venezia Giulia in base al D.P.R. n. 839 dd. 18/12/1979;
- con decreto del Giudice Tavolare in atti sub G.N. 6575/1989 la proprietà dell'immobile in argomento è stata iscritta tavolarmente a nome della Regione Friuli Venezia Giulia sulla base di consegna di data 21/10/1982 in atti sub G.N. 8472/1982;

Considerato che a seguito del combinato disposto degli artt. 2 e 3 della L.R. n. 70 dd. 22/12/1980, l'edificio infine è stato acquisito a titolo gratuito dal Comune di Trieste nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava con sottoscrizione del Verbale di consegna da parte della Regione Friuli Venezia Giulia d.d. 02/07/2010, prot. 9252/IV-B-4, atto archiviato in atti tavolari sub. G.N. 9665/2010;

Accertato che nel corso dei sopralluoghi svolti all'interno del fabbricato sono state rilevate alcune discrasie rispetto a quanto indicato rispetto ai progetti sopra citati nonché rispetto all'accatastamento di tale fabbricato;

Considerato che tali discrasie interessavano sia l'organizzazione degli spazi interni dell'edificio che il suo involucro esterno, nonché la recinzione, che risultava modificata sia in corrispondenza del primo degli accessi carrabili che si incontra provenendo dall'abitato di Prosecco che lungo il tratto nord-ovest a seguito della realizzazione di un accesso pedonale e dello “smusso” in corrispondenza dello spigolo nord;

Preso atto che per regolarizzare tali discrasie, gli Uffici comunali hanno provveduto alle seguenti regolarizzazioni:

- accertamento di conformità paesaggistica dd. 22/06/2023 per le opere realizzate in assenza dell'autorizzazione prevista dall'art. 146 del D. L.gs. 42/2004 s.m.i. e/o dal D.P.R. 31/2017 concernenti opere realizzate in difformità al progetto presente presso l'immobile sito in via San Nazario 109, p.c.n. 210/17 del C.C. di Contovello a Trieste;
- certificato di idoneità statica relativa alle opere difformi presso l'edificio ex casa di riposo “Don Marzari” sito in via San Nazario, 109 nel Comune di Trieste. dd. 04/07/2022;
- aggiornamento degli atti catastali dd. 11/01/2023 per le modifiche della diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile realizzate in tempi remoti (si indica convenzionalmente la data di fine lavori al 30/06/1980);

Constatato che nell'ambito contrattuale per la vendita di tale immobile è obbligatorio, in base a quanto disposto dall'art. 19 comma 14 della Legge 122 dd. 30/07/2010, dichiarare in contratto la conformità tra le planimetrie catastali e lo stato in natura;

Rilevato che per l'edificio sono stati redatti gli elaborati del piano di situazione dello stato reale, allegato sub "A" e "B" al presente provvedimento, del quale costituisce parte integrante e sostanziale e composto da otto elaborati grafici denominati

Valutato quindi necessario procedere all'approvazione del piano di situazione dello stato reale dell'immobile denominato "Casa di riposo per inabili Don Edoardo Marzari" sito in via Nazario Sauro n. 109 a Trieste di proprietà comunale, allegato sub "A" al presente provvedimento del quale costituisce parte integrante e sostanziale, composto come poc'anzi descritto, che certifica la situazione planimetrica interna ed esterna dell'edificio, acquisendo al patrimonio comunale le modifiche edilizie apportate all'edificio medesimo realizzate in fase di costruzione del fabbricato negli anni Settanta;

Visti:

- la Legge 241/90 e succ. modifiche;
- il D.Lgs. n. 267 dd. 18.08.2000;
- l'art. 131 dello Statuto Comunale;
- la determinazione dirigenziale n. 4626 del 19 dicembre 2023, con la quale il dirigente del Servizio Immobiliare ha conferito al dipendente Daniele Premrov l'incarico di posizione organizzativa denominata "Attività e servizi tecnici" con decorrenza dal 1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2024;

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

DETERMINA

1) **Di procedere** all'approvazione del piano di situazione dello stato reale dell'immobile di proprietà comunale denominato "Casa di riposo per inabili Don Edoardo Marzari" sito in via Nazario Sauro n. 109 a Trieste, corrispondente alla p.c.n. 210/17 del C.C. di Contovello, allegato sub "A" al presente provvedimento del quale costituisce parte integrante e sostanziale, composto da 8 elaborati grafici denominati:

- Sistemazioni esterne – Stato reale;
- Pianta piano seminterrato – Stato reale;
- Pianta piano terra – Stato reale;
- Pianta piano primo – Stato reale;
- Pianta piano secondo – Stato reale;
- Pianta piano terzo – Stato reale;
- Prospetto sud-ovest – Prospetto sud-est – Stato reale;
- Prospetto nord-est – Prospetto nord-ovest – Stato reale.

Allegati:

- sub "A" – SP_r1 piante edificio.pdf
- sub "B" – SP_r1 prospetti edificio.pdf

Allegati:

SP_r1 piante edificio.pdf

SP_r1 prospetti edificio.pdf

IL RESPONSABILE DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA

per. ind. edile Daniele Premrov

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

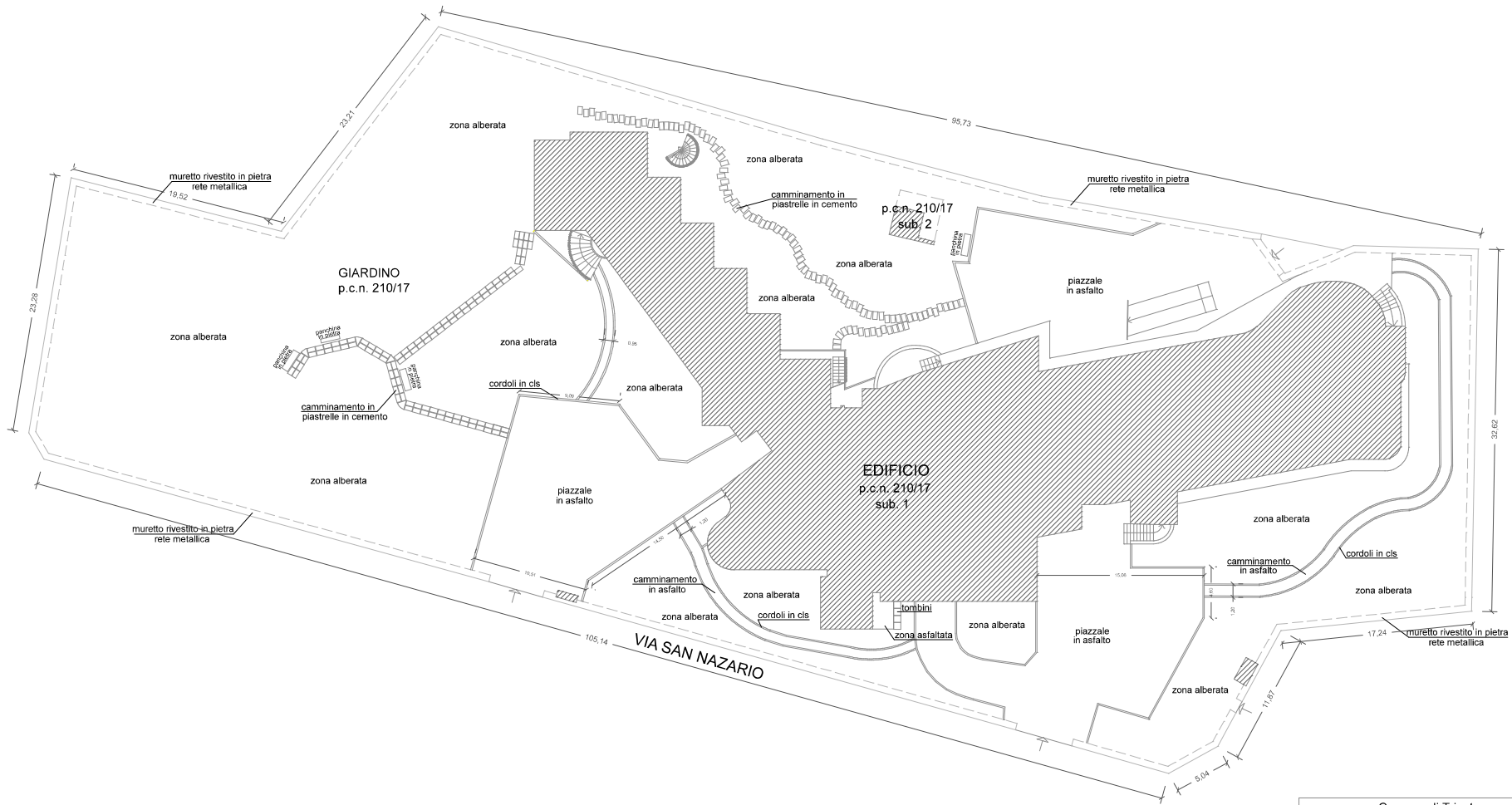
ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI


Questo documento è stato firmato da:

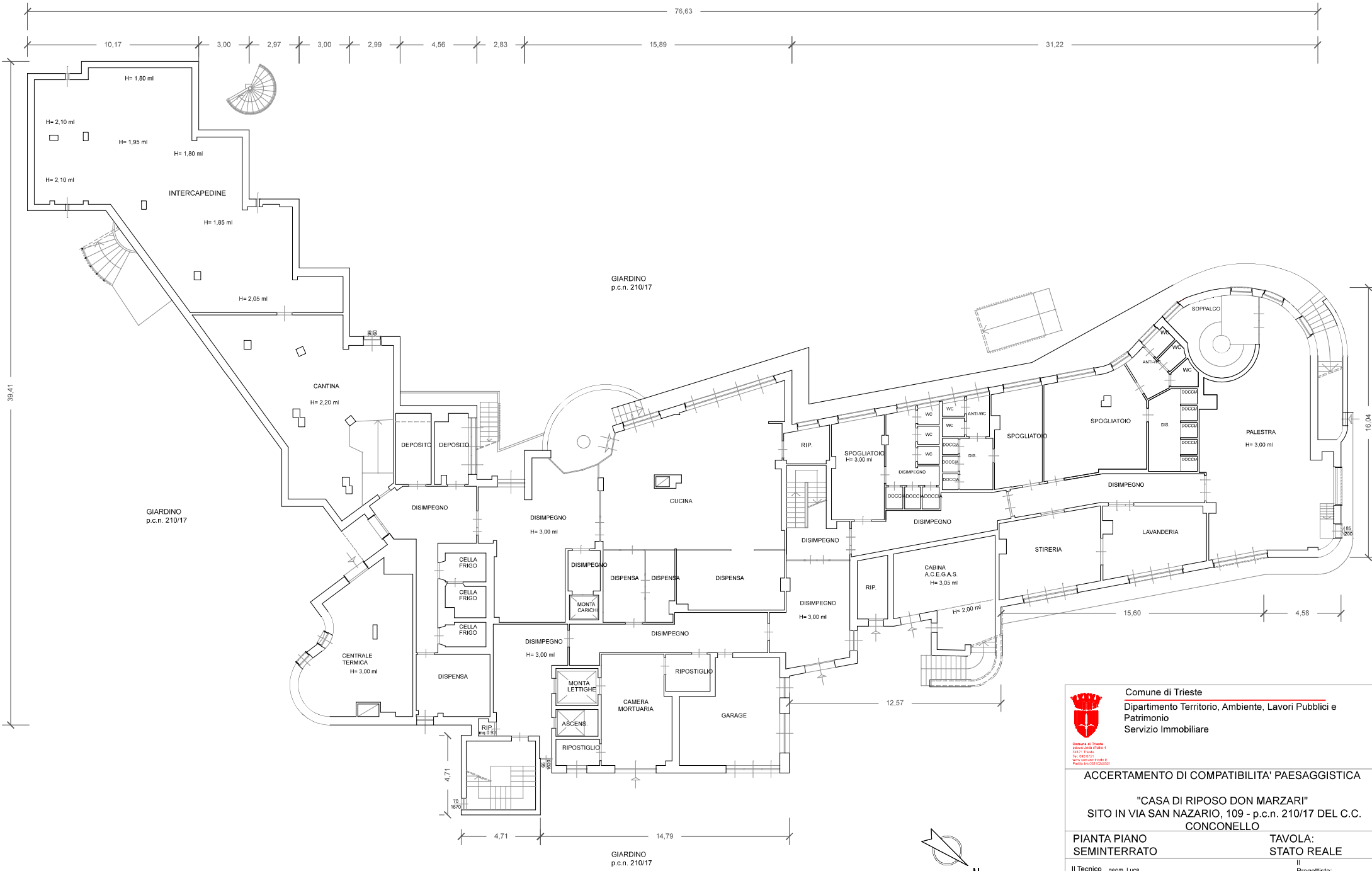
NOME: DANIELE PREMROV

CODICE FISCALE: *****

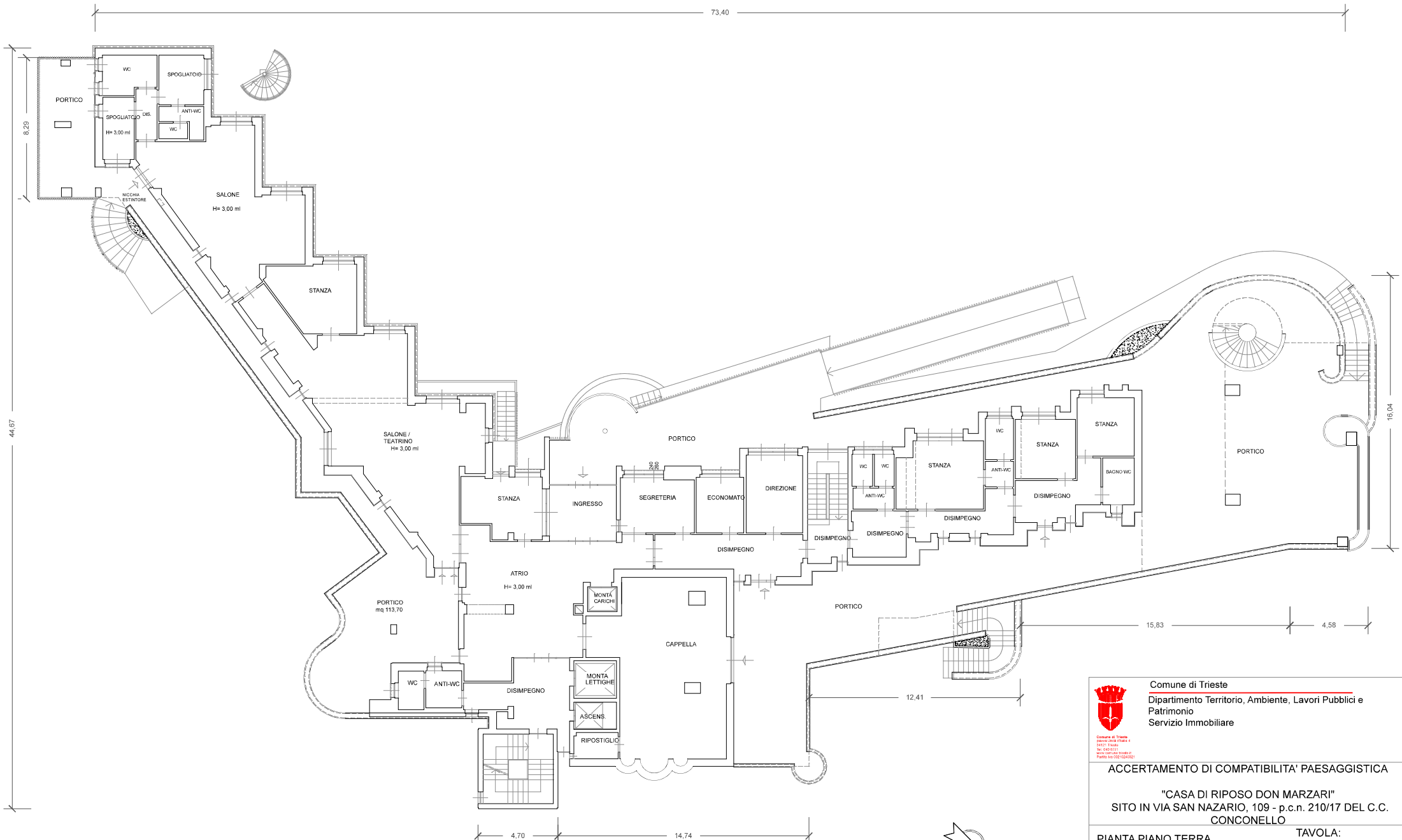
DATA FIRMA: 27/06/2024 10:43:16



 <p>Comune di Trieste Dipartimento Territorio, Ambiente, Lavori Pubblici e Patrimonio Servizio Immobiliare</p> <p><small>Comune di Trieste Piazza San Marco 1 34100 Trieste Tel. 0431/21 www.comune.trieste.it PIAZZA SAN MARCO 1 (CORNICI)</small></p>	ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA	
	<p>"CASA DI RIPOSO DON MARZARI" SITO IN VIA SAN NAZARIO, 109 - p.c.n. 210/17 DEL C.C. CONCONELLO</p>	
SISTEMAZIONI ESTERNE	TAVOLA: STATO REALE	
Il Tecnico geom. Luca Rilevatore: PASSADOR	Il Progettista:	
Il Responsabile di Posizione Organizzativa: per. ind. ed. Daniele PREMROV	Visto Il Direttore di Servizio: dott. ssa Lucia TOMASI	
Scala 1:200	Trieste,	Aprile 2023



 <p>Comune di Trieste Dipartimento Territorio, Ambiente, Lavori Pubblici e Patrimonio Servizio Immobiliare</p>	
<p>ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA</p> <p>"CASA DI RIPOSO DON MARZARI" SITO IN VIA SAN NAZARIO, 109 - p.c.n. 210/17 DEL C.C. CONCONELLO</p>	
PIANTA PIANO SEMINTERRATO	TAVOLA: STATO REALE
Il Tecnico geom. Luca Rilevatore: PASSADOR	Il Progettista:
Il Responsabile di Posizione Organizzativa: per.ind.ed. Daniele PREMROV	Visto Il Direttore di Servizio: dott.ssa Lucia TOMASI
Scala 1:100	Trieste, Aprile 2023




Comune di Trieste
 Dipartimento Territorio, Ambiente, Lavori Pubblici e Patrimonio
 Servizio Immobiliare

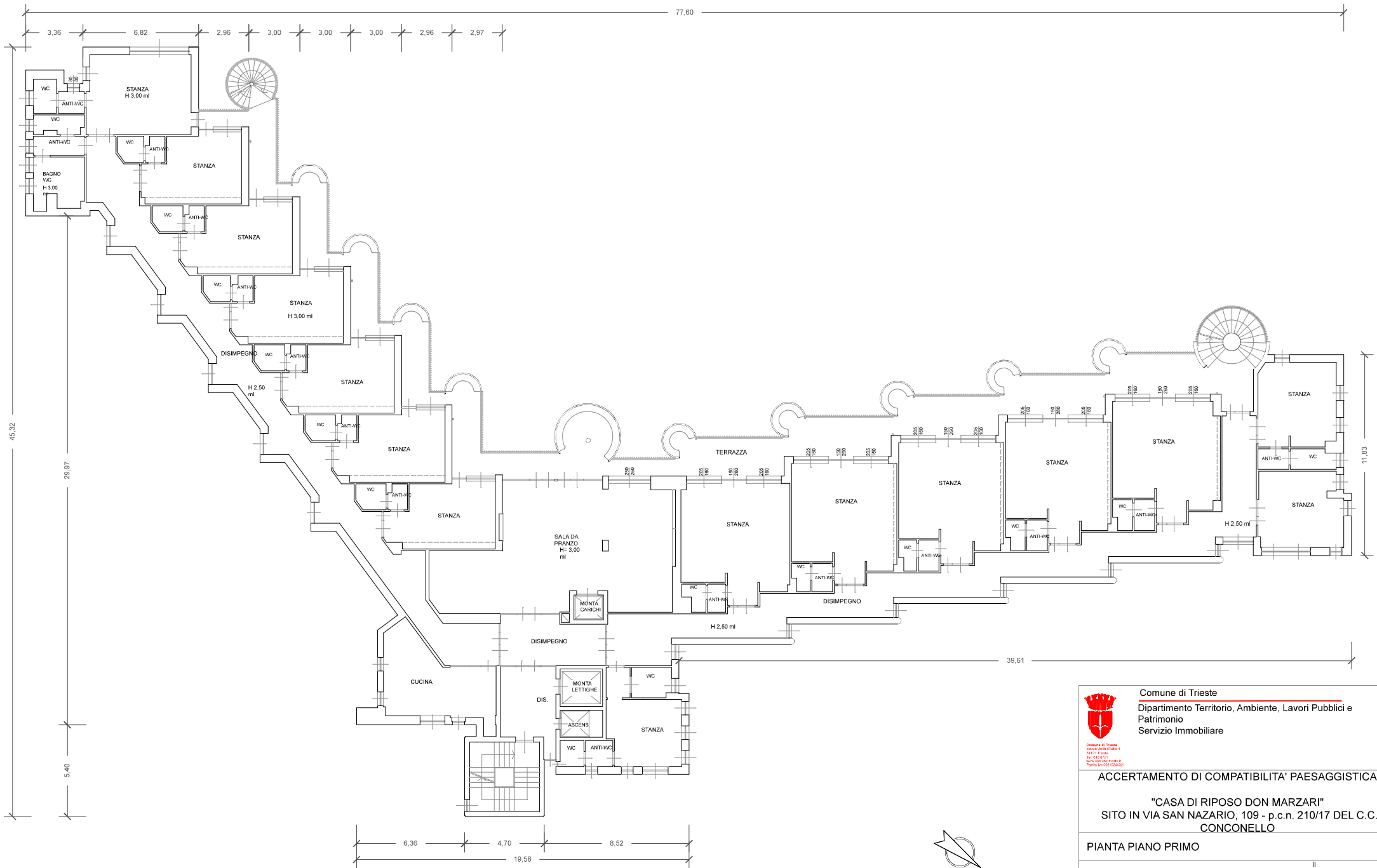
ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA
"CASA DI RIPOSO DON MARZARI"
 SITO IN VIA SAN NAZARIO, 109 - p.c.n. 210/17 DEL C.C. CONCONELLO

PIANTA PIANO TERRA **TAVOLA: STATO REALE**

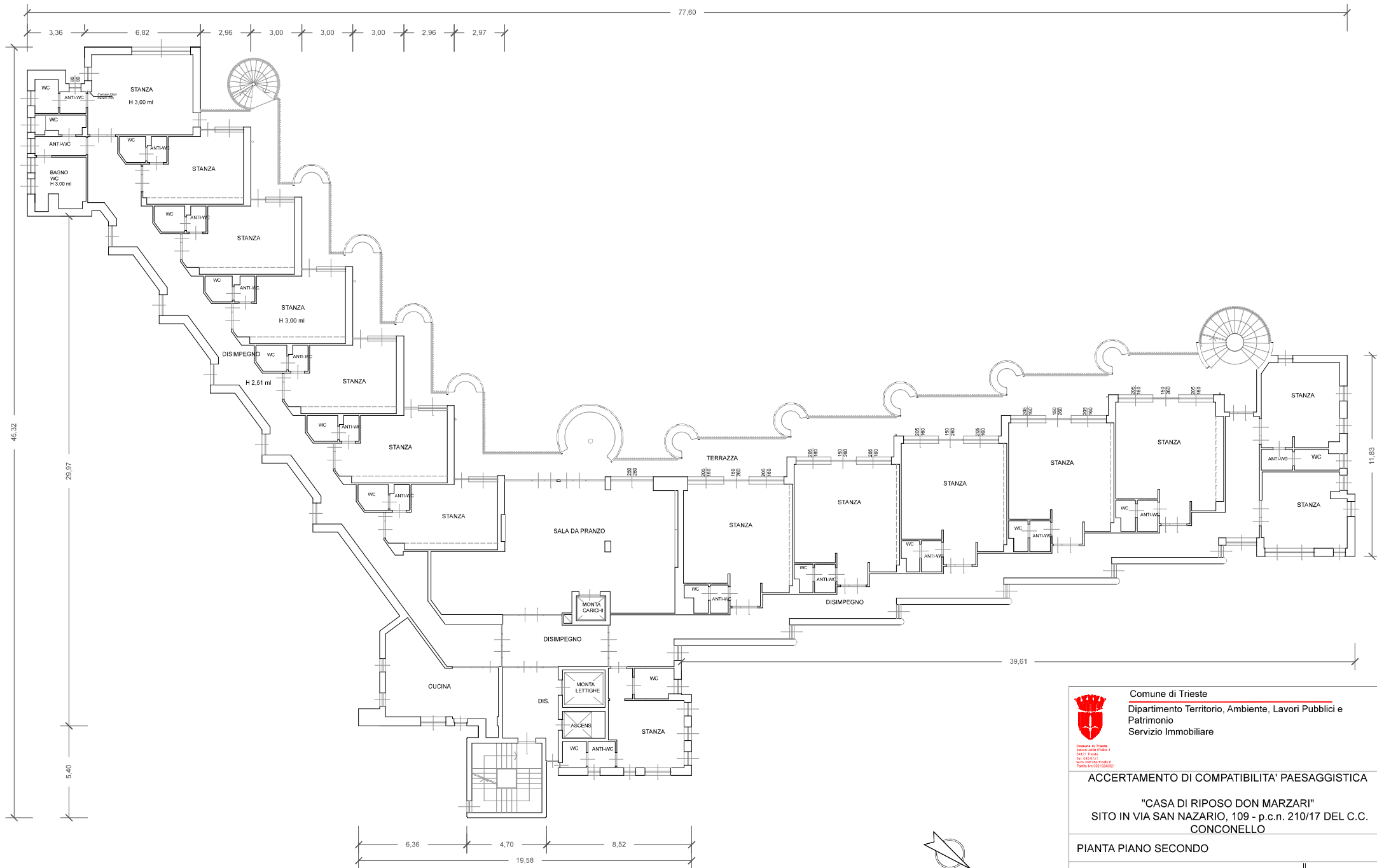
Il Tecnico geom. Luca Rilevatore: PASSADOR Il Progettista:

Il Responsabile di Posizione Organizzativa: per.ind.ed. Daniele PREMROV Visto Il Direttore di Servizio: dott.ssa Lucia TOMASI

Scala 1:100 Trieste, Aprile 2023



 <p>Comune di Trieste Dipartimento Territorio, Ambiente, Lavori Pubblici e Patrimonio Servizio Immobiliare</p>	
<p>ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA</p> <p>"CASA DI RIPOSO DON MARZARI" SITO IN VIA SAN NAZARIO, 109 - p.c.n. 210/17 DEL C.C. CONCONELLO</p>	
<p>PIANTA PIANO PRIMO</p>	
<p>Il Tecnico Rilevatore: geom. Luca PASSADOR</p>	<p>Il Progettista:</p>
<p>Il Responsabile di Posizione Organizzativa: per.ind.ed. Daniele PREMROV</p>	<p>Visto Il Direttore di Servizio: dott.ssa Lucia TOMASI</p>
<p>Scala 1:100</p>	<p>Trieste, Aprile 2023</p>

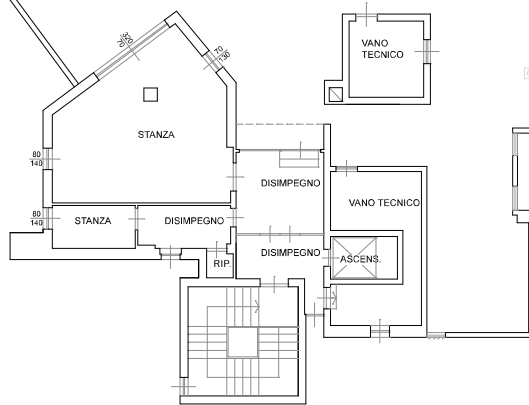


 <p>Comune di Trieste Dipartimento Territorio, Ambiente, Lavori Pubblici e Patrimonio Servizio Immobiliare</p>		<p>ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA</p> <p>"CASA DI RIPOSO DON MARZARI" SITO IN VIA SAN NAZARIO, 109 - p.c.n. 210/17 DEL C.C. CONCONELLO</p>	
		<p>PIANTA PIANO SECONDO</p>	
<p>Il Tecnico geom. Luca Rilevatore: PASSADOR</p>		<p>Il Progettista:</p>	
<p>Il Responsabile di Posizione Organizzativa: per.ind.ed. Daniele PREMROV</p>		<p>Visto Il Direttore di Servizio: dott.ssa Lucia TOMASI</p>	
<p>Scala 1:100</p>		<p>Trieste, Aprile 2023</p>	

78,06

45,32

11,83



 Comune di Trieste Dipartimento Territorio, Ambiente, Lavori Pubblici e Patrimonio Servizio Immobiliare	
ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA "CASA DI RIPOSO DON MARZARI" SITO IN VIA SAN NAZARIO, 109 - p.c.n. 210/17 DEL C.C. CONCONELLO	
PIANTA PIANO TERZO	
Il Tecnico geom. Luca Rilevatore: PASSADOR	Il Progettista:
Il Responsabile di Posizione Organizzativa: per.ind.ed. Daniele PREMROV	Visto Il Direttore di Servizio: dott.ssa Lucia TOMASI
Scala 1:100	Trieste, Aprile 2023

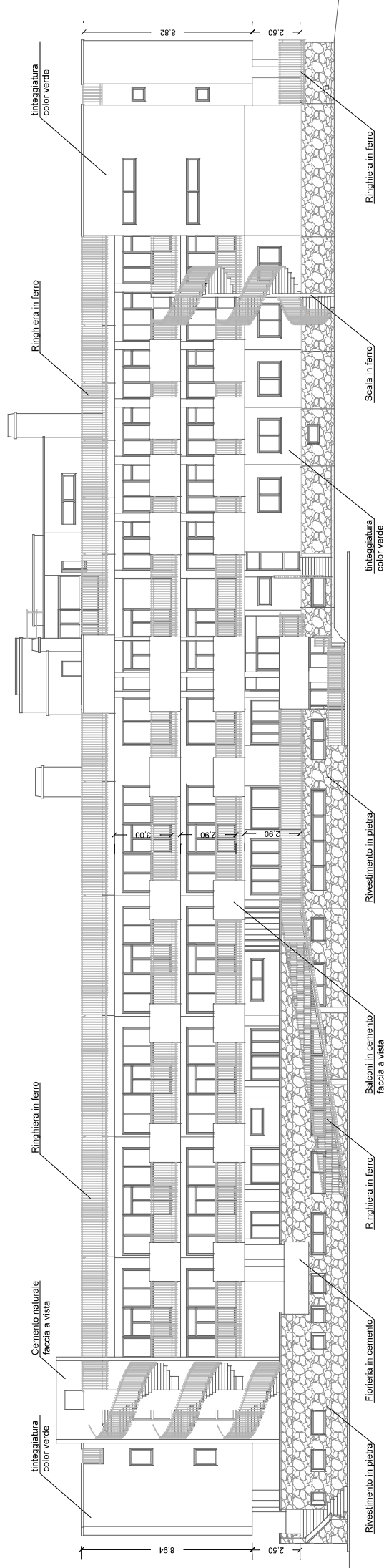
Elenco firmatari

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

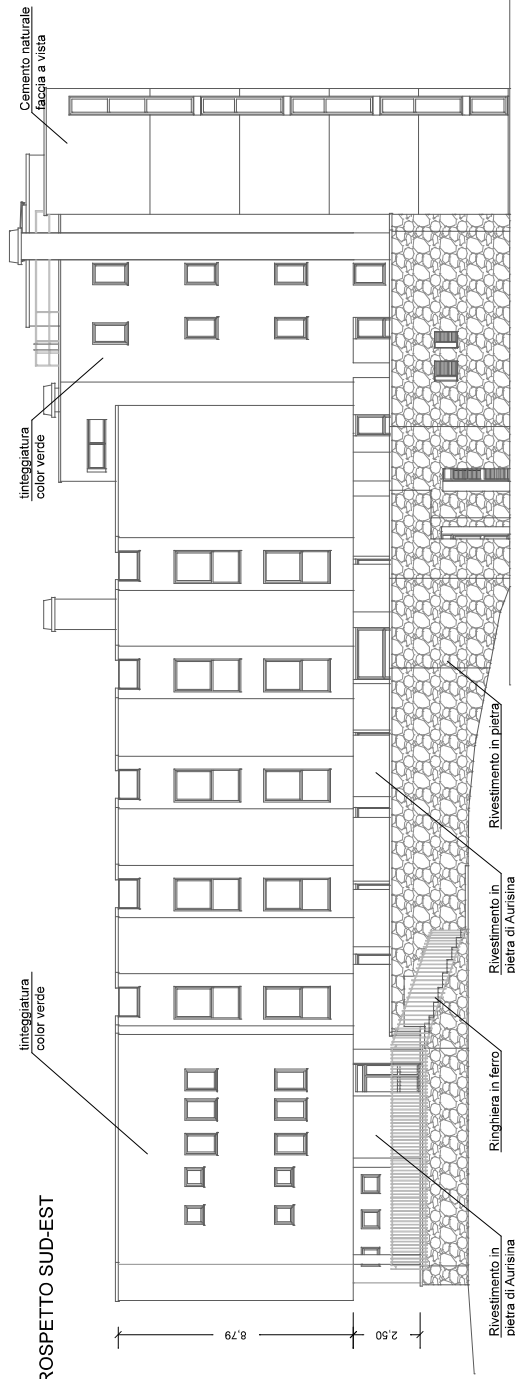
Questo documento è stato firmato da:

NOME: DANIELE PREMROV
CODICE FISCALE: *****
DATA FIRMA: 27/06/2024 10:44:07

PROSPETTO SUD-OVEST



PROSPETTO SUD-EST



Comune di Trieste
 Dipartimento Territorio, Ambiente, Lavori Pubblici e Patrimonio
 Servizio Immobiliare



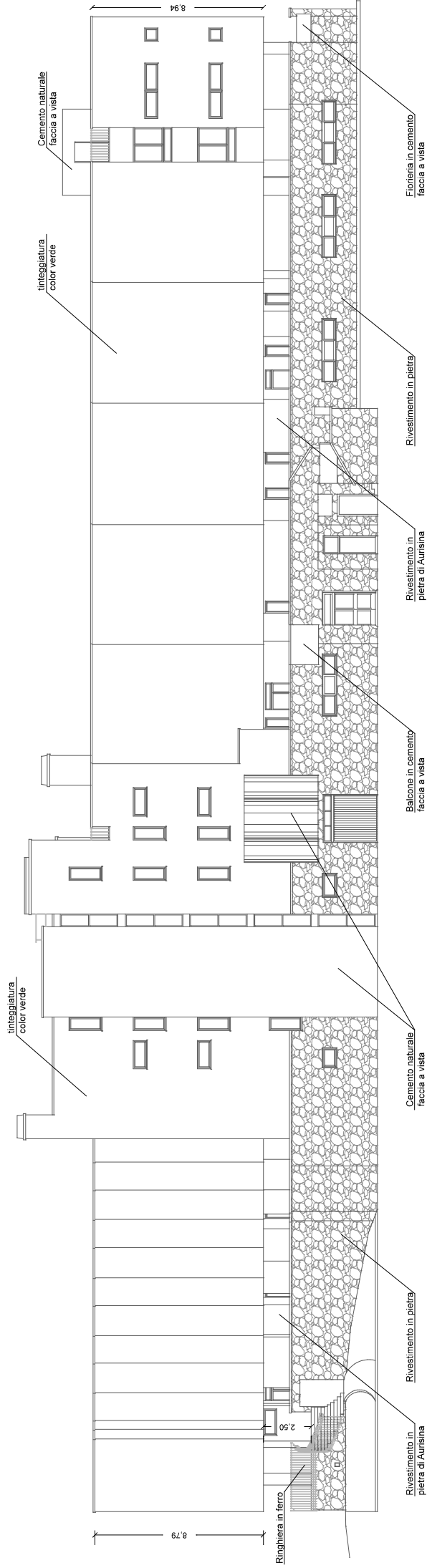
ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

"CASA DI RIPOSO DON MARZARI"
 SITO IN VIA SAN NAZARIO, 109 - p.c.n. 210/17 DEL C.C.
 CONCONELLO

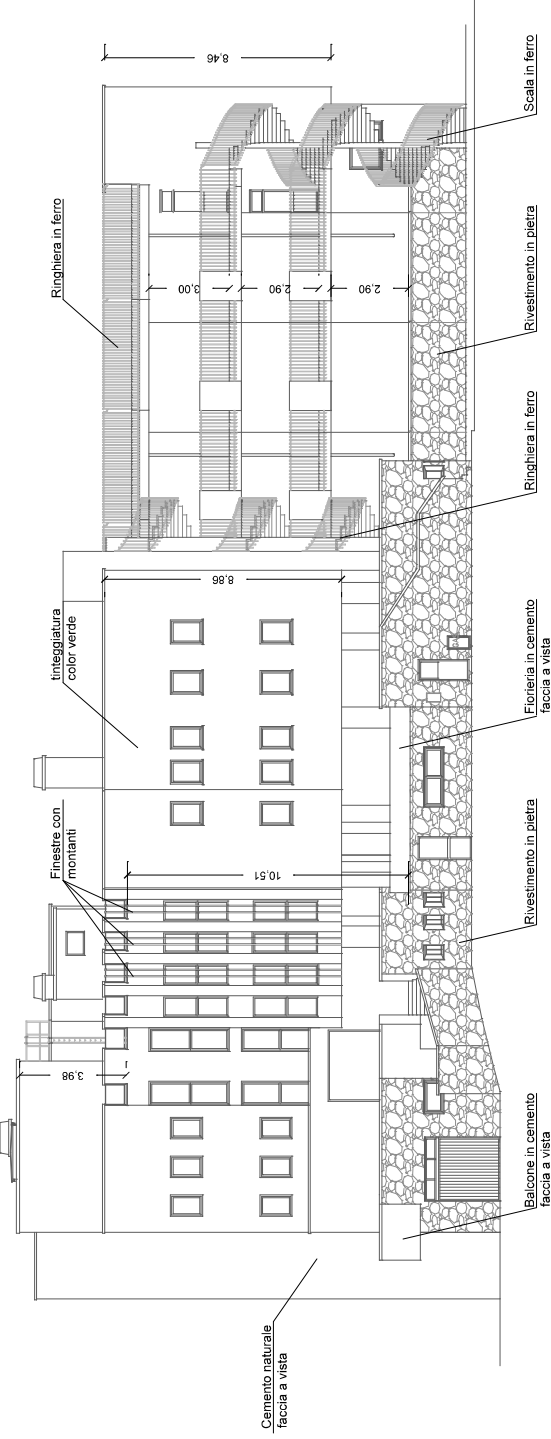
PROSPETTO SUD-OVEST
 PROSPETTO SUD-EST
 TAVOLA:
 STATO REALE

Il Tecnico geom. Luca Rievatore - FASSADOR
 Il Responsabile di Posizione Organizzativa - parina ed Daniele PIRENOV
 Visto Il Direttore di Servizio - dett. sea Luca TOMASI
 Trieste, Aprile 2023
 Scala 1:100

PROSPETTO NORD-EST



PROSPETTO NORD-OVEST



Comune di Trieste
 Dipartimento Territorio, Ambiente, Lavori Pubblici e Patrimonio
 Servizio Immobiliare

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA
 "CASA DI RIPOSO DON MARZARI"
 SITO IN VIA SAN NAZARIO, 109 - p.c.n. 210/17 DEL C.C.
 CONCONELLO
 PROSPETTO NORD-EST TAVOLA:
 STATO REALE

Il Tecnico geom. Luca Rilevatore - FASSADOR
 Il Responsabile di Posizione Organizzativa - parind ed Daniele PIRENOV
 Progettista:
 Visto Il Direttore di Servizio - dott.ssa Lucia TOMASI
 Trieste, Aprile 2023
 Scala 1:100

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: DANIELE PREMROV

CODICE FISCALE: *****

DATA FIRMA: 27/06/2024 10:43:43

Allegato 4

Documentazione fotografica









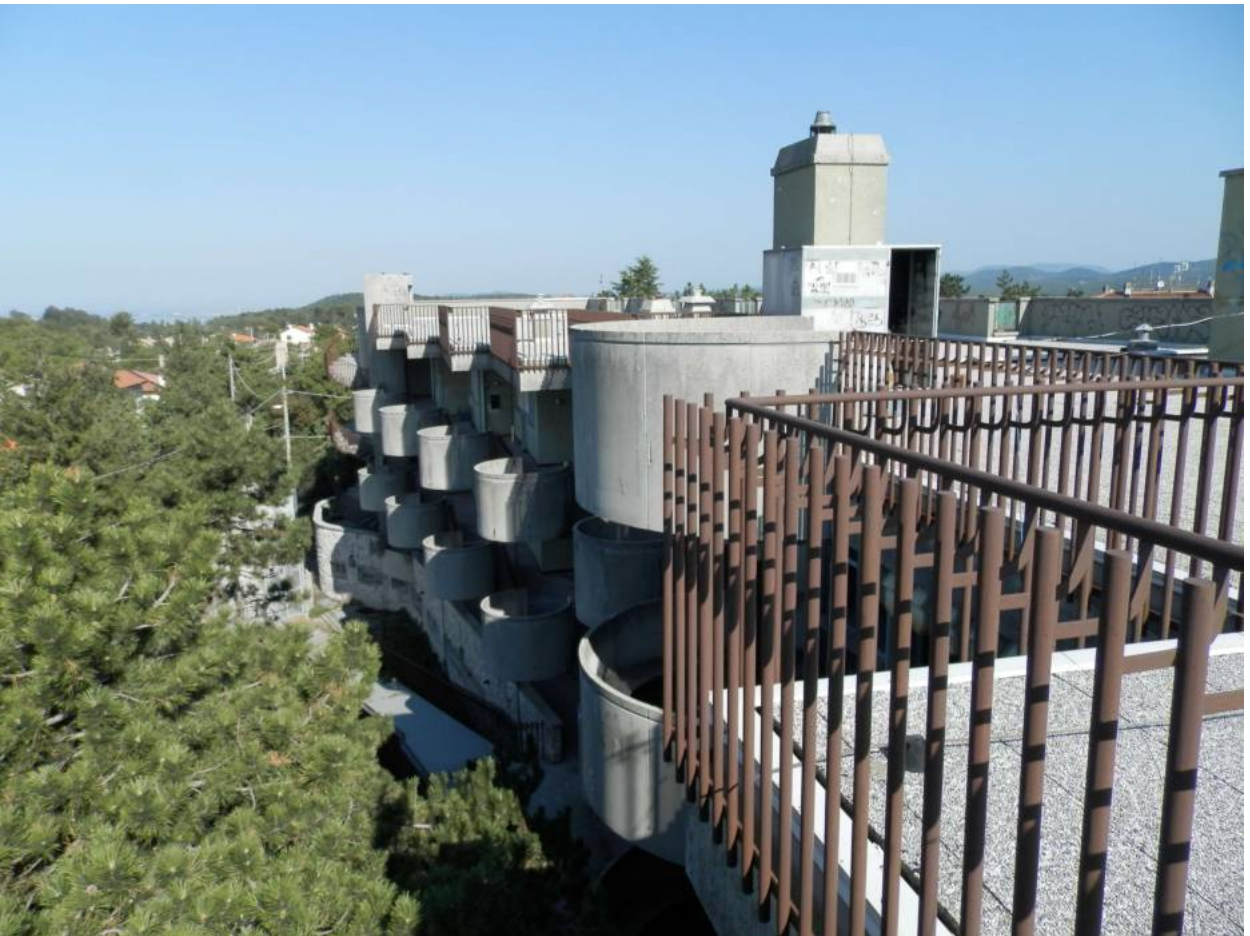










































Allegato 5

Censimento materiali contenenti amianto e rapporti di prova

CIG: 77167596F9
CUP: F99F18000770004

CENSIMENTO MATERIALI CONTENENTI AMIANTO

EX CASA DI RIPOSO "DON MARZARI"

Via S. Nazario, 109, 34151 Prosecco (TS)

PEC: comune.trieste@certgov.fvg.it

Revisione 00 del 03/06/2025



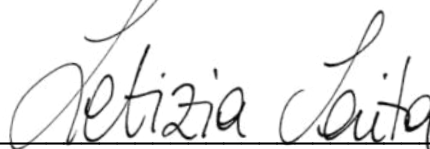
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Friulana Costruzioni S.r.l.

AmiantoLab

MARCO GEROLIN
03.06.2025 11:52:39 GMT+02:00

Il Tecnico



Friulana Costruzioni s.r.l. - Via Diego di Natale, 20/22 - 33039 Sedegliano (Ud)
Tel. 0432 915284 - info@friulanacostruzionigroup.com - friulanacostruzionigroup.com
C.F. / P.Iva / reg. imp. UD 02101950307 - Cap. Soc. 600.000,00€ i.v.

Trattamento dei dati nel rispetto della privacy, a richiesta rimettiamo informativa completa ai sensi del regolamento (UE) 2016/679



Costruzioni

Ambiente

Sanificazione

INDICE

1. Introduzione	pag. 3
2. Rilievi	
i. Piano seminterrato	pag. 4
ii. Piano ammezzato	pag. 6
iii. Piano primo	pag. 8
iv. Piano secondo	pag. 10
v. Piano terzo	pag. 12
vi. Copertura	pag. 12
3. Allegati alla relazione	
i. Esiti analitici	
ii. Verbale di campionamento	



Friulana Costruzioni s.r.l. - Via Diego di Natale, 20/22 - 33039 Sedegliano (Ud)
Tel. 0432 915284 - info@friulanacostruzionigroup.com - friulanacostruzionigroup.com
C.F. / P.Iva / reg. imp. UD 02101950307 - Cap. Soc. 600.000,00€ i.v.

Trattamento dei dati nel rispetto della privacy, a richiesta rimettiamo informativa completa ai sensi del regolamento (UE) 2016/679

INTRODUZIONE

Su incarico del Comune di Trieste, la scrivente ha predisposto la presente relazione atta ad individuare e verificare la presenza e/o assenza di materiali contenenti amianto (MCA) presso l'Ex Casa di Riposo "Don Marzari" sito in Via S. Nazario, 109, 34151 Prosecco (TS).

Lo scopo delle attività sin qui svolte è di fornire alla Committenza dati qualitativi in rispetto alla presenza di amianto e materiali contenenti amianto (MCA) all'interno della proprietà oggetto di indagine. I dati forniti possono così essere utilizzati per procedere alla bonifica di MCA, preventivamente agli interventi di demolizione e ristrutturazione degli stabili della proprietà.

La fase successiva alla presente indagine, è l'acquisizione di tutti gli elementi necessari alla stesura dei piani di lavoro da presentare agli Enti Competenti per i lavori di decontaminazione e bonifica dell'amianto eventualmente rilevato.

Di seguito sono riportati i locali oggetto della presente indagine:

- Piano seminterrato
- Piano ammezzato
- Piano primo
- Piano secondo
- Piano terzo
- Copertura

I corrispondenti risultati analitici sono indicati sia sulle tabelle riepilogative che nel rapporto di prova allegato alla presente relazione. I punti di campionamento e il loro codice identificativo, sono riportati nelle planimetrie sottostanti il riepilogo degli esiti analitici. A corredo delle analisi, per ogni punto di campionamento, è allegato il rispettivo materiale fotografico.

I campionamenti sono stati effettuati su tutti i materiali che normalmente possono contenere amianto (es.: coibentazioni, pavimentazioni, guarnizioni, coperture isolanti, ecc.), ed è stata seguita la metodologia prevista dal DM 06/09/1994.

Il verbale di campionamento è allegato alla presente relazione.

Le analisi dei materiali campionati sono state effettuate mediante l'utilizzo di un microscopio elettronico a scansione (SEM) accoppiato a spettroscopia a dispersione di energia dei raggi X (SEM-EDS) secondo la metodologia prevista in All. IB - DM 06.09.1994, la preparazione dei campioni è stata effettuata tenendo conto delle indicazioni riportate nel VDI 3866 parte 5 della Associazione Tedesca Ingegneri, ad integrazione di quanto indicato nel DM 06/09/1994.



Friulana Costruzioni s.r.l. - Via Diego di Natale, 20/22 - 33039 Sedegliano (Ud)
Tel. 0432 915284 - info@friulanacostruzionigroup.com - friulanacostruzionigroup.com
C.F. / P.Iva / reg. imp. UD 02101950307 - Cap. Soc. 600.000,00€ i.v.

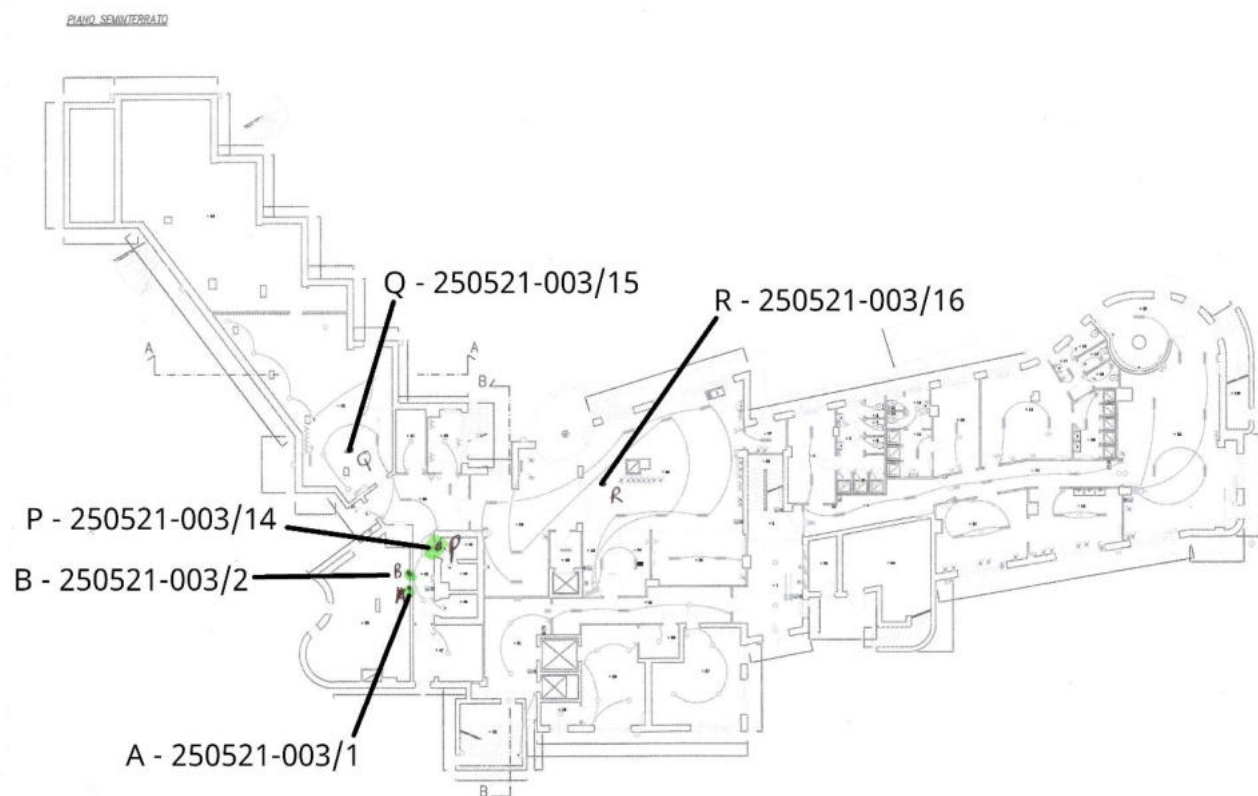
Trattamento dei dati nel rispetto della privacy, a richiesta rimettiamo informativa completa ai sensi del regolamento (UE) 2016/679

1- RILIEVI

i. Piano seminterrato

ID	DESCRIZIONE CAMPIONE	LOCALE/AREA	PROTOCOLLO CAMPIONE N.	ESITO
A	GUARNIZIONI FLANGE	C.T. – PIANO SEMINTERRATO	250521-003/1	AMIANTO NON RILEVATO
B	LANA COIBENTAZIONE TUBI	C.T. – PIANO SEMINTERRATO	250521-003/2	AMIANTO NON RILEVATO
P	COIBENTE CELLE FRIGO	PIANO SEMINTERRATO – CUCINE	250521-003/14	AMIANTO NON RILEVATO
Q	LANA COIBENTAZIONE TUBO CUCINE	PIANO SEMINTERRATO – CUCINE	250521-003/15	AMIANTO NON RILEVATO
R	FLANGIA STUFA CUCINA	PIANO SEMINTERRATO – CUCINE	250521-003/16	AMIANTO NON RILEVATO

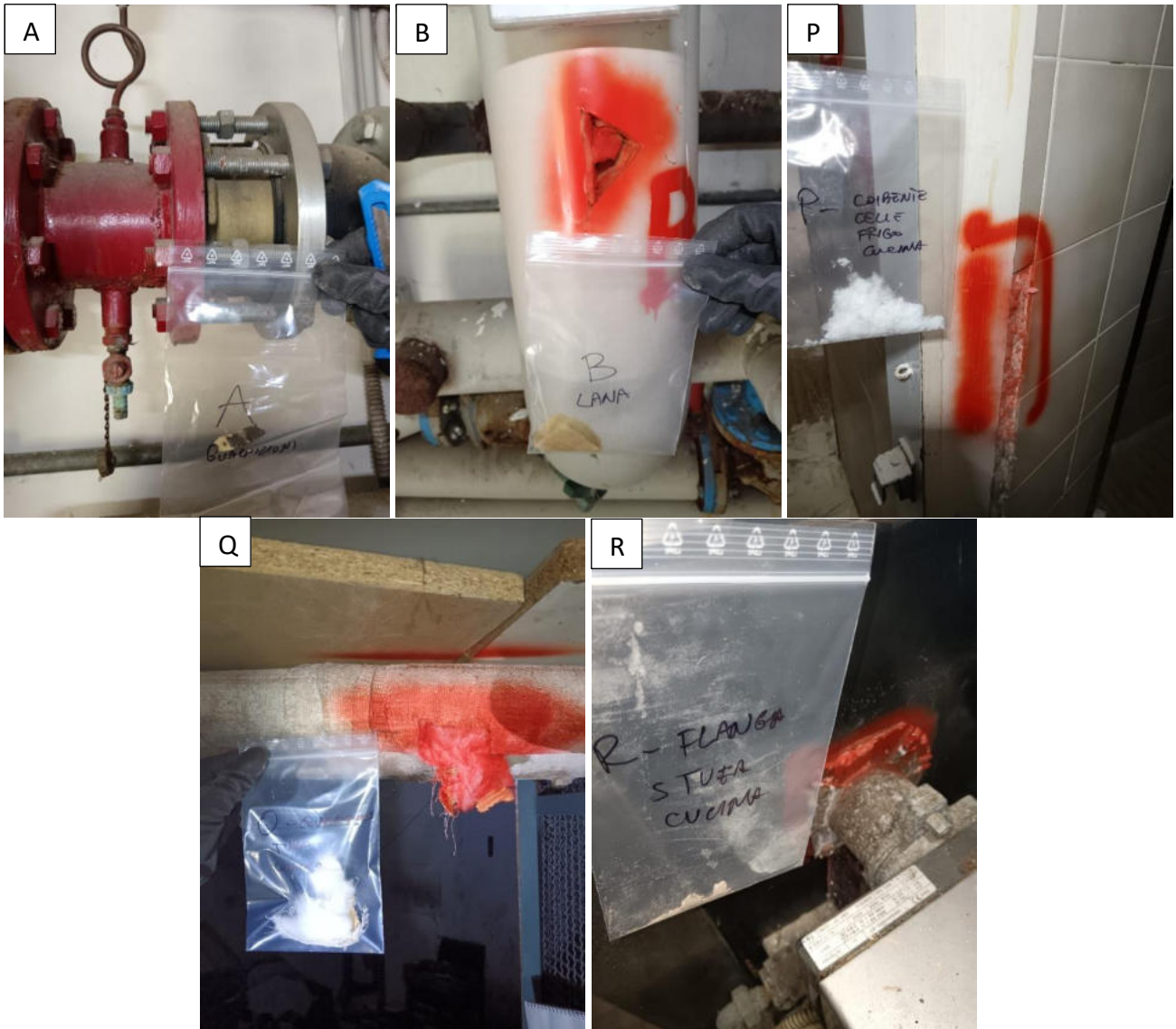
Di seguito si illustrano i punti di campionamento:



Friulana Costruzioni s.r.l. - Via Diego di Natale, 20/22 - 33039 Sedegliano (Ud)
 Tel. 0432 915284 - info@friulanacostruzionigroup.com - friulanacostruzionigroup.com
 C.F. / P.Iva / reg. imp. UD 02101950307 - Cap. Soc. 600.000,00€ i.v.

Trattamento dei dati nel rispetto della privacy, a richiesta rimettiamo informativa completa ai sensi del regolamento (UE) 2016/679

Documentazione fotografica:



Friulana Costruzioni s.r.l. - Via Diego di Natale, 20/22 - 33039 Sedegliano (Ud)
 Tel. 0432 915284 - info@friulanacostruzionigroup.com - friulanacostruzionigroup.com
 C.F. / P.Iva / reg. imp. UD 02101950307 - Cap. Soc. 600.000,00€ i.v.

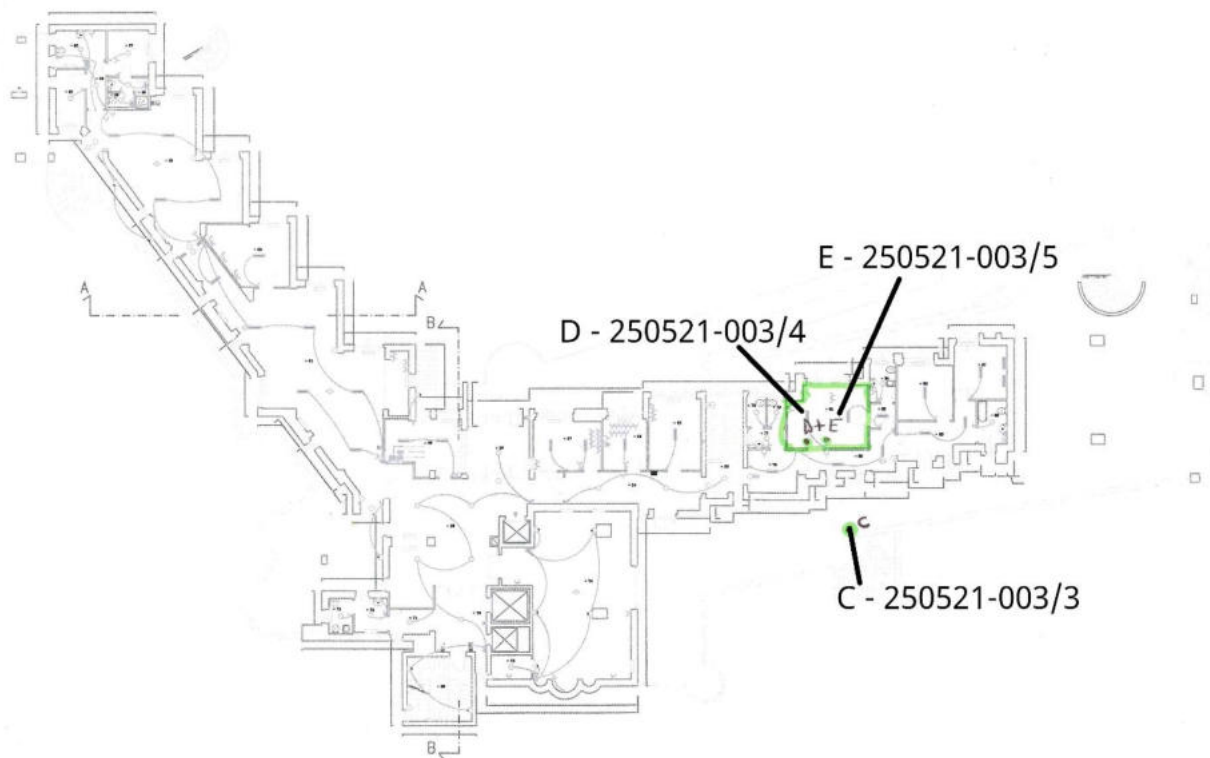
Trattamento dei dati nel rispetto della privacy, a richiesta rimettiamo informativa completa ai sensi del regolamento (UE) 2016/679

ii. Piano ammezzato

ID	DESCRIZIONE CAMPIONE	LOCALE/AREA	PROTOCOLLO CAMPIONE N.	ESITO
C	GUAINA IMPERMEABILIZZANTE MARCIAPIEDI ESTERNI	MARCIAPIEDI PIANO TERRA	250521-003/3	AMIANTO NON RILEVATO
D	PIASTRELLE	STANZA AMMEZZATO	250521-003/4	AMIANTO RILEVATO
E	COLLA NERA	STANZA AMMEZZATO	250521-003/5	AMIANTO RILEVATO

Di seguito si illustrano i punti di campionamento:

PIANO AMMEZZATO



Friulana Costruzioni s.r.l. - Via Diego di Natale, 20/22 - 33039 Sedegliano (Ud)
 Tel. 0432 915284 - info@friulanacostruzionigroup.com - friulanacostruzionigroup.com
 C.F. / P.Iva / reg. imp. UD 02101950307 - Cap. Soc. 600.000,00€ i.v.

Trattamento dei dati nel rispetto della privacy, a richiesta rimettiamo informativa completa ai sensi del regolamento (UE) 2016/679

Documentazione fotografica:



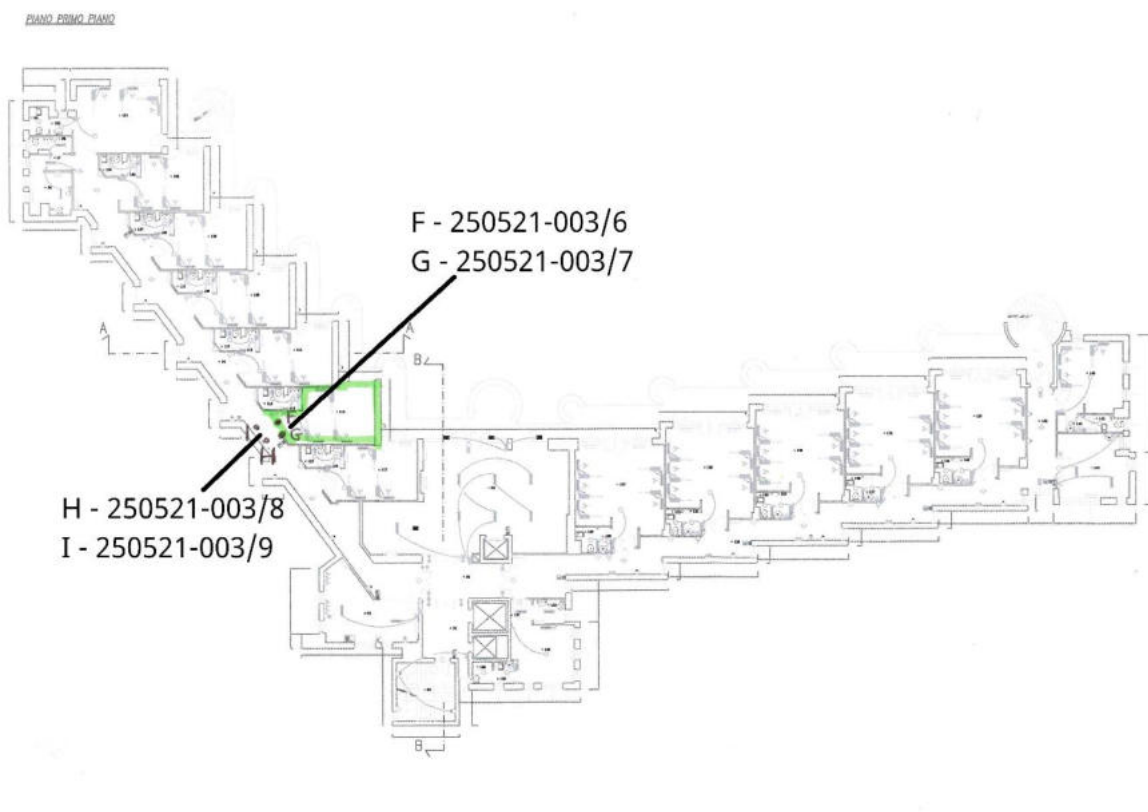
Friulana Costruzioni s.r.l. - Via Diego di Natale, 20/22 - 33039 Sedegliano (Ud)
Tel. 0432 915284 - info@friulanacostruzionigroup.com - friulanacostruzionigroup.com
C.F. / P.Iva / reg. imp. UD 02101950307 - Cap. Soc. 600.000,00€ i.v.

Trattamento dei dati nel rispetto della privacy, a richiesta rimettiamo informativa completa ai sensi del regolamento (UE) 2016/679

iii. Piano primo

ID	DESCRIZIONE CAMPIONE	LOCALE/AREA	PROTOCOLLO CAMPIONE N.	ESITO
F	PIASTRELLE MARRONE	PIANO PRIMO	250521-003/6	AMIANTO RILEVATO
G	COLLA NERA	PIANO PRIMO	250521-003/7	AMIANTO RILEVATO
H	PIASTRELLE VERDE CORRIDOI	PIANO PRIMO	250521-003/8	AMIANTO NON RILEVATO
I	COLLA GRIGIA	PIANO PRIMO	250521-003/9	AMIANTO NON RILEVATO

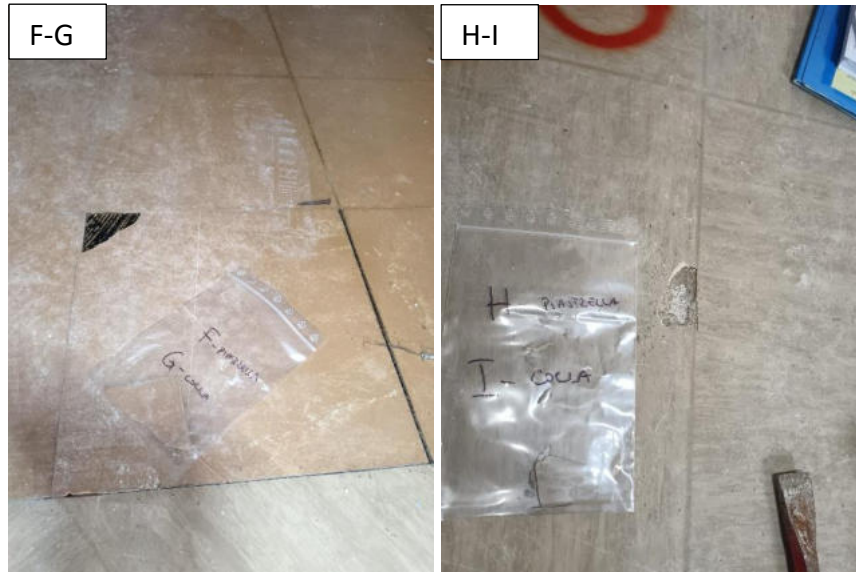
Di seguito si illustrano i punti di campionamento:



Friulana Costruzioni s.r.l. - Via Diego di Natale, 20/22 - 33039 Sedegliano (Ud)
Tel. 0432 915284 - info@friulanacostruzionigroup.com - friulanacostruzionigroup.com
C.F. / P.Iva / reg. imp. UD 02101950307 - Cap. Soc. 600.000,00€ i.v.

Trattamento dei dati nel rispetto della privacy, a richiesta rimettiamo informativa completa ai sensi del regolamento (UE) 2016/679

Documentazione fotografica:



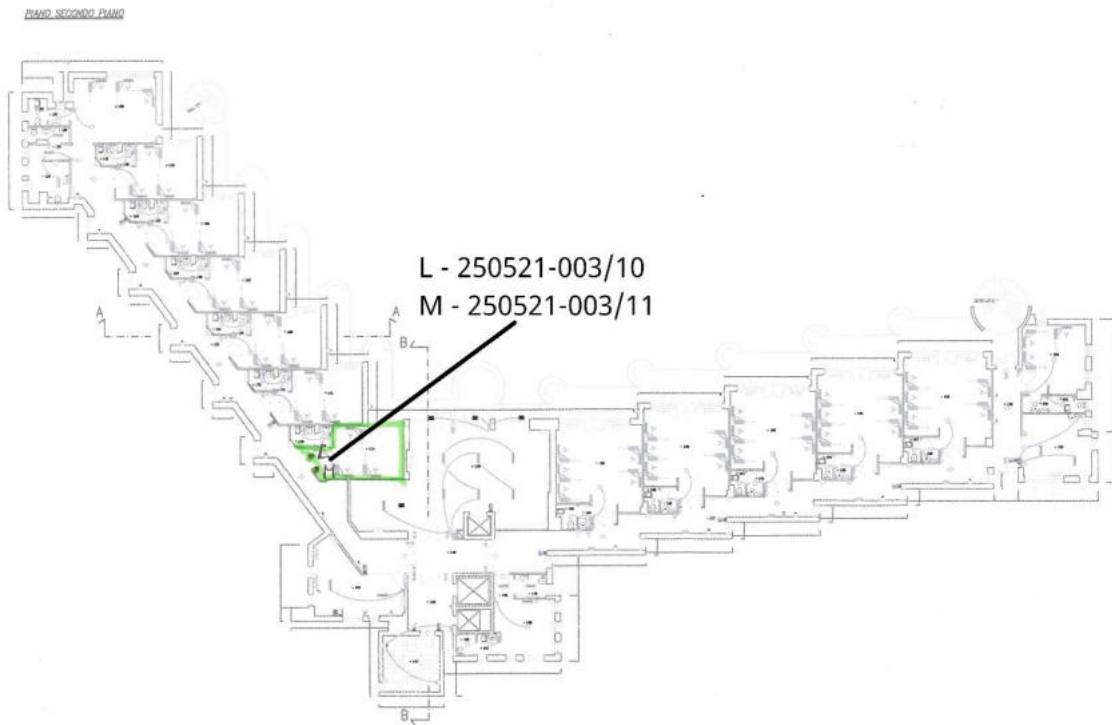
Friulana Costruzioni s.r.l. - Via Diego di Natale, 20/22 - 33039 Sedegliano (Ud)
Tel. 0432 915284 - info@friulanacostruzionigroup.com - friulanacostruzionigroup.com
C.F. / P.Iva / reg. imp. UD 02101950307 - Cap. Soc. 600.000,00€ i.v.

Trattamento dei dati nel rispetto della privacy, a richiesta rimettiamo informativa completa ai sensi del regolamento (UE) 2016/679

iv. Piano secondo

ID	DESCRIZIONE CAMPIONE	LOCALE/AREA	PROTOCOLLO CAMPIONE N.	ESITO
L	PIASTRELLE AZZURRO	PIANO SECONDO	250521-003/10	AMIANTO RILEVATO
M	COLLA NERA	PIANO SECONDO	250521-003/11	AMIANTO RILEVATO

Di seguito si illustrano i punti di campionamento:



Friulana Costruzioni s.r.l. - Via Diego di Natale, 20/22 - 33039 Sedegliano (Ud)
Tel. 0432 915284 - info@friulanacostruzionigroup.com - friulanacostruzionigroup.com
C.F. / P.Iva / reg. imp. UD 02101950307 - Cap. Soc. 600.000,00€ i.v.

Trattamento dei dati nel rispetto della privacy, a richiesta rimettiamo informativa completa ai sensi del regolamento (UE) 2016/679

Documentazione fotografica:



Friulana Costruzioni s.r.l. - Via Diego di Natale, 20/22 - 33039 Sedegliano (Ud)
Tel. 0432 915284 - info@friulanacostruzionigroup.com - friulanacostruzionigroup.com
C.F. / P.Iva / reg. imp. UD 02101950307 - Cap. Soc. 600.000,00€ i.v.

Trattamento dei dati nel rispetto della privacy, a richiesta rimettiamo informativa completa ai sensi del regolamento (UE) 2016/679

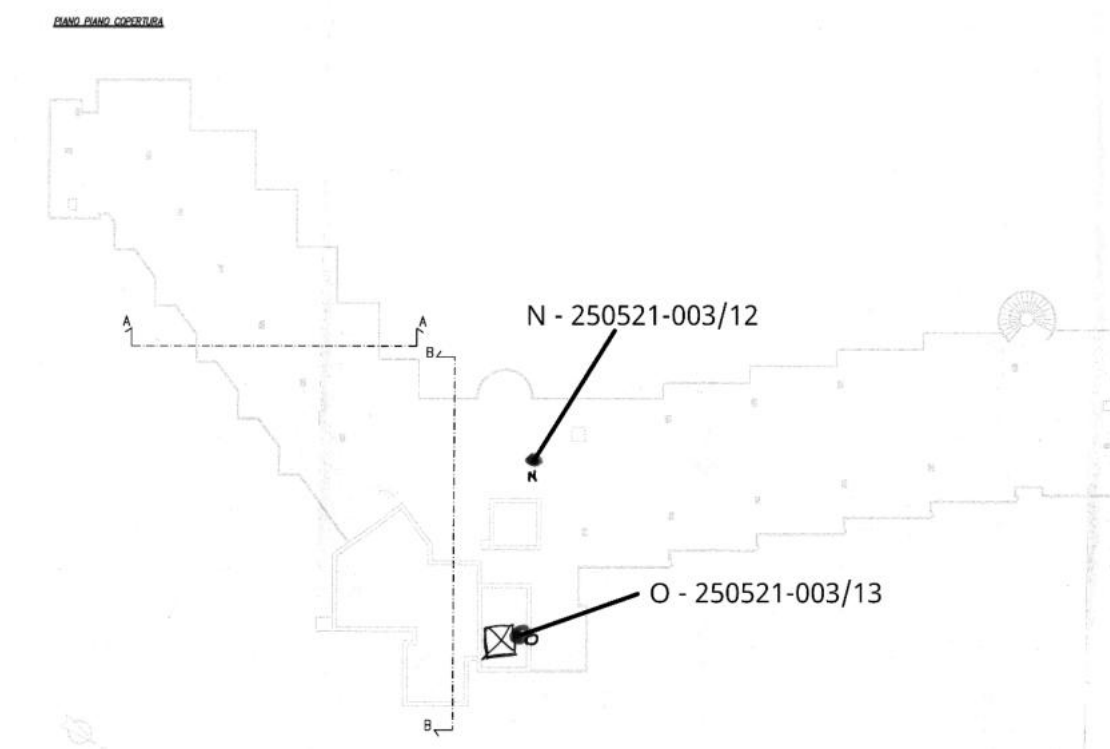
v. Piano terzo

Non sono stati rilevati materiali sospetti di contenere amianto.

vi. Copertura

ID	DESCRIZIONE CAMPIONE	LOCALE/AREA	PROTOCOLLO CAMPIONE N.	ESITO
N	GUAINA IMPERMEABILIZZANTE	COPERTURA SOTTO QUADROTTI	250521-003/12	AMIANTO NON RILEVATO
O	GUAINA IMPERMEABILIZZANTE	COPERTURA ASCENSORE	250521-003/13	AMIANTO NON RILEVATO

Di seguito si illustrano i punti di campionamento:



Friulana Costruzioni s.r.l. - Via Diego di Natale, 20/22 - 33039 Sedegliano (Ud)
 Tel. 0432 915284 - info@friulanacostruzionigroup.com - friulanacostruzionigroup.com
 C.F. / P.Iva / reg. imp. UD 02101950307 - Cap. Soc. 600.000,00€ i.v.

Trattamento dei dati nel rispetto della privacy, a richiesta rimettiamo informativa completa ai sensi del regolamento (UE) 2016/679

Documentazione fotografica:



Friulana Costruzioni s.r.l. - Via Diego di Natale, 20/22 - 33039 Sedegliano (Ud)
Tel. 0432 915284 - info@friulanacostruzionigroup.com - friulanacostruzionigroup.com
C.F. / P.Iva / reg. imp. UD 02101950307 - Cap. Soc. 600.000,00€ i.v.

Trattamento dei dati nel rispetto della privacy, a richiesta rimettiamo informativa completa ai sensi del regolamento (UE) 2016/679

RAPPORTO DI PROVA N° 250521-003

Data emissione 03/06/2025

Spett.le
Comune di Trieste
Piazza Unità d'Italia, 4
34121 Trieste (TS)

Tipo campione	SEM massivo
Data ricevimento campione	21/05/2025
Ora di accettazione	11:36
Luogo di campionamento	Via S. Nazario n° 109 (Casa di riposo Don Marzari) Trieste
Data prelievo	20/05/2025 Ora 09:10
Tecnico di campionamento	Traljesic Semir
Metodo di campionamento	DM 06.09.1994 - G.U. n.288, S.O. del 10/12/1994
Confezione campione	Doppia busta PE
CIG	77167596F9
CUP	F99F18000770004
Data inizio analisi	29/05/2025
Data fine analisi	03/06/2025

Protocollo Campione 250521-003/1 del 21/05/25

Riferimento campione	A
Descrizione campione	GUARNIZIONI FLANGE
Locale/area	C.T. - PIANO SEMINTERRATO
Analisi richiesta	Determinazione qualitativa dell'amianto in matrice solida mediante microscopia elettronica a scansione (SEM).
Metodica	All. I B - DM 06.09.1994 G.U. n.288, S.O del 10/12/1994

	Risultato	U.M.	LOD¹
Risultato	Amianto non rilevato.		0,01 %

Protocollo Campione 250521-003/2 del 21/05/25

Riferimento campione	B
Descrizione campione	LANA COIBENTAZIONE TUBI
Locale/area	C.T. - PIANO SEMINTERRATO
Analisi richiesta	Determinazione qualitativa dell'amianto in matrice solida mediante microscopia elettronica a scansione (SEM).
Metodica	All. I B - DM 06.09.1994 G.U. n.288, S.O del 10/12/1994

	Risultato	U.M.	LOD¹
Risultato	Amianto non rilevato.		0,01 %



SEGUE RAPPORTO DI PROVA N° 250521-003

Data emissione 03/06/2025

Protocollo Campione	250521-003/3 del 21/05/25
Riferimento campione	C
Descrizione campione	GUAINA IMPERMEABILIZZANTE MARCIAPIEDI ESTERNI
Locale/area	MARCIAPIEDI PIANO TERRA
Analisi richiesta	Determinazione qualitativa dell'amianto in matrice solida mediante microscopia elettronica a scansione (SEM).
Metodica	All. I B - DM 06.09.1994 G.U. n.288, S.O del 10/12/1994

	Risultato	U.M.	LOD¹
Risultato	Amianto non rilevato.		0,01 %

Protocollo Campione	250521-003/4 del 21/05/25
Riferimento campione	D
Descrizione campione	PIASTRELLE
Locale/area	STANZA AMMEZZATO
Analisi richiesta	Determinazione qualitativa dell'amianto in matrice solida mediante microscopia elettronica a scansione (SEM).
Metodica	All. I B - DM 06.09.1994 G.U. n.288, S.O del 10/12/1994

	Risultato	U.M.	LOD¹
Risultato	Amianto rilevato del tipo crisotilo.		0,01 %

Protocollo Campione	250521-003/5 del 21/05/25
Riferimento campione	E
Descrizione campione	COLLA NERA
Locale/area	STANZA AMMEZZATO
Analisi richiesta	Determinazione qualitativa dell'amianto in matrice solida mediante microscopia elettronica a scansione (SEM).
Metodica	All. I B - DM 06.09.1994 G.U. n.288, S.O del 10/12/1994

	Risultato	U.M.	LOD¹
Risultato	Amianto rilevato del tipo crisotilo.		0,01 %

Protocollo Campione	250521-003/6 del 21/05/25
Riferimento campione	F
Descrizione campione	PIASTRELLA MARRONE
Locale/area	PIANO PRIMO
Analisi richiesta	Determinazione qualitativa dell'amianto in matrice solida mediante microscopia elettronica a scansione (SEM).
Metodica	All. I B - DM 06.09.1994 G.U. n.288, S.O del 10/12/1994

	Risultato	U.M.	LOD¹
Risultato	Rilevato amianto del tipo crisotilo e del gruppo degli anfiboli.		0,01 %



SEGUE RAPPORTO DI PROVA N° 250521-003

Data emissione 03/06/2025

Protocollo Campione	250521-003/7 del 21/05/25
Riferimento campione	G
Descrizione campione	COLLA NERA
Locale/area	PIANO PRIMO
Analisi richiesta	Determinazione qualitativa dell'amianto in matrice solida mediante microscopia elettronica a scansione (SEM).
Metodica	All. I B - DM 06.09.1994 G.U. n.288, S.O del 10/12/1994

	Risultato	U.M.	LOD¹
Risultato	Amianto rilevato del tipo crisotilo.		0,01 %

Protocollo Campione	250521-003/8 del 21/05/25
Riferimento campione	H
Descrizione campione	PIASTRELLA VERDE CORRIDOI
Locale/area	PIANO PRIMO
Analisi richiesta	Determinazione qualitativa dell'amianto in matrice solida mediante microscopia elettronica a scansione (SEM).
Metodica	All. I B - DM 06.09.1994 G.U. n.288, S.O del 10/12/1994

	Risultato	U.M.	LOD¹
Risultato	Amianto non rilevato.		0,01 %

Protocollo Campione	250521-003/9 del 21/05/25
Riferimento campione	I
Descrizione campione	COLLA GRIGIA
Locale/area	PIANO PRIMO
Analisi richiesta	Determinazione qualitativa dell'amianto in matrice solida mediante microscopia elettronica a scansione (SEM).
Metodica	All. I B - DM 06.09.1994 G.U. n.288, S.O del 10/12/1994

	Risultato	U.M.	LOD¹
Risultato	Amianto non rilevato.		0,01 %

Protocollo Campione	250521-003/10 del 21/05/25
Riferimento campione	L
Descrizione campione	PIASTRELLE AZZURRO
Locale/area	PIANO SECONDO
Analisi richiesta	Determinazione qualitativa dell'amianto in matrice solida mediante microscopia elettronica a scansione (SEM).
Metodica	All. I B - DM 06.09.1994 G.U. n.288, S.O del 10/12/1994

	Risultato	U.M.	LOD¹
Risultato	Amianto rilevato del tipo crisotilo.		0,01 %



SEGUE RAPPORTO DI PROVA N° 250521-003

Data emissione 03/06/2025

Protocollo Campione	250521-003/11 del 21/05/25		
Riferimento campione	M		
Descrizione campione	COLLA NERA		
Locale/area	PIANO SECONDO		
Analisi richiesta	Determinazione qualitativa dell'amianto in matrice solida mediante microscopia elettronica a scansione (SEM).		
Metodica	All. I B - DM 06.09.1994 G.U. n.288, S.O del 10/12/1994		
	Risultato	U.M.	LOD¹
Risultato	Amianto rilevato del tipo crisotilo.		0,01 %

Protocollo Campione	250521-003/12 del 21/05/25		
Riferimento campione	N		
Descrizione campione	GUAINA IMPERMEABILIZZANTE		
Locale/area	COPERTURA SOTTO QUADROTTI		
Analisi richiesta	Determinazione qualitativa dell'amianto in matrice solida mediante microscopia elettronica a scansione (SEM).		
Metodica	All. I B - DM 06.09.1994 G.U. n.288, S.O del 10/12/1994		
	Risultato	U.M.	LOD¹
Risultato	Amianto non rilevato.		0,01 %

Protocollo Campione	250521-003/13 del 21/05/25		
Riferimento campione	O		
Descrizione campione	GUAINA IMPERMEABILIZZANTE		
Locale/area	COPERTURA ASCENSORE		
Analisi richiesta	Determinazione qualitativa dell'amianto in matrice solida mediante microscopia elettronica a scansione (SEM).		
Metodica	All. I B - DM 06.09.1994 G.U. n.288, S.O del 10/12/1994		
	Risultato	U.M.	LOD¹
Risultato	Amianto non rilevato.		0,01 %

Protocollo Campione	250521-003/14 del 21/05/25		
Riferimento campione	P		
Descrizione campione	COIBENTE CELLE FRIGO		
Locale/area	PIANO SEMINTERRATO - CUCINE		
Analisi richiesta	Determinazione qualitativa dell'amianto in matrice solida mediante microscopia elettronica a scansione (SEM).		
Metodica	All. I B - DM 06.09.1994 G.U. n.288, S.O del 10/12/1994		
	Risultato	U.M.	LOD¹
Risultato	Amianto non rilevato.		0,01 %



SEGUE RAPPORTO DI PROVA N° 250521-003

Data emissione 03/06/2025

Protocollo Campione	250521-003/15 del 21/05/25
Riferimento campione	Q
Descrizione campione	LANA COIBENTAZIONE TUBO CUCINE
Locale/area	PIANO SEMINTERRATO - CUCINE
Analisi richiesta	Determinazione qualitativa dell'amianto in matrice solida mediante microscopia elettronica a scansione (SEM).
Metodica	All. I B - DM 06.09.1994 G.U. n.288, S.O del 10/12/1994

	Risultato	U.M.	LOD¹
Risultato	Amianto non rilevato.		0,01 %

Protocollo Campione	250521-003/16 del 21/05/25
Riferimento campione	R
Descrizione campione	FLANGIA STUFA CUCINA
Locale/area	PIANO SEMINTERRATO - CUCINE
Analisi richiesta	Determinazione qualitativa dell'amianto in matrice solida mediante microscopia elettronica a scansione (SEM).
Metodica	All. I B - DM 06.09.1994 G.U. n.288, S.O del 10/12/1994

	Risultato	U.M.	LOD¹
Risultato	Amianto non rilevato.		0,01 %

Note:

¹Limite di rilevabilità (LOD) della tecnica analitica utilizzata è pari a 100 ppm (0.01%) in amianto secondo quanto indicato dal DM 06.09.1994.

Questo Rapporto di Prova si riferisce unicamente al campione sopra identificato e consegnato al laboratorio FRIULANA COSTRUZIONI SRL nelle date indicate nel presente documento. Questo rapporto di prova non può essere riprodotto nemmeno parzialmente senza l'approvazione scritta da parte di questo Laboratorio. I campioni saranno conservati per 90 giorni dalla data di consegna. Il presente Rapporto di Prova verrà conservato per un periodo di almeno 48 mesi.

Fine Rapporto di prova

Tecnico analista

Letizia Saita



Responsabile del Laboratorio

Dott. Marco Gerolin

AmiantoLab

MARCO GEROLIN
03.06.2025 10:57:26 GMT+02:00

Pagina 5 di 5



N° 250521-003

PRODUTTORE/PROPRIETARIO DEL RIFIUTO: _____

INTESTAZIONE DEL RAPPORTO DI PROVA

COMMITTENTE: COMUNE DI TRIESTE

COMMITTENTE: _____ FRIULANA COSTRUZIONI SRL _____

VIA VIA DIEGO DI NATALE _____

N° 20-22 _____

CAP 33039 _____

CITTA _____

SEDEGLIANO _____

PROV. _____

UD _____

P.IVA/C.F. 02101950307 _____

TEL/FAX _____

0432.915284 _____

NOMINATIVO DI RIFERIMENTO: SEMIR TRALJESIC, DAVIDE MENGA

EMAIL A CUI INVIARE RAPPORTO DI PROVA: semir.traljesic@friulanacostruzionigroup.com,davide.menga@friulanacostruzionigroup.com

DATI RELATIVI AL CAMPIONE

ID	DESCRIZIONE	LOCALE/AREA	ANALISI RICHIESTA	STATO FISICO
	A - GUARNIZIONI FLANGE	C.T. - Piano semi.	<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input checked="" type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio: 250521-003/1				
	B - LANA COIBENTAZIONE TUBI	CT - Piano SEMI.	<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input checked="" type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio: 250521-003/2				
	C - GUAINA IMPERMEABILIZZANTE MARCIAPIEDI ESTERNI	MARCIAPIEDI PIANO TERRA	<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input checked="" type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio: 250521-003/3				
	D - PIASTRELLE	STANZA AMMEGLIATA	<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input checked="" type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio: 250521-003/4				
	E - COLLA NERA	STANZA AMMEGLIATA	<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input checked="" type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio: 250521-003/5				
	F - PIASTRELLE MARRONE	PIANO PRIMO	<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input checked="" type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio: 250521-003/6				
	G - COLLA NERA	PIANO PRIMO	<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input checked="" type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO

250521-003/7

N° 250521-003

Codice interno a cura del laboratorio:

H	PIASTRELLA VERDI CORRIDOI	PIANO PRIMO	<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input checked="" type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio: 250521-003/8				
I	COLLA GRIGIA	PIANO PRIMO	<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input checked="" type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio: 250521-003/9				
L	PIASTRELLE AZZURRE	PIANO SECONDO	<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input checked="" type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio: 250521-003/10				
M	COLLA NERA	PIANO SECONDO	<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input checked="" type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio: 250521-003/11				
N	GUAINA IMPERMEABILIZZANTE	COPERTURA Sotto quadro th	<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input checked="" type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio: 250521-003/12				
O	GUAINA IMPERMEABILIZZANTE	COPERTURA ASCENSORE	<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio: 250521-003/13				
P	COIBENTE GELLE FRIGO	PIANO SEMINTERRATO CUCINE	<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio: 250521-003/14				
Q	LANA COIBENTAZ TUBO CUCINE	PIANO SEMINTERRATO CUCINE	<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input checked="" type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio: 250521-003/15				
R	FLANGIA STUFA QUANA	11	<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input checked="" type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio: 250521-003/16				
S			<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio:				
T			<input type="checkbox"/> DET. QUAL. AMIANTO: <input type="checkbox"/> MOCF <input type="checkbox"/> SEM <input type="checkbox"/> DET. QUANT. AMIANTO SEM <input type="checkbox"/> FAV (NOTA R)	<input type="checkbox"/> SOLIDO POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> SOLIDO NON POLVERULENTO; <input type="checkbox"/> FANGOSO PALABILE; <input type="checkbox"/> LIQUIDO
Codice interno a cura del laboratorio:				

N° 250521-003

DATI RELATIVI AL CAMPIONAMENTO

CAMPIONAMENTO ESEGUITO SECONDO: UNI 10802:2013, DM 06/09/94, ALTRO: _____CONTENITORE USATO: VASO PE, BOTTIGLIA PE, SACCO/BUSTA PE, ALTRO: _____

DATI AGGIUNTIVI: NUMERO PUNTI DI PRELIEVO _____, NUMERO DI INCREMENTI PER PRELIEVO _____, NUMERO TOTALE DI INCREMENTI _____,

DIMENSIONI DEL SINGOLO INCREMENTO (KG, L, MC) _____, DIMENSIONE DEL CAMPIONE DI LABORATORIO (KG, L, MC) _____,

CAMPIONAMENTO ESEGUITO DA: SEMIR TRALJESIC FIRMA: PRESENTE AL CAMPIONAMENTO: DAVIDE MENGA FIRMA: 

IDENTIFICATIVO COMMESSA: COM 2021-0003 EDISON

LUOGO DI CAMPIONAMENTO: VIA S. NAZARIO M°109 (CASA DI RIPOSO DON MARZARI) TRIESTE

ORA E DATA CAMPIONAMENTO: 20/05/2025 09:10NOTE AGGIUNTIVE:

_____DATA: 20/05/2025TIMBRO E FIRMA DEL DICHIARANTE:
DATA: 21/05/25TIMBRO E FIRMA DELL'ACCETTAZIONE:




Comune di Trieste
 Dipartimento Territorio Ambiente Lavori
 Pubblici Patrimonio
 Servizio Edilizia Pubblica
 Alla c.a. istr. tecn. Andrea Zimolo
andrea.zimolo@comune.trieste.it
 Responsabile di struttura di Manutenzioni
 Ordinarie Edilizia Pubblica
christian.schiraldi@comune.trieste.it

OFF-2025-0130

Sedegliano, 19 Giugno 2025

Oggetto: Offerta per intervento di bonifica mediante incapsulamento, rimozione, trasporto e smaltimento di pavimento in vinil amianto, da eseguirsi a Trieste (TS) in Via N. Sauro, 109.

Facendo seguito ai colloqui intercorsi con la presente siamo a trasmettervi la nostra migliore offerta per l'esecuzione di quanto riportato in oggetto.

ART. ELENCO PREZZI		u.m.	Q.TA' COMPUTO	PREZZI OFFERTA	VALORE OFFERTA
COD.	DESCRIZIONE				
OPERE DI DEMOLIZIONE E RIMOZIONE					
1	Rimozione serramenti interni, adottando tutti gli accorgimenti per il successivo riposizionamento.	cad	36,00	€ 42,10	1 515,60
2	Rimozione di giunti ottonati a pavimento, adottando tutti gli accorgimenti per il successivo riposizionamento.	ml	43,20	€ 15,00	648,00
3	Rimozione e trasporto a discarica dei battiscopa in legno.	ml	835,80	€ 6,00	5 014,80
4	Demolizione per apertura collegamenti tra le stanze oggetto di bonifica. Il prezzo non compensa la successiva chiusura.	cad	27,00	€ 346,61	9 358,47
			parziale	16 536,87	
OPERE DI BONIFICA PAVIMENTO IN VINIL AMIANTO					
4	REDAZIONE DEL PIANO DI LAVORO PER LA RIMOZIONE DI MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO Compenso per la redazione del piano di lavoro per la demolizione o la rimozione di manufatti contenenti amianto, da trasmettere all'Azienda Sanitaria territorialmente competente in base all'art. 256 del D.Lgs. 81/2008. Esclusa eventuale manodopera di assistenza da compensarsi a parte.	cad	3,00	€ 1 500,00	4 500,00
5	CONFINAMENTO STATICO DI AMBIENTI CON STRUTTURA IN LEGNAME E SINGOLO TELO DI POLIETILENE Esecuzione di confinamento statico ambientale ottenuto tramite la realizzazione di struttura in legname, posta ad interasse di 0,8 m, di sostegno di un singolo telo di polietilene autoestinguente, spessore minimo 5 µm, di colore bianco latte, posto in opera con sovrapposizioni e sigillature con nastro specifico adesivo.	mq	3 765,30	€ 18,30	68 904,99
6	Installazione di Unità di decontaminazione Personale e Materiale, installazione di sistema di filtrazione aria, installazione di sistema di depressione.	cad	12,00	€ 1 100,00	13 200,00



7	ASPORTO DI PAVIMENTI IN VINIL-AMIANTO E RELATIVO SOTTOFONDO Bonifica di pavimenti in vinil-amianto secondo i seguenti magisteri: - trattamento incapsulante delle piastrelle da rimuovere; - rimozione e insaccamento delle piastrelle in vinil amianto ad opera di personale specializzato; - raschiatura del massetto sottostante per il lievo del collante con presenza di amianto mediante scarificatrice o roditrice; - trasferimento del sacco in area successivamente identificata per lo stoccaggio provvisorio; - carico e trasporto alle discariche autorizzate allo smaltimento dello specifico materiale, compreso onere di smaltimento. Asporto di pavimenti in vinil-amianto con relativo sottofondo.	mq	1 195,80	€ 68,30	81 673,14
8	CARICO E TRASPORTO A DISCARICA AUTORIZZATA - carico e trasporto alle discariche autorizzate.	cad	3,00	€ 700,00	2 100,00
9	PRELIEVI ED ANALISI DI LABORATORIO Esecuzione di prelievi e di analisi in laboratorio e campionamento di aerodispersi ambientali per la valutazione degli aspetti qualitativi e/o quantitativi, mediante microscopia elettronica a scansione (SEM) e/o microscopia ottica in contrasto di fase (MOCF), inclusi trasporti, preparazioni e referti certificati.				
10	Analisi MOCF fibre aereodisperse	cad	128,00	€ 65,00	8 320,00
11	Analisi SEM fibre aereodisperse	cad	36,00	€ 350,00	12 600,00
12	ESAME A VISTA PER RILASCIO CANTIERE PER LAVORI DI BONIFICA DELL'AMIANTO Compenso per l'esecuzione dell'esame a vista per rilascio cantiere da parte di un funzionario dell'A.S.S. territorialmente competente a fine dei lavori di bonifica dall'amianto, con esclusione di prove e compenso di trasferta per raggiungere il cantiere.	cad	9,00	€ 350,00	3 150,00
			parziale	194 448,13	
	ONERI DELLA SICUREZZA				
13	Installazione di box spogliatoi	cad	1,00	€ 880,26	880,26
14	nolo mese successivo box spogliatoio	cad/mese	4,00	€ 240,74	962,96
15	Installazione Wc chimico	cad	1,00	€ 180,00	180,00
16	nolo mese successivo Wc Chimico	cad	4,00	€ 180,00	720,00
17	Installazione di recinzioni perimetrali per la segregazione delle aree e deposito temporaneo materiale nell'area di parcheggio interna dell'istituto.	mq	150,00	€ 12,30	1 845,00
18	nolo mese successivo recinzione	mq/mese	600,00	€ 2,50	1 500,00
18	nolo recinzioni per mesi successivi	mq/mese	150,00	€ 1,50	225,00
			parziale	6 313,22	
				Totale	217 298,22
					+ iva di legge
	<i>Note: Sono escluse le opere di facchinaggi del mobilio, opere elettriche di rimozione e e riposizionamento impianti esterni a vista. Esclusa la fornitura di energia elettrica e idrica per tutta la durata dei lavori.</i>				
	<i>Escluse opere da pittore.</i>				
	<i>NOTE : per il fissaggio del confinamento perimetrale sarà necessario forare le pareti. Il prezzo non compensa l'onere della stuccatura e successiva dipintura.</i>				



Pagamenti :	Da concordare
Tempistiche:	Da concordare
Contabilità:	A Misura

E' necessario accompagnare la conferma d'ordine con la seguente documentazione, che dovrà esserci preventivamente anticipata via email al seguente indirizzo info@friulanacostruzioni.eu:

- **Nominativo ed indirizzo del proprietario del bene, nonché copia della carta d'identità e codice fiscale;**
- **Codice univoco (solo se ditta);**
- **Eventuale dichiarazione iva agevolata.**
- **La copertura interessata dai lavori è inserita nell'Archivio Regionale Amianto ARAM con codice identificativo ID UNITA'**


Oneri non compresi nel preventivo:

- ▶ Rendere i locali liberi e sgomberi da ogni impedimento;
- ▶ Eventuali ulteriori presidi aggiuntivi espressamente prescritti da parte dell'AAS competente;
- ▶ Eventuali analisi e/o monitoraggi espressamente richiesti dall'A.A.S. di competenza;
- ▶ Fornitura energia elettrica 220-380V e acqua potabile per servizi cantiere;
- ▶ Rilascio di permessi (D.I.A., occupazione suolo pubblico, pratiche edilizie; nomina del coordinatore per la sicurezza, ecc.);
- ▶ Eventuali altre attività non espressamente indicate in questa offerta, che verranno conteggiate a parte;
- ▶ Il preventivo ha validità 60 gg dalla data di emissione.

Ai prezzi unitari sopra evidenziati andrà sommata l'IVA di legge vigente al momento della stipula del contratto, attualmente fissata al 22%.

Nella speranza che l'offerta in parola possa risultare di vostro interesse e gradimento, siamo a completa disposizione per esplicitare ulteriori dettagli sul preventivo, ovvero specificare nel dettaglio le lavorazioni proposte.

Friulana Costruzioni Srl



MODULO DATI ANAGRAFICI

DA COMPILARE ATTENTAMENTE ED IN STAMPATELLO

PER PRIVATI:

Nome*:		Cognome*:	
Codice Fiscale:		*Allegare Carta d'identità	
<i>Residenza:</i>			
Comune:		Provincia:	
Via e n.civico:		CAP:	

PER AZIENDE / CONDOMINI / PA:

Denominazione:			
Codice Fiscale:		Partita IVA:	
<i>Sede Legale:</i>			
Comune:		Provincia:	
Via e n.civico:		CAP:	
Codice SDI:			
Split Payment:			
<input type="checkbox"/> SI		<input type="checkbox"/> NO	
Applicazione ritenute d'acconto:			
<input type="checkbox"/> SI _____ %		<input type="checkbox"/> NO	

PER TUTTI:

<i>Lavoro da effettuare:</i>			
Comune:		Provincia:	
Via e n.civico:		CAP:	
Contatto telefonico:			
Proprietario:			
<input type="checkbox"/> STESSO		<input type="checkbox"/> ALTRO: _____	
		<i>(NOME e COGNOME)</i>	
Indirizzo mail per comunicazioni e fatture:			
Aliquota IVA:			
<input type="checkbox"/> 4% **Allegare dichiarazione con riferimenti legislativi			
<input type="checkbox"/> 10% **Allegare dichiarazione con riferimenti legislativi			
<input type="checkbox"/> 22%			

NOTE:			
Luogo e data		Firma	



Ai sensi dell'articolo 13 del GDPR 2016/679, Informativa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6, Regolamento UE n. 679/16, agli artt. 13-14, Reg UE 2016/679 (nel prosieguo, GDPR), nonché art. 13 e 23 D.Lgs.196/2003 (nel prosieguo, Codice Privacy) Le forniamo le seguenti informazioni, secondo la normativa indicata, tale trattamento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della Sua riservatezza e dei Suoi diritti.

Friulana Costruzioni srl 20/22 Via Diego Di Natale, Sedegliano, UD 33039 in qualità di Titolare del trattamento, La informa, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.13-14 GDPR e degli artt. 13 e 23 Codice Privacy che i Suoi dati saranno trattati con le modalità e per le finalità seguenti:

Oggetto del trattamento

Il Titolare tratta i dati personali, identificativi (ad esempio nome, cognome, ragione sociale, indirizzo, telefono, e-mail) – in seguito “dati personali” o anche “dati” - da Lei comunicati in occasione della predisposizione e conclusione di contratti per i servizi/prodotti offerti, nonché a seguito della compilazione all'interno del sito friulanacostruzionigroup.com, per avanzare la richiesta di informazioni relative ai servizi offerti e/o prenotazione degli stessi o per invio di Curriculum vitae.

Finalità del trattamento

I Suoi dati personali sono trattati con il Suo consenso espresso per le seguenti finalità di servizio:

Punto A:

- concludere i contratti per opere di carattere edile, manutenzione, rimozione amianto e trasporto presso impianti di destino;
- adempiere agli obblighi precontrattuali, contrattuali e fiscali derivanti da rapporti con Lei in essere;
- adempiere agli obblighi previsti dalla legge, da un regolamento, dalla normativa comunitaria o da un ordine dell'Autorità;
- esercitare i diritti del Titolare, ad esempio il diritto di difesa in giudizio;

Punto B:

- per attività di marketing: inviarLe via e-mail, e/o contatti telefonici, newsletter, comunicazioni commerciali e/o materiale pubblicitario su servizi/prodotti offerti dal Titolare e rilevazione del grado di soddisfazione sulla qualità dei servizi;
- riprese di foto e/o filmati delle opere seguite o dei lavori svolti ai sensi dell'art. 96 d.lgs 663/1941 e alla loro pubblicazione anonimizzata esclusivamente a scopi conoscitivi, promozionali ed informativi Le segnaliamo che se siete già nostri clienti, potremo inviarLe comunicazioni commerciali relative a servizi e prodotti del Titolare analoghi a quelli di cui ha già usufruito, salvo Suo dissenso.



Conferimento dati

Il conferimento dei dati per le finalità citate sopra è obbligatorio. In loro assenza, non potremo garantirLe i Servizi richiesti.

Per le finalità di cui al punto A) sopra qualora tra i dati da Lei forniti ve ne fossero alcuni di natura particolare Le verrà richiesto di esprimere un consenso esplicito al trattamento dei dati.

Il conferimento dei dati per le finalità di cui al punto B) è invece facoltativo. Può quindi decidere di non conferire alcun dato o di negare successivamente la possibilità di trattare dati già forniti: in tal caso, non potrà ricevere newsletter, comunicazioni commerciali e materiale pubblicitario inerenti ai Servizi offerti dal Titolare. Continuerà comunque ad avere diritto ai Servizi di cui al punto A.

Trattamento dati - conservazione

Sono i dati personali comuni acquisiti dal cliente per la gestione del rapporto contrattuale:

I dati personali (nome, cognome, data nascita/codice fiscale e luogo, residenza, indirizzo, numero di telefono, cellulare) saranno forniti al momento del contatto con Friulana Costruzioni srl.

Non è previsto il trattamento di ulteriori categorie particolari di dati personali (art. 9 regolamento UE).

Si informa che, tenuto conto delle finalità del trattamento come sopra illustrate, il conferimento dei dati è obbligatorio ed il loro mancato, parziale o inesatto conferimento potrà avere, come conseguenza, l'impossibilità di svolgere l'attività di sopra elencate, e di assolvere gli adempimenti contrattualistici.

Il trattamento sarà effettuato sia con strumenti cartacei e/o informatici e telematici con logiche di organizzazione ed elaborazione strettamente correlate alle finalità stesse e comunque in modo da garantire la sicurezza, l'integrità e la riservatezza dei dati stessi nel rispetto delle misure organizzative, fisiche e logiche previste dalle disposizioni vigenti.

I dati trattati potranno essere comunicati a società e/o studi professionali che prestano - in outsourcing - attività di assistenza, consulenza o collaborazione al Titolare del trattamento, in materia contabile, amministrativa, fiscale, legale, tributaria e finanziaria, a pubbliche amministrazioni per lo svolgimento delle funzioni istituzionali nei limiti stabiliti dalla legge o dai regolamenti e a terzi fornitori di servizi cui la comunicazione sia necessaria per l'adempimento delle prestazioni oggetto del contratto:

Il Titolare del trattamento si avvale di incaricati del trattamento interni ed esterni nominati per il raggiungimento delle finalità specificate (finalità tecniche legate all'erogazione del servizio e finalità commerciali). L'elenco aggiornato dei responsabili, degli incaricati al trattamento e dei destinatari dei dati è custodito presso la sede legale del Titolare del trattamento. Senza la necessità di un espresso consenso ex art. 6, c.1 GDPR, nonché art. 24 Codice Privacy, il Titolare potrà comunicare i Suoi dati per le finalità a Organismi di vigilanza, Autorità giudiziarie, nonché a quei soggetti ai quali la comunicazione sia obbligatoria per legge per l'espletamento delle finalità dette.



Si informa inoltre che Friulana Costruzioni srl non usufruisce di servizi applicativi cloud computing in paesi UE, il Titolare assicura sin d'ora che il trasferimento dei dati extra UE avverrà in conformità alle disposizioni di legge applicabili, previa stipula delle clausole contrattuali standard previste dalla Commissione Europea.

I dati, salvo per adempimenti specifici di obblighi di legge, non sono trasferiti ad ulteriori società e paesi terzi, in particolar modo a paesi che non danno garanzie adeguate relativamente al trattamento dati.

I dati sopra citati vengono conservati per tutta la durata della prestazione e per una parte per il tempo cogente fiscale, i dati raccolti saranno trattati mediante strumenti elettronici o comunque automatizzati, informati, telematici, o mediante elaborazione manuali con logiche strettamente correlate alle finalità per le quali i dati personali sono stati raccolti e, comunque in modo da garantire in ogni caso la sicurezza dei medesimi. Il trattamento dei dati avrà durata dalla stipula del rapporto contrattuale fino all'esaurimento del contratto, dalla revoca e/o altro tipo di cessazione del rapporto, si conserveranno per 10 anni per motivi fiscali.

Diritti dell'interessato

I diritti fondamentali dell'interessato sono specificati negli artt. 15 (accesso), 16 (rettifica), 17 (diritto all'oblio) e 18 (limitazione trattamenti) del Regolamento UE 679/2016. Lei potrà, in qualsiasi momento, esercitare i diritti:

di accesso ai dati personali;

di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano;

di opporsi al trattamento;

alla portabilità dei dati;

di revocare il consenso, ove previsto: la revoca del consenso non pregiudica la liceità del trattamento basata sul consenso conferito prima della revoca;

di proporre reclamo all'autorità di controllo (Garante Privacy).

Comunicazione dei dati

Dei dati potranno venire a conoscenza gli altri lavoratori dipendenti e collaboratori del Titolare nella loro qualità di incaricati e/o responsabili del trattamento dei medesimi, nonché potranno essere visualizzati anche dal soggetto esterno che sovrintende il nostro sistema informatico e che la nostra struttura ha provveduto a nominare responsabile esterno; i Suoi dati potranno altresì essere comunicati alle società e/o studi professionali che prestano – in outsourcing - attività di assistenza, consulenza o collaborazione al Titolare del trattamento, in materia contabile, amministrativa, fiscale, legale, finanziaria, a pubbliche amministrazioni per lo svolgimento delle funzioni istituzionali nei limiti stabiliti dalla legge o dai regolamenti e a terzi fornitori di servizi cui la comunicazione sia necessaria per l'adempimento delle prestazioni oggetto del contratto. Il Titolare del trattamento si avvale di incaricati del trattamento interni ed esterni nominati per il raggiungimento delle finalità specificate (finalità tecniche legate all'erogazione del servizio e finalità commerciali). L'elenco aggiornato dei responsabili, degli incaricati al trattamento e dei destinatari dei dati è custodito presso la sede legale del Titolare del trattamento.

Esercizio dei diritti

L'esercizio dei suoi diritti potrà avvenire attraverso l'invio di una richiesta mediante email all'indirizzo info@friulanacostruzionigroup.com



Titolare del trattamento

Il Titolare del trattamento dati è l'impresa Friulana Costruzioni Srl - Via Diego di Natale, 20/22 - 33039 Sedegliano (UD).

Modifiche

La presente informativa potrebbe essere soggetta a modifiche. Qualora vengano apportate sostanziali modifiche all'utilizzo dei dati relativi all'utente da parte Friulana Costruzioni srl, questa avviserà l'utente pubblicandole con la massima evidenza sulle proprie pagine.



Friulana Costruzioni s.r.l. - Via Diego di Natale, 20/22 - 33039 Sedegliano (Ud)
Tel. 0432 915284 - info@friulanacostruzionigroup.com - friulanacostruzionigroup.com
C.F. / P.Iva / reg. imp. UD 02101950307 - Cap. Soc. 600.000,00€ i.v.

Trattamento dei dati nel rispetto della privacy, a richiesta rimettiamo informativa completa ai sensi del regolamento (UE) 2016/679

MODULO DI RACCOLTA CONSENSO

L'articolo 7 del GDPR chiarisce che "nel valutare se il consenso sia stato liberamente prestato, si tiene nella massima considerazione l'eventualità, tra le altre, che l'esecuzione di un contratto, compresa la prestazione di un servizio, sia condizionata alla prestazione del consenso al trattamento di dati personali non necessario all'esecuzione di tale contratto".

Letta l'informativa che precede, il/la sottoscritto/a

- Dichiaro di aver ricevuto/preso visione dell'informativa resa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6, Regolamento UE n. 679/16, agli artt. 13-14, Reg UE 2016/679;
- Dichiaro di aver compreso le informazioni in essa contenuta
- Autorizzo Friulana Costruzioni srl ad utilizzare i dati

Per il punto A) e B) Friulana Costruzioni srl richiede il suo consenso in merito al trattamento dei dati:

	Acconsento	Non acconsento
Punto A: - concludere i contratti per opere di carattere edile, manutenzione, rimozione amianto e trasporto presso impianti di destino; - adempiere agli obblighi precontrattuali, contrattuali e fiscali derivanti da rapporti con Lei in essere; - adempiere agli obblighi previsti dalla legge, da un regolamento, dalla normativa comunitaria o da un ordine dell'Autorità; - esercitare i diritti del Titolare, ad esempio il diritto di difesa in giudizio;	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Punto B: - per attività di marketing, inviarLe via e-mail, e/o contatti telefonici, newsletter, comunicazioni commerciali e/o materiale pubblicitario su servizi/prodotti offerti dal Titolare e rilevazione del grado di soddisfazione sulla qualità dei servizi; riprese di foto e/o filmati delle opere seguite o dei lavori svolti ai sensi dell'art. 96 d.lgs 663/1941 e alla loro pubblicazione anonimizzata esclusivamente a scopi conoscitivi, promozionali ed informativi Le segnaliamo che se siete già nostri clienti, potremo inviarLe comunicazioni commerciali relative a servizi e prodotti del Titolare analoghi a quelli di cui ha già usufruito, salvo Suo dissenso.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Si esplicita che, in mancanza del consenso dell'interessato, Friulana Costruzioni srl non potrà dar corso ai trattamenti e alla gestione specifica dei dati.

Il/la sottoscritto/a presta il proprio consenso al trattamento dei dati personali comunicati all'azienda Friulana Costruzioni srl

Nome e Cognome in stampatello _____

Firma _____

Timbro aziendale _____

Data, luogo _____, _____



Allegato 6

Tabella DCFA

Tabella riepilogativa – parte alberghiera

Fasi	Componenti		Orizzonte temporale (dal 01/01/24 al 31/12/2046)																						
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Ristrutt./ Trasform.	R _a – Quota annua lavori di ristrutturazione/trasformazione	%	10,00%	25,00%	45,00%	20,00%																			
	C _a – Costi ristrutturazione/trasformazione	€	577.577,09	1.443.942,73	2.599.096,91	1.155.154,18																			
Oneri di urb.	O _u – Quota annua oneri di urbanizzazione	%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%																			
	O _u – Oneri di urbanizzazione	€	108.523,41	108.523,41	108.523,41	108.523,41																			
Fatturati	Attività assistenza sanitaria	€					2.218.580,12	2.334.243,90	2.452.878,41	2.546.255,03	2.641.881,05	2.681.509,27	2.721.731,91	2.762.557,89	2.803.996,26	2.846.056,20	2.888.747,04	2.932.078,25	2.976.059,42	3.020.700,31	3.066.010,82	3.112.000,98	3.158.681,00	3.206.061,21	3.254.152,13
	Totale fatturato lordo	€					2.218.580,12	2.334.243,90	2.452.878,41	2.546.255,03	2.641.881,05	2.681.509,27	2.721.731,91	2.762.557,89	2.803.996,26	2.846.056,20	2.888.747,04	2.932.078,25	2.976.059,42	3.020.700,31	3.066.010,82	3.112.000,98	3.158.681,00	3.206.061,21	3.254.152,13
Ricavi	Quota fatturato lordo per canone	%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	
	Ricavi effettivi lordi	R [€]					443.716,02	466.848,78	490.575,68	509.251,01	528.376,21	536.301,85	544.346,38	552.511,58	560.799,25	569.211,24	577.749,41	586.415,65	595.211,88	604.140,06	613.202,16	622.400,20	631.736,20	641.212,24	650.830,43
Costi	Tasso di inflazione [indice ISTAT]	I %	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	
	Costo di ricostruzione a nuovo	C _n = C (1+i) ^{t-1} [€]	5.167.781,36	5.245.298,08	5.323.977,55	5.403.837,22	5.484.894,77	5.567.168,20	5.650.675,72	5.735.435,85	5.821.467,39	5.908.789,40	5.997.421,24	6.087.382,56	6.178.693,30	6.271.373,70	6.365.444,31	6.460.925,97	6.557.839,86	6.656.207,46	6.756.050,57	6.857.391,33	6.960.252,20	7.064.655,98	7.170.625,82
	ILIA	ILIA [€]	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02	6.609,02
	Accantonamenti manutenzione straordinaria e ammortamento	M _t t = 1,4% C _n [€]	-	-	-	-	76.788,53	77.940,35	79.109,46	80.296,10	81.500,54	82.723,05	83.963,90	85.223,36	86.501,71	87.799,23	89.116,22	90.452,96	91.809,76	93.186,90	94.584,71	96.003,48	97.443,53	98.905,18	100.388,76
	Assicurazione	AS t = 0,1% C _n [€]	5.167,78	5.245,30	5.323,98	5.403,84	5.484,89	5.567,17	5.650,68	5.735,44	5.821,47	5.908,79	5.997,42	6.087,38	6.178,69	6.271,37	6.365,44	6.460,93	6.557,84	6.656,21	6.756,05	6.857,39	6.960,25	7.064,66	7.170,63
	Amministrazione	Am t = 1,5% R _t [€]	-	-	-	-	6.655,74	7.002,73	7.358,64	7.638,77	7.925,64	8.044,53	8.165,20	8.287,67	8.411,99	8.538,17	8.666,24	8.796,23	8.928,18	9.062,10	9.198,03	9.336,00	9.476,04	9.618,18	9.762,46
	Totale spese	€	11.776,80	11.854,32	11.933,00	12.012,86	95.538,18	97.119,28	98.727,79	100.279,33	101.856,68	103.285,39	104.735,54	106.207,43	107.701,41	109.217,80	110.756,93	112.319,15	113.904,80	115.514,24	117.147,81	118.805,90	120.488,85	122.197,05	123.930,87
Flussi di cassa	€	-697.877,30	-1.564.320,46	-2.719.553,32	-1.275.690,45	348.177,84	369.729,50	391.847,89	408.971,68	426.519,53	433.016,46	439.610,84	446.304,14	453.097,84	459.993,44	466.992,48	474.096,50	481.307,09	488.625,83	496.054,35	503.594,30	511.247,35	519.015,20	526.899,56	
Fattore di attualizzazione con tasso di attualizzazione K = 4,94%	1/(1+K) ⁿ	0,954161157	0,910423514	0,868690754	0,828870975	0,790876488	0,754623625	0,720032552	0,687027093	0,655534566	0,625485620	0,596814083	0,569456816	0,543353574	0,518446875	0,494681871	0,472006226	0,450370007	0,429725567	0,410027444	0,391232261	0,373298627	0,356187050	0,339859847	
Flussi di cassa attualizzati	€	-665.887,42	-1.424.194,13	-2.362.450,82	-1.057.382,79	275.365,67	279.006,62	282.143,23	280.974,62	279.598,30	270.845,57	262.365,94	254.150,94	246.192,33	238.482,16	231.012,71	223.776,50	216.766,28	209.975,01	203.395,90	197.022,34	190.847,93	184.866,49	-	
Valore di realizzo	Risk out = 2,5%	%																						2,50%	
	Tasso di capitalizzazione – r	%																						5,80%	
	Valore di uscita Vu	€																						9.078.060,10	
	Spese di commercializzazione (2% Vu)	€																						2,00%	
	Valore di uscita netto Vu _{net}	€																						8.896.498,90	
Valore di mercato lordo	Valore di uscita netto attualizzato	€																						3.023.562,76	
	Sommatoria dei flussi di cassa attualizzati	€																						-1.183.126,61	
	Valore finale	€																						3.023.562,76	
Valore di mercato al lordo di oneri e spese di acquisto	€																							1.840.436,15	
O _a – Oneri di acquisto immobile [%]	13,00%																							128.030,34	
S _a – Spese di commercializzazione a carico dell'acquirente [%]	2,00%																							32.007,59	
Valore di mercato	€																							1.600.379,26	