



**comune di trieste**

piazza Unità d'Italia, 4

34121 Trieste

tel. 040 6751

[www.comune.trieste.it](http://www.comune.trieste.it)

partita iva 00210240321

**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

**Immobile denominato “Casa di riposo  
per inabili Don Edoardo Marzari”  
Via San Nazario nr. 109 Trieste  
- SCHEDA TECNICA -**



Trieste, li 16/03/2026

## **Descrizione tecnica:**

Immobile edificato tra il 1971 ed il 1976, è da sempre adibito a casa riposo per anziani inabili (poteva ospitare sino a circa 100 anziani) è stata dismessa dal 2007 e non più riutilizzata.

L'edificio, 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 – portalettinghe 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 avvoglibili 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. Ulteriori e più specifiche informazioni a riguardo sono contenute all'interno del Rapporto di Valutazione.

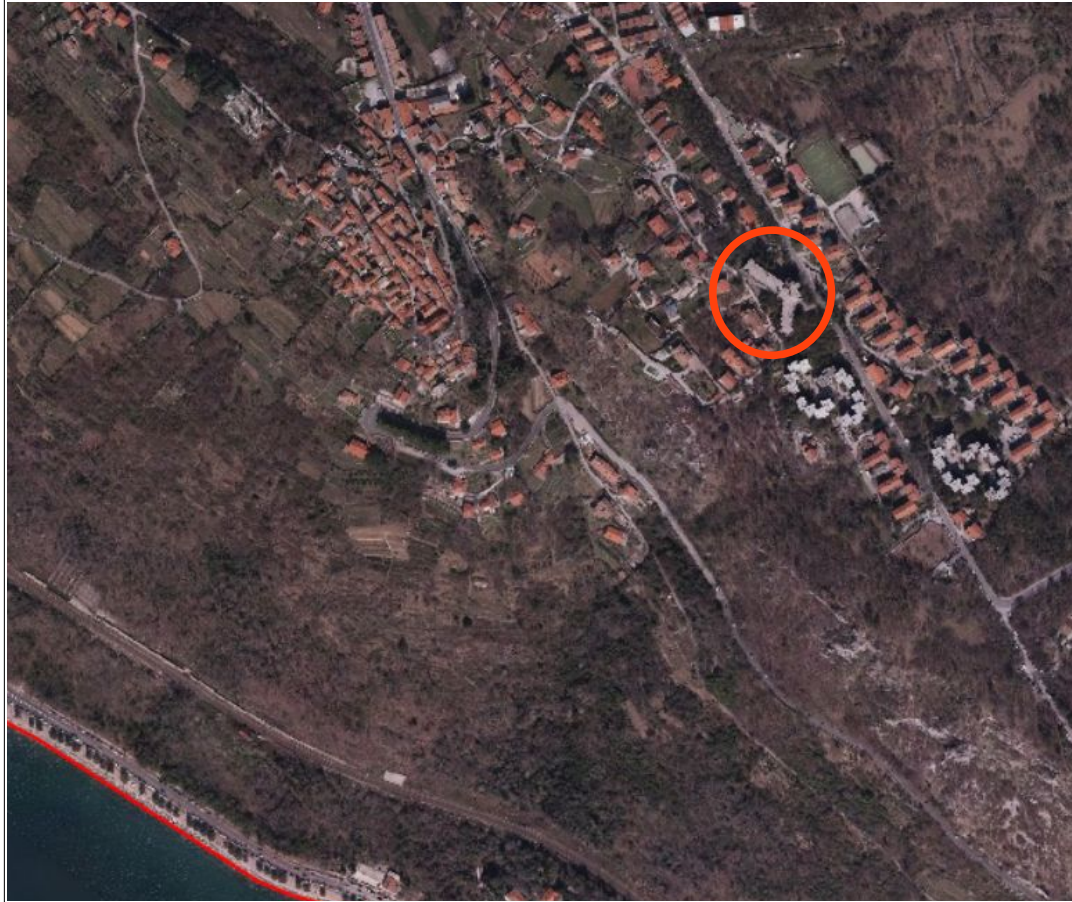
## **Consistenze:**

I dati metrici 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.

- Superficie lotto: 5.317,00 mq;  
Superficie commerciale complessiva: 4.139,50 mq.

### **Localizzazione:**

L'edificio risulta ubicato in via San Nazario n. 109, 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.



### **Situazione catastale:**

Immobili censiti al catasto fabbricati

Comune di Trieste - Sezione Urbana G Foglio 10 Particella 210/17

#### **Subalterno 1**

Categoria: B/1

Classe: 3

Consistenza: 12.500,00 mc

Dati di superficie: 3.911,00 mq

Indirizzo: via San Nazario n. 109, piano S1 – T – 1 – 2 – 3

Intestati: Comune di Trieste (cf 00210240321) con sede in Trieste (TS), proprietà per 1/1

#### **Subalterno 2**

Categoria: C/2

Classe: 6

Consistenza: 7,00 mq

Dati di superficie: 7,00 mq

Indirizzo: via San Nazario n. 109, piano T

Intestati: Comune di Trieste (cf 00210240321) con sede in Trieste (TS), proprietà per 1/1

### Subalterno 3

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Indirizzo: via San Nazario n. 109, piano T

### Subalterno 4

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Indirizzo: via San Nazario n. 109, piano T

### **Situazione tavolare:**

P.T. 2864 c.t. 1 di Contovello

#### Foglio A

p.c.n. 210/17 - ente urbano, civ. N° 109 di via San Nazario "Don Marzari" - piano G.N. 6893/2010

#### Foglio B

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. 1° a nome di:  
COMUNE DI TRIESTE

#### Foglio C

Non risultano aggravii sul bene

### **Importo a base d'asta:**

Il valore complessivo dell'immobile è stato stimato in €. 1.600.000,00.