



IMMEDIATAMENTE
ESEGUIBILE

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E
PATRIMONIO

Servizio Project Financing
Prot corr. n. N.OP. 23125/24-2024/8627

Allegati: 18

recte
1 + 1

OGGETTO: C.O. 23125: Proposta di deliberazione Consiliare di dichiarazione di fattibilità e pubblico interesse ai sensi dell'art. 193 co. 2 del D. Lgs 36/2023 della proposta di realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste - Porto Vecchio", presentata dalle società Costim S.r.l., Impresa Percassi S.p.A., ed Elmet S.r.l. (di seguito "Proponente").

Compongono il Consiglio Comunale i signori:

PRES.		PRES.	
ALTIN Paolo	si	MARTINI Mirko	si
BABUDER Michele	si	MATTEONI Nicole	si
BARBO Giovanni	si	MEDAU Marcelo	si
BERNOBICH Stefano	si	NICOLINI Kevin	-
BIROLLA Cristina Maria	si	PANTECA Francesco di Paola	si
BRANDI Angela	si	PASINO Alberto	si
CANCIANI Monica	si	POLACCO Alberto	si
CASON Roberto	si	PORRO Salvatore	-
CINQUEPALMI Gabriele	-	PUCCI Rosanna	si
CODARIN Massimo	-	REPINI Valentina	si
ČOK Štefan	-	RESCIGNO Vincenzo	si
de GAVARDO Caterina	si	RICHETTI Alessandra	si
DECLICH Manuela	-	ROSSI Ugo	si
DELL'AGATA Giampiero	-	RUSSO Francesco	si
DIPIAZZA Roberto	si	SALVATI Luca	-
FAMULARI Laura	si	SCLIP Giorgio	si
GHERBASSI Ivo	si	TOGNOLLI Massimo	si
GIORGI Lorenzo	si	TREMUL Corrado	si
KAKOVIC Giorgia	si	UKMAR Stefano	si
LATERZA Riccardo	si	VATTA Stefano	si
LODI Elisa	si		

E' presente il Sindaco Roberto DIPIAZZA

Sono presenti 32 consiglieri / sono assenti 8 consiglieri

Assessori

AVIAN Stefano	si	LODI Elisa	si
BABUDER Michele	si	ROSSI Giorgio	si
BERTOLI Everest	si	SAVINO Sandra	-
DE BLASIO Maurizio	si	TOGNOLLI Massimo	si
de GAVARDO Caterina	si	TONEL Serena	-

riferito al n. ord.: 93/2024

Presiede il Presidente cav. uff. Francesco di Paola PANTECA
Partecipa il Segretario Generale dott. Giampaolo GIUNTA

ATTESTAZIONI ai fini dell'art. 1 della L.R. n. 21/2003 e successive modificazioni e integrazioni
l'atto viene pubblicato all'Albo Pretorio dal 18.10.2024 al 2.11.2024
e diventa esecutivo in data 14.10.2024

eg

OGGETTO: C.O. 23125: Proposta di deliberazione Consiliare di dichiarazione di fattibilità e pubblico interesse ai sensi dell'art. 193 co. 2 del D. Lgs 36/2023 della proposta di realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste - Porto Vecchio", presentata dalle società Costim S.r.l., Impresa Percassi S.p.A., ed Elmet S.r.l. (di seguito "Proponente") - CUP F98F23000030007.

Su proposta dell'Assessore al Project Financing, Everest Bertoli

PREMESSA - SDEMANIALIZZAZIONE

PREMESSO CHE con la Legge 23 dicembre 2014, n. 190 (Legge di Stabilità 2015) è stato avviato il processo di sdemanializzazione di aree, costruzioni e altre opere appartenenti al demanio marittimo del Porto Vecchio di Trieste (con esclusione delle banchine, dell'Adriaterminal e della fascia costiera), che consegue all'intervenuto spostamento del regime giuridico internazionale di punto franco dal Porto vecchio di Trieste ad altre zone opportunamente individuate, funzionalmente e logisticamente legate alle attività portuali, prevedendo per le aree sdemanializzate l'assegnazione *"al patrimonio disponibile del comune di Trieste per essere destinate alle finalità previste dagli strumenti urbanistici"*;

CHE con Delibera del Consiglio Comunale n.7 del 22.02.2016 è stata formalizzata la presa d'atto - in attuazione dell'art. 1, commi 618 e 619, della L.n. 190/2014 - della sdemanializzazione del Porto Vecchio di Trieste, dello spostamento del regime giuridico di Porto Franco e dell'avvio dell'iter per l'intavolazione del relativo compendio immobiliare, poi conclusosi con il decreto del Giudice Tavolare del 22.11.2016 (sub G.N. 12394/2016);

CHE il Comune di Trieste, ai sensi della medesima norma, aliena le aree e gli immobili sdemanializzati e trasferisce i relativi introiti all'Autorità di sistema portuale del mare Adriatico orientale porti di Trieste e Monfalcone, la quale li destina agli interventi di infrastrutturazione del Porto nuovo e delle nuove aree destinate al regime internazionale di punto franco;

CHE il 28 maggio 2016 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, il Comune di Trieste e l'Autorità portuale per la valorizzazione delle aree già facenti parte del compendio del Porto Vecchio di Trieste;

CHE con delibera CIPE n. 3/2016 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 189 del 13 agosto 2016 è stato approvato il Piano Stralcio "Cultura e Turismo" (2014-2020) che tra i vari interventi già individuati di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e di potenziamento del turismo ha previsto per l'intervento n. 11 "Porto Vecchio di Trieste" uno stanziamento di 50 milioni di euro finalizzato alla riqualificazione dell'area portuale;

CHE con Delibera della giunta comunale n. 721 del 29 dicembre 2016 è stata approvata la disciplina del trasferimento delle somme derivanti dalle alienazioni degli immobili adottata in accordo con l'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale;

CHE in data 30 dicembre 2016 è stato sottoscritto l'Atto di intesa per la disciplina dei rapporti nella fase di transizione sino all'immissione nel possesso dei beni immobili e delle aree di Porto

Vecchio da parte del Comune di Trieste, tra il Comune di Trieste e l'Autorità di Sistema Portuale del mare Adriatico Orientale;

CHE il 9 ottobre 2017 è stato sottoscritto l'Accordo operativo tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, la Regione, il Comune di Trieste e l'Autorità di sistema portuale del mare Adriatico orientale, finalizzato a dare attuazione all'intervento n. 11 "Porto Vecchio di Trieste" della predetta delibera CIPE n. 3/2016;

— o —

ADEGUAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

ATTESO CHE a seguito di quanto disposto dall'articolo 1, commi 618 e 619, della legge n.190/2014 sopra citata, per avviare il percorso di riqualificazione dell'intera area del Porto Vecchio e dare attuazione al processo di dismissione dei beni pubblici sdemanializzati si reso è necessario adeguare lo strumento di pianificazione urbanistica, attribuendo alle aree in questione nuove destinazioni d'uso e definendo per esse una nuova progettazione degli spazi e dei servizi pubblici, con il contestuale coordinamento del processo di rigenerazione attraverso un organico sviluppo della ristrutturazione edilizia degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

CHE il comprensorio in questione ricade nell'ambito del perimetro interessato dal Piano Paesaggistico Regionale approvato con decreto del Presidente della Regione n. 0111/Pres. Del 24.04.2018;

CHE l'articolo 5, comma 25, della legge regionale 9 agosto 2018, n. 20 (Assestamento del bilancio per gli anni 2018-2020), in conformità alle finalità dei processi di sdemanializzazione e assegnazione al patrimonio disponibile del Comune di Trieste delle aree, costruzioni e altre opere site nel Porto Vecchio di Trieste, modifica la classificazione urbanistica delle aree da "Ambito delle attrezzature portuali di interesse regionale" a "Ambito dei sistemi insediativi di supporto regionale", ferma restando la classificazione "Ambito delle attrezzature portuali di interesse regionale" nelle aree che restano vincolate al demanio marittimo;

CHE l'area del Porto Vecchio è soggetta alle disposizioni del vigente PRGC e per la parte demaniale (spazio banchine e alcuni spazi quali l'area Adriaterminal) al piano regolatore del Porto (PRP);

CHE l'area e gli edifici del Porto Vecchio sono sottoposti alle disposizioni di tutela sia ai sensi della Parte II (beni monumentali), sia parzialmente ai sensi della Parte III (beni paesaggistici) del D.lgs. 42/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio);

CHE in considerazione di quanto sopra indicato, con DC n. 06 dd. 26.03.2021 entrata in vigore dal 13.05.2021 a seguito di pubblicazione sul BUR n.13 dd.12.05.2021, è stata adottata la variante 06 al PRGC, relativa alla "Riqualificazione dell'Area di Porto Vecchio", mediante ratifica dell'accordo di programma sottoscritto in data 4 marzo 2021 tra Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, Comune di Trieste e Autorità di Sistema Portuale del mare Adriatico Orientale;

— o —

RUOLO DEL CONSORZIO URSUS

Servizio Project Financing

Prot corr. n. N.OP.23125/24-2024/8627

2 

CONSIDERATO CHE, l'importanza del processo di riqualificazione di un'area vasta e fondamentale per la città come il Porto Vecchio ha indotto i principali attori pubblici coinvolti nel progetto Comune di Trieste, Autorità di Sistema Portuale Mare Adriatico Orientale e Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia, a costituire il Consorzio pubblico URSUS "Urban Sustainable System" a ciò preposto;

CHE a seguito del relativo procedimento di costituzione, con atto notarile di data 28 maggio 2021 è stato sottoscritto l'atto costitutivo del Consorzio per la valorizzazione del Porto Vecchio "URSUS" (Urban Sustainable System) di cui sono soci: il Comune di Trieste, la Regione autonoma Friuli-Venezia Giulia, l'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale;

CHE lo "statuto consortile" del medesimo Consorzio URSUS prevede tra i fini istituzionali del consorzio, riportati all'art. 2 dello statuto:

- 1. Il Consorzio ha come fine istituzionale quello di promuovere la rigenerazione urbana e la riqualificazione urbanistica delle aree del Porto Vecchio di Trieste, quali risultanti ed evidenziate nell'elaborato planimetrico allegato sub A allo statuto;
- 2. Il consorzio cura le attività di programmazione, promozione, consulenza, marketing e comunicazione, investigazione ed approfondimento economico-giuridico del patrimonio immobiliare, come identificato nella planimetria sopra richiamata, provvedendo in attuazione del "Piano di valorizzazione Operativo" alla formulazione di proposte di valorizzazione finalizzate alla successiva cessione, eventualmente anche in nome e per conto del Comune, quale soggetto proprietario, ovvero concessione;

VISTO che in data 22 dicembre 2022 i soci del Consorzio URSUS hanno approvato il Piano di Valorizzazione Operativo del triennio 2023-2025 (ai sensi dell'art. 4 del proprio Statuto), allegato sub 2) alla Delibera n. 10/2022 del Consiglio di Amministrazione, con il quale, partendo da una dettagliata analisi del contesto storico/geografico, si è proceduto all'approfondimento:

- della situazione attuale dell'area;
- dei progetti recentemente realizzati e di quelli di futura realizzazione;
- dell'interesse pubblico e privato sull'area oggetto di intervento;
- della descrizione e stima degli immobili ubicati all'interno del comprensorio (frutto di un accordo di collaborazione tra il Consorzio URSUS e l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia);
- del confronto con altre esperienze di rigenerazione urbana in contesto nazionale ed extranazionale;
- dei possibili percorsi teoricamente perseguibili per la realizzazione del progetto di rigenerazione (fondo immobiliare, partenariato pubblico privato, vendita "condizionata"), concludendo che "Tra le tipologie individuate probabilmente quella del PPP è quella che meglio riesce a unire la snellezza dell'intervento, la garanzia del "fare", del rispetto delle tempistiche e il recepimento delle esigenze pubbliche in fase precontrattuale, così come la possibilità di prevedere delle clausole specifiche per garantire il più possibile l'elasticità nelle fasi successive";

CONSIDERATO che con delibera n. 02/2023 dei consorziati di URSUS, di cui al verbale del 27 aprile 2023, in ordine all'attuazione degli indirizzi previsti dal Piano di Valorizzazione Operativo (POV) sopra citato, è stato analizzato lo strumento del Partenariato Pubblico Privato (PPP), e in particolare il contratto di Finanza di progetto / Project Financing, quale strumento utile a finanziare e gestire servizi o infrastrutture di interesse collettivo che, data l'estensione dell'area, non potrebbero essere realizzati con investimenti esclusivamente pubblici e capace al contempo di garantire una supervisione pubblica dell'intervento effettuato dal parte del privato;

VISTO che, all'interno degli indirizzi forniti dall'Assemblea nel POV 2023-2025, i soci hanno convenuto altresì di procedere prioritariamente proponendo al mercato soluzioni di riqualificazione mediante strumenti di Project Financing che si caratterizzino principalmente come segue:

- di iniziativa privata;
- estese a tutta l'area da valorizzare;
- finalizzate non solo alla alienazione, ma alla rigenerazione di tutta l'area, all'interno della quale possa trovare spazio anche una parte di concessione di edifici di interesse pubblico;
- con prevalente interesse pubblico focalizzato sugli edifici concentrati a nord;

PRESO ATTO che, nella medesima occasione, l'ADSPMAO ha manifestato la disponibilità nei confronti di URSUS e del Comune di Trieste di valutare ogni possibile modalità tecnica e opportunità per coniugare la valorizzazione delle aree comunali con quelle demaniali marittime;

DATO ATTO CHE in relazione alla pubblicità delle attività e degli indirizzi di cui al predetto POV 2023-2025, il consorzio URSUS ha perseguito un'intensa attività di promozione dell'area indirizzata al mercato degli investimenti immobiliari, tra cui si evidenziano:

- pubblicazione del POV 2023-2025 sul sito web istituzionale dell'URSUS, in data 29/12/2022;
- stipula di protocolli di collaborazione con:
 - o Agenzia Lavoro & Sviluppo Impresa
 - o Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane (ICE) Determinazione n. 3581 / 2023
- partecipazione ad eventi internazionali
 - o EXPO di Dubai, 25/02/2022
 - o Bio-International Convention a San Diego, 13-16/06/2022
 - o Fiera immobiliare MIPIM a Cannes, 13-15/03/2022 e 14 al 17/03/2023
 - o Esposizione con Regione FVG a New York, 14-16/06/2022
 - o Planning for Sustainable Urban Mobility in the Adriatic-Ionian Region a Sarajevo, 25/05/2023
- visite presso il Porto Vecchio di numerose Università ed Enti interessati ai progetti di sviluppo in corso tra cui:
 - o Studenti della Facoltà di Ingegneria di Budapest, 3-6/003/2022
 - o The Urbanism Awards - Assessment Visits, 22/09/2022
 - o Association of Town, Regional and State Planning (srl), 05/08/2023
 - o Academy of Urbanism - Young Urbanist Network, 12/06/2023
 - o Progetto europeo REBUILD, delegazione Sindaci dalla Libia, 12/07/2023
 - o Stadt Graz, 29/09/2023
 - o Tourism 4.0: innovation, digitalization and sustainability Scenarios and perspective of development between Germany and Italy, 27/09/2023

VISTO che con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 10.7.2023 ad oggetto "Bilancio di previsione 2023-2025 - Variazione di Assestamento e salvaguardia degli equilibri" sono state

approvate le variazioni ai documenti programmatori, prevedendo l'inserimento delle aree demaniali da acquisire in concessione da parte dell'Autorità Portuale, nonché dei Magazzini in Porto Vecchio oggetto di valorizzazione a cura del citato Consorzio;

— o —

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

DATO ATTO che con nota prot GEN-GEN-2023-15472-A dd. 20/1/2023 la società Costim S.r.l. con sede legale in Bergamo, viale Madonna della Neve, 27, C.F. e P.I. n. 04392130169, rappresentata dal proprio Amministratore Delegato ha presentato al Comune di Trieste e a URSUS una "Manifestazione di interesse per la costituzione di un partenariato pubblico-privato in merito al programma di rigenerazione e riqualificazione dell'area di Porto Vecchio";

CHE che il Comune di Trieste, a seguito della manifestazione di cui sopra, ha fornito alla società Costim S.r.l., su loro richiesta in data 06/02, 12/05, 07/06 e 23/06 2023, i dettagli relativamente all'interferenza con le altre opere/interventi in corso sugli spazi pubblici presso il Porto Vecchio (Museo del Mare, viale Monumentale, Bosco Urbano, area sportiva, ecc..) e in data 10-11/05 e 20/07 c.a. ha autorizzato i sopralluoghi nell'area degli studi di progettazione incaricati da Costim S.r.l.;

CHE con nota prot. GEN-GEN-2023-183138-A dd 8/8/2023, il Legale Rappresentante delle seguenti società, ciascuna con sede legale in Bergamo, Via Madonna della Neve, n. 27, 24121:

- Costim S.r.l., C.F. e P.IVA n. 04392130169,
- Impresa Percassi S.p.A., C.F. e P.IVA n. 00270690167,
- Elmet S.r.l., C.F. e P.IVA n. 04351710167

nella qualità di "Proponente", ha presentato al Comune di Trieste nella sua qualità di proprietario dell'area di Porto Vecchio una proposta relativa alla realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste - Porto Vecchio", ai sensi dell'art. 193 d.lgs 36/2023, trasmettendo contestualmente i documenti a tal fine necessari e specificati nell'elenco allegato (**Allegato A**) che si compone di: parte generale; documenti economici; opere architettoniche; opere paesaggistiche; opere impiantistiche; opere strutturali.

CHE con nota prot. GEN-GEN-2023-0185333-P-P dd. 10/8/2023, il Comune ha provveduto ha dare riscontro al proponente COSTIM s.r.l. dell'avvenuta ricezione e della completezza della documentazione ricevuta, costituente la predetta proposta;

— o —

AVVIO DELL'ATTIVITA' ISTRUTTORIA – GRUPPO ISTRUTTORIO – CRITERI DI VALUTAZIONE

CONSIDERATO che in relazione alla particolare complessità della proposta di partenariato in oggetto, sia sotto l'aspetto giuridico/amministrativo/economico, sia per la molteplicità degli ambiti tecnici toccati, sia per l'importanza strategica nello sviluppo della Città e la multiformità e plurisoggettività degli interessi pubblici coinvolti (rappresentati da Comune di Trieste, Regione, Autorità Portuale), l'Amministrazione ha ritenuto necessario costituire un gruppo istruttorio multidisciplinare formato da personale esperto nelle varie materie ed ambiti interessati dal

progetto, al quale rimettere l'esame della documentazione secondo quanto previsto dall'art. 193 del D.Lgs 36/2023;

CHE con Determinazione n. 3581/2023 dd. 03/10/2023, l'Amministrazione ha provveduto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 15 del D.Lgs 36/2023, ad individuare il Responsabile Unico di Progetto (RUP) al quale affidare lo svolgimento delle attività previste dalla vigente normativa ed in particolare, in questa prima fase, l'attività di impulso e coordinamento del gruppo istruttorio di cui sopra;

CHE in relazione alla presentazione della proposta di PPP di cui sopra, nella considerazione della possibilità che vengano presentate ulteriori proposte concorrenti da parte di altri OE, e della connessa eventuale necessità della valutazione con criteri oggettivi, neutri ed imparziali della proposta pervenuta e di altre ulteriori proposte che dovessero eventualmente pervenire, l'Amministrazione procedente, con il medesimo provvedimento n. 3581/2023 ha provveduto a:

- individuare e nominare il personale interno in possesso di adeguate qualificazioni giuridiche, economico-finanziarie e tecniche per l'effettuazione del procedimento di verifica di fattibilità ex art. 193 D.Lgs. 36/2023, da inserire nel gruppo istruttorio di valutazione;
- definire le linee-guida tecniche costituenti specifica declinazione dei profili di interesse pubblico in base alle quali esaminare e valutare compiutamente la proposta come indicato da giurisprudenza alle quali il gruppo istruttorio dovrà attenersi, sia pure con i ragionevoli margini di flessibilità dovuti alla eventuale necessità di adattare l'istruttoria alla compiuta conoscenza della documentazione costituente la proposta stessa ed alle diverse problematiche ed ambiti di valutazione che ne potranno emergere;
- definire talune indicazioni procedurali indirizzate al gruppo istruttorio preposto alla valutazione in merito allo svolgimento dell'attività valutativa stessa, onde garantire il disciplinato esercizio del potere discrezionale insito nell'attività valutativa con riferimento alle imprescindibili esigenze di ragionevolezza, non contraddittorietà, adeguatezza, proporzionalità, imparzialità e buon andamento dell'attività amministrativa;

CHE la composizione multidisciplinare del gruppo istruttorio è stata definita in relazione agli ambiti tematici afferenti la proposta in oggetto, e che di seguito si elencano:

- aspetti urbanistici e legati alle aree monumentali;
- aspetti edilizi e del paesaggio, compresi temi manutentivi;
- aspetti di mobilità;
- aspetti relativi agli impianti, compresi temi manutentivi;
- aspetti di coerenza con gli indirizzi URSUS;
- aspetti giuridici;
- aspetti economico/finanziari;
- aspetti amministrativi;
- aspetti contabili e fiscali;
- aspetti immobiliari e demaniali;

CONSIDERATO che l'Amministrazione, nel nominare il gruppo istruttorio preposto alla valutazione, ha ritenuto opportuno prevedere l'inserimento nel gruppo stesso di un esperto in materie giuridiche individuato direttamente dal Consorzio URSUS, per il perseguimento delle funzioni previste all'art.3, comma 1, dello Statuto Consortile:

- *“f) predisposizione della documentazione tecnica e giuridica necessaria per addvenire alla stipula dei contratti di alienazione o concessione con i soggetti interessati;*

- *i) attività di due diligence sotto l'aspetto giuridico ed economico-finanziario che fornisca adeguate garanzie sulla solvenza e sulla capacità di sostenibilità dell'operazione di investimento dei soggetti potenzialmente interessati."*

CONSIDERATO che, in relazione alla già menzionata natura multidisciplinare delle valutazioni istruttorie da compiere, la Determinazione n. 3581/2023 dd. 03/10/2023, al p.to 11 del dispositivo, ha provveduto ad individuare le seguenti linee guida tecniche rappresentative dei profili di interesse pubblico quali parametri cui rapportare la valutazione di fattibilità e di pubblico interesse della proposta:

- 11.a) controllo della presenza, consistenza e correttezza degli elaborati obbligatori per legge ai sensi del vigente Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 36/2023;
- 11.b) assetto del trasferimento del rischio operativo (ed in particolare dei rischi di progettazione-costruzione e di domanda) al partner privato ai fini della configurazione *off balance* dell'investimento in relazione ai contenuti della decisione EUROSTAT 11 Febbraio 2004 "*Treatment of public-private partnerships*";
- 11.c) ottimizzazione dello schema di allocazione del rischio operativo in relazione alla natura dei singoli rischi in ordine all'allocazione di ciascuna componente di rischio alla parte meglio attrezzata per gestirla, ai fini della sostenibilità di lungo periodo dell'operazione;
- 11.d) massimizzazione del trasferimento di oneri gestionali e di responsabilità al concessionario a sollievo delle responsabilità del proprietario concedente nell'ambito della realizzazione delle opere in concessione;
- 11.e) verifica della sussistenza e delle caratteristiche dell'equilibrio economico-finanziario coerentemente ai contenuti della Linea Guida n. 9/2018 dell'ANAC anche in relazione alla presenza di sistemi di monitoraggio dinamico della permanenza dell'equilibrio economico/finanziario stesso come presupposto dell'efficace trasferimento e mantenimento del rischio operativo in capo al concessionario;
- 11.f) corretta configurazione e adeguato equilibrio tra i differenti strumenti giuridici (compravendita / concessione / subconcessione demaniale) declinati nella proposta, al fine del raggiungimento degli obiettivi di pieno soddisfacimento dell'interesse pubblico e della sostenibilità economico/finanziaria del progetto, con particolare riferimento alla conformità della procedura in relazione al rispetto dell'evidenza pubblica per le alienazioni patrimoniali;
- 11.g) verifica della corretta configurazione giuridica della Bozza di Convenzione e matrice dei rischi secondo standard e modelli suggeriti dalle autorità di vigilanza (Det. n. 1116/2020 MEF-RGS- ANAC, ecc), anche in relazione alla presenza di sistemi dinamici di monitoraggio e vigilanza della concessione;
- 11.h) massimizzazione degli investimenti con risorse private sul patrimonio pubblico a fini della completa riqualificazione e valorizzazione dell'area interessata dal progetto;
- 11.i) massimizzazione dei proventi da alienazione del patrimonio comunale sdemanializzato;
- 11.j) rispetto e coerenza con i vincoli urbanistici, paesaggistici, monumentali, e demaniali, e corretta allocazione dei rischi connessi;
- 11.k) rispetto e coerenza della proposta con gli indirizzi di valorizzazione definiti dai soci del Consorzio URSUS e adeguati strumenti di monitoraggio e vigilanza da parte della Pubblica Amministrazione per il corretto sviluppo del progetto;
- 11.l) coerenza con le norme in materia edilizia e con i Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili;
- 11.m) coerenza e compatibilità con gli indirizzi programmatori in materia di mobilità interna ed esterna all'area;
- 11.n) presenza di proposte e soluzioni innovative sotto l'aspetto del contenimento dei consumi energetici e delle emissioni climalteranti, e della relativa gestione degli edifici

mediante sistemi di modellizzazione informatica degli edifici (BIM-I) e della loro concessa gestione informatizzata (BMS);
l.l.o) ottimizzazione di eventuali contributi pubblici conseguibili da altri enti pubblici per le finalità di rigenerazione urbana e loro corretta valorizzazione nell'ambito dell'equilibrio economico-finanziario;
l.l.p) massimizzazione di eventuali contributi pubblici conseguibili per le finalità di efficienza energetica e loro corretta valorizzazione nell'ambito dell'equilibrio economico-finanziario;
l.l.q) minimizzazione dell'eventuale contributo pubblico a carico del bilancio de concedente Comune di Trieste;
l.l.r) qualità e pregio della proposta progettuale sotto l'aspetto delle soluzioni di riqualificazione edilizia proposte per gli immobili;
l.l.s) qualità e pregio della proposta gestionale sotto l'aspetto dell'attenzione alle modalità manutentive degli immobili, del verde, delle aree scoperte;
l.l.t) qualità della proposta progettuale sotto l'aspetto della fruibilità degli immobili e degli spazi aperti, e del corretto inserimento nel contesto socio-economico della città;
l.l.u) interferenze e compatibilità tra gli interventi proposti in PPP e altre opere previste nell'area, già avviate o programmate da parte del Comune;
l.l.v) massimizzazione dei livelli qualitativi di servizio forniti all'utenza, connessi alla gestione delle opere in concessione / subconcessione demaniale con riferimento alla qualità ed efficacia della definizione dei livelli di servizio contrattuale (SLA) e degli strumenti di controllo e di monitoraggio dinamico e periodico della gestione operativa, dei indicatori di prestazione (KPI), e degli obiettivi in termini di rispetto delle tempistiche di realizzazione degli interventi e del rispetto dei livelli di qualità presenti nella proposta;
l.l.w) ogni altro aspetto ritenuto significativo in relazione al soddisfacimento del pubblico interesse e al rispetto delle norme e degli strumenti di programmazione dell'Ente, anche emergente a seguito dell'approfondimento della documentazione presentata dal proponente;

— o —

RICHIESTE DI CHIARIMENTO - VALUTAZIONE PRELIMINARE DI CONVENIENZA E FATTIBILITA' - VALUE FOR MONEY

CONSIDERATO che, in relazione a quanto previsto dall'art. 13.B della Det. 3581/2023, a seguito delle prime verifiche istruttorie sui documenti, con nota PEC PROT. GEN. 2023/247635 PROT. CORR. N-OP 23125/8 – 2023/13503 dd 02/11/2023 è stata inviata al proponente una richiesta formale finalizzata sia ad acquisire gli elementi necessari per la valutazione preliminare prevista dall'art. 175, comma 2 del D Lgs 36/2023 (c.d. *PSC-Value for Money analysis*), sia a richiedere alcuni chiarimenti relativi a peculiari aspetti della matrice dei rischi, del PEF, della bozza di Convenzione, del documento sulle caratteristiche del servizio e della gestione, e del progetto tecnico;

VISTO che, in data 24/04/2024 è stata approvata, con determina 1629/2024 (**Allegato B**) a firma del RUP, la valutazione preliminare di convenienza e fattibilità (c.d. *PSC-Value for Money analysis*) prevista dal comma 2 dell'art. 175 D.Lgs 23/2023, incentrata sui seguenti profili:

- idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private;
- condizioni necessarie ad ottimizzare il rapporto tra costi e benefici;
- efficiente allocazione del rischio operativo;
- capacità di generare soluzioni innovative;

Servizio Project Financing

Prot corr. n. N.OP. 23125/24-2024/8627

8

- capacità di indebitamento dell'Ente e disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale;
- confronto della stima dei costi e dei benefici del progetto di partenariato, nell'arco dell'intera durata del rapporto, con quella del ricorso alternativo al contratto di appalto per un arco di tempo equivalente;

CONSIDERATO che la predetta Determina n. 1629/2024 ha evidenziato un esito favorevole alla proposta di partenariato in oggetto;

— o —

RICHIESTA DI MODIFICA DELLA PROPOSTA

CONSIDERATO che, in esito ai chiarimenti forniti ed alle più approfondite risultanze istruttorie di valutazione svolte del gruppo istruttorio, il RUP con nota prot. GEN-GEN-2024-0117940-P-P del 20/05/2024, ha inviato al proponente una richiesta formale di modifiche/integrazioni indicando un termine per la risposta di 30 giorni;

ATTESO che, terminata l'ulteriore fase istruttoria e sulla base delle indicazioni raccolte e condivise nell'ambito del gruppo istruttorio, l'articolata richiesta di modifica di cui sopra si è incentrata su numerosi e multidisciplinari aspetti della proposta, in particolare i punti oggetto di richiesta di revisione sono stati:

- 1) Bozza di Convenzione
- 2) Protocollo di Intesa e Convenzione per le Alienazioni
- 3) Matrice dei rischi
- 4) Specificazione delle caratteristiche del Servizio e della Gestione
- 5) PEF – Equilibrio Economico – Finanziario
- 6) Aspetti fiscali
- 7) SOA di progetto
- 8) Progetto tecnico
- 9) Progetto Urbanistico Architettonico e Paesaggistico
- 10) Gestione dei rifiuti
- 11) Viabilità nell'area di Porto Vecchio
- 12) Principio della indicatività delle previsioni di pianificazione
- 13) Concessione/subconcessione demaniale marittima

VISTO che, come previsto dal co. 2 art. 193 D.Lgs. 367/2023, con nota prot. PG n. GEN-GEN-2024-143284-A dd. 20/06/2024 il proponente ha risposto accogliendo le richieste di modifica e sottoponendo l'intera documentazione con evidenza dei documenti di progetto e di proposta interessati dalle modifiche; successivamente integrando la documentazione di cui sopra con nota prot. PG n. GEN.- GEN. 2024-149127 A dd. 28.6.2024, provvedendo a trasmettere anche l'asseverazione del Piano Economico e Finanziario ed aggiornando l'elenco dei documenti come meglio individuati nell'allegato elenco della documentazione (**Allegato C - elenco documentazione revisionata**);

— o —

RELAZIONI ISTRUTTORIE SETTORIALI E RELAZIONE CONCLUSIVA DEL RUP

CONSIDERATO quanto previsto dalla Determinazione n. 3581/2023, al punti 13.E del dispositivo, ciascun componente del gruppo istruttorio (singolarmente o in sottogruppi) ha provveduto a redigere la proprie relazioni di approfondimento tematico settoriale contenute nei seguenti allegati:

- **Allegato D1: Relazione istruttoria settoriale 11.a;**
- **Allegato D2: Relazione istruttoria settoriale 11.b, 11.c, 11.g;**
- **Allegato D3: Relazione istruttoria settoriale 11.d, 11.s, 11.v;**
- **Allegato D4: Relazione istruttoria settoriale 11.e, 11.o, 11.p, 11.q;**
- **Allegato D5: Relazione istruttoria settoriale 11.f;**
- **Allegato D6: Relazione istruttoria settoriale 11.g;**
- **Allegato D7: Relazione istruttoria settoriale 11.h;**
- **Allegato D8: Relazione istruttoria settoriale 11.i;**
- **Allegato D9: Relazione istruttoria settoriale 11.j;**
- **Allegato D10: Relazione istruttoria settoriale 11.k, 11.t, 13.C;**
- **Allegato D11: Relazione istruttoria settoriale 11.l, 11.n, 11.u;**
- **Allegato D12: Relazione istruttoria settoriale 11.m;**
- **Allegato D13: Relazione istruttoria settoriale 11.r;**
- **Allegato D14: Relazione istruttoria settoriale 11.s;**

VISTO quanto previsto dalla Determinazione n. 3581/2023, al punto 13.G del dispositivo, il RUP, al termine dell'attività istruttoria valutativa, ha provveduto alla redazione della relazione conclusiva unitaria di riepilogo dei singoli approfondimenti tematici settoriali, che costituisce la base motivazionale della presente delibera di dichiarazione di fattibilità e di pubblico interesse di cui al co. 2 art. 193 D.Lgs. 36/2023 (**Allegato E: Relazione conclusiva RUP 13.G**);

PRESO ATTO che la predetta relazione conclusiva unitaria redatta dal RUP attesta che la proposta di realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste - Porto Vecchio", presentata dalle società Costim S.r.l., Impresa Percassi S.p.A., ed Elmet S.r.l. ("Proponente"); PROT COR NOP23125/6-2023/12181 risponde ai requisiti di fattibilità e di interesse pubblico secondo quanto previsto dall'art. 193 comma 2 del D. Lgs 36/2023;

— o —

INFORMATIVA AL CONSORZIO URSUS

CONSIDERATO le funzioni statutarie del Consorzio, nonché il rilevante ruolo svolto dal Consorzio stesso in ordine alla fattibilità dell'operazione di riqualificazione di cui alla presente delibera (p.e. coordinamento tra SA, rapporti con ADSPMAO, concessioni demaniali, interferenze con attività portuale, etc), il RUP ha ritenuto necessario sottoporre sinteticamente agli organi del consorzio le risultanze dell'istruttoria svolta;

PRESO ATTO che il Consiglio di Amministrazione del Consorzio URSUS (riunitosi nella mattinata del 15/7/2024) ha adottato la delibera n. 04 "Valutazione della documentazione trasmessa, relativa alla proposta di realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste - Porto Vecchio", acquisita al protocollo del Comune di Trieste in data 08/08/2023 con n.GEN-2023-183138-A", con la quale ha preso atto della

documentazione trasmessa, dando la propria disponibilità all'esecuzione del deliberato assembleare;

PRESO ATTO che l'Assemblea dei Soci del Consorzio URSUS (riunitasi nel pomeriggio del 15/7/2024) ha adottato la Delibera n.2 "Approvazione della proposta di realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste - Porto Vecchio", acquisita al protocollo del comune di Trieste in data 08/08/2023 con N.GEN-2023-183138-A", con la quale ha deliberato di:

- confermare la possibilità di avvio dell'auspicato processo di valorizzazione sulla base delle relazioni presentate in ordine alla proposta di PPP;
- invitare il Comune di Trieste ad assicurare il corretto e coordinato svolgimento degli interventi sull'area, mediante un'esatta ricognizione dei diversi interventi pubblici in essere;
- operare, per quel che riguarda le aree demaniali marittime in amministrazione alla AdSPMAO una esatta suddivisione tra aree totalmente escluse dall'operazione, aree incluse nel PPP e da assegnare in concessione al Comune, aree incluse nell'operazione da assegnare al privato;ù
- con riferimento alle aree demaniali marittime incluse nell'operazione, di raccomandare che le modalità di concessione siano sintoniche agli obiettivi del percorso di sviluppo, e che tra Comune e Autorità Portuale di proceda – se ne sarà confermata la fattibilità giuridica – mediante l'istituto della delega amministrativa o altro strumento analogo per l'assegnazione di dette aree;
- raccomandare di procedere a definire l'esatto regime giuridico dei beni interessati dall'operazione, sia relativamente ai beni di proprietà comunale che non saranno alienati ma saranno oggetto di concessione (e i conseguenti rapporti economici tra Comune di Trieste e Autorità Portuale), sia relativamente ai beni del demanio marittimo coinvolti nell'operazione (anche in relazione alle modalità di svolgimento della gara);
- di prevedere opportune e significative clausole di premialità nei documenti di gara in riferimento alle esigenze della Regione FVG (relative ai costi del servizio di Teleriscaldamento e alla disponibilità di adeguate aree di parcheggio);
- ritenere opportuno che il Consorzio, a seguito di questa nuova fase, assuma un ruolo di monitoraggio e coordinamento strategico dello sviluppo dell'area.

— o —

SINTESI DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE E PROFILI QUALIFICANTI DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE E ALIENAZIONE CONTENUTO NELLA PROPOSTA

CONSIDERATO che, nel merito tecnico-giuridico-economico-finanziario, il contratto proposto si configura come un contratto misto di concessione e alienazione ai sensi dell'art. 180 co. 5 D.Lgs. 36/2023 essendo in esso contemplata sia una concessione sia alcune alienazioni;

VISTO in particolare che Il Porto Vecchio di Trieste copre un'area di circa mq. 601.403, estendendosi dallo sbocco del Canale di Ponte Rosso all'abitato periferico di Barcola, e comprende:

- 5 moli (moli 0, I, II, III, IV);
- 3100 metri di banchine di carico e scarico merci;
- 23 grandi edifici tra hangars (in origine 38 corpi di fabbrica), magazzini ed altre strutture;
- è protetto da una diga foranea ed è direttamente collegato alla vecchia ferrovia del 1857;

VISTO che la Proposta di progetto si compone di due parti:



- una che riguarda la concessione e la riqualificazione di immobili ed aree pubbliche - di proprietà comunale o demaniali marittime - per le quali viene richiesta la concessione di costruzione e gestione e concessione demaniale su cui si propone la realizzazione di strutture di interesse pubblico e la loro gestione per cinquanta anni (posteggio, centrale di teleriscaldamento a servizio di tutta l'area, marine, centro benessere, impianti sportivi, centro balneare);
- l'altra relativa a 19 edifici sdemanializzati - sempre nella disponibilità del Comune - di cui si propone l'alienazione e la successiva riconversione ad usi civili rispetto a quelli portuali originari, attraverso opere di edilizia privata di ristrutturazione edilizia, ampliamento e demolizione/ricostruzione, con cambio di destinazione d'uso dall'originaria funzione logistica a funzione residenziale, ricettiva, direzionale, commerciale in accordo con gli strumenti urbanistici vigenti sull'area;

CONSIDERATO che dal punto di vista economico-finanziario la Proposta prevede che lo sviluppo immobiliare in edilizia privata sia funzionale a garantire la sostenibilità economica dell'intervento di interesse pubblico in concessione, al fine del raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario complessivo dell'iniziativa (p.e. centrale di teleriscaldamento a servizio di tutti gli edifici privati);

ATTESO che la disciplina puntuale dei rapporti tra il Proponente ed il Comune di Trieste è meticolosamente declinata nello schema della bozza di convenzione, nello schema della bozza di convenzione per le alienazioni e nella bozza di protocollo di intesa per le alienazioni, che sono stati i documenti contrattuali sui quali più intensa è stata l'attività istruttoria tesa a mettere a punto degli strumenti negoziali che garantissero la corretta allocazione dei rischi per tutta la durata della concessione e una concreta possibilità di controllo e di intervento da parte del soggetto pubblico a garanzia dell'effettiva realizzazione degli interventi di riqualificazione e di valorizzazione;

VISTO che la strutturazione della Proposta prevede gli elementi essenziali indicati di seguito:

- l'affidamento all'operatore – a seguito di una procedura di gara ad evidenza pubblica - della progettazione esecutiva, della realizzazione e della gestione funzionale ed economica dell'Intervento per la parte pubblica;
- la costruzione ad integrale cura e spese dell'aggiudicatario – che costituirà a tal fine una società di scopo in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa - delle funzioni sportive, tecnologiche, balneari, diportistiche;
- l'acquisto e la costruzione ad integrale cura e spese dell'aggiudicatario delle opere inerenti al mix funzionale di destinazioni d'uso private (per € 458.121.745,00), complementari e in parte funzionali alla sostenibilità della parte pubblica secondo le modalità ed i termini indicati nel Piano Economico Finanziario;
- opere di urbanizzazione a scomputo;
- i costi tecnici e generali di realizzazione;
- proventi derivanti da alienazione di alcuni edifici del Porto Vecchio pari a € 45.971.300,00 salvo i rialzi che potranno essere conseguiti in fase di gara, da suddividere tra ADSPMAO (85%) e Comune (15%);
- l'investimento per opere in concessione posto integralmente a carico del privato (€ 161.979.889,95 di Quadro Economico) senza alcun contributo pubblico da parte del Comune, per la realizzazione dell'Intervento di riqualificazione in concessione di una parte della città che per la parte pubblica verrà riconsegnata al Comune al termine del periodo di validità della concessione;

- la costituzione in favore dell'operatore della concessione (o sub-concessione) d'uso di parte delle aree comunali e demaniali marittime per 50 anni;
- la tempistica di esecuzione dell'Intervento stimata in 9,5 anni e la realizzazione dell'Intervento per comparti e/o per lotti funzionalmente autonomi, ma coordinati nell'ambito di un sistema di garanzie attivabili per favorire il rispetto del cronoprogramma;
- la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria delle opere concernenti l'Intervento, con esclusione delle opere di urbanizzazione;
- la durata complessiva del contratto di concessione per 50 anni, valore della concessione pari a € 1.428.471.404,00 (a valore non inflazionato) e € 2.612.840.019,00 (a valore inflazionato);
- la corresponsione a favore del Demanio di un canone demaniale (pari a 599.591,90 €/anno, salvi rialzi di gara) secondo le modalità ed i termini indicati nel Piano Economico Finanziario;
- la corresponsione a favore del Comune di un canone d'uso (215.509,17 €/anno salvi rialzi di gara) secondo le modalità ed i termini indicati nel Piano Economico Finanziario;
- la presenza di un contributo al Comune per la compartecipazione alle spese di manutenzione del parco lineare a verde (pari a 60.139,04 €/anno salvi rialzi in gara);
- l'allocazione in capo all'operatore del rischio operativo così come individuato nella matrice rischi allegata e indicativamente:
 - i. rischio di progettazione e di costruzione inteso come il rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera per causa imputabile all'operatore;
 - ii. rischio di domanda: inteso come il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che l'operatore deve soddisfare ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa;
 - iii. rischio di disponibilità: inteso come il rischio legato alla capacità, da parte dell'operatore, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume sia per standard di qualità previsti;
- presenza nella Matrice dei Rischi e nel Contratto di un accurato *security package*, comprendente varie tipologie di mitigazione del rischio, assicurative ed organizzative, oltre alle usuali cauzioni e polizze ritualmente previste per le opere pubbliche;

CONSIDERATO che la realizzazione del progetto, sia per la parte in concessione, sia per quella in edilizia provata, non prevede alcun contributo pubblico, fatta eccezione per contributi per efficienza energetica (Certificati Bianchi-Titoli di Efficienza Energetica) a carico del GSE, per presunti 6 milioni in 20 anni di gestione, il cui conseguimento dal GSE è a totale carico e rischio del concessionario;

— o —

RISERVATEZZA, TUTELA DEL KNOW-HOW AZIENDALE, TUTELA DELLA CONCORRENZA E PARITA' DI CONDIZIONI DEGLI OPERATORI ECONOMICI, DIFFERIMENTO DELLA PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO E DELL'ACCESSO AGLI ATTI

RICHIAMATO il contenuto della Determina n. 3581/2023 di avvio del procedimento di valutazione, ed in particolare il punto 14 che prevede:

- 14) di sottoporre a secretazione i contenuti della proposta presentata dall'operatore economico COSTIM, le cui copie informatiche sono depositate su cartella informatica condivisa che sarà resa accessibile unicamente dei componenti del gruppo istruttorio;

CONSIDERATO che le spese di predisposizione della proposta sono state dichiarate in € 2.200.000,00;

CONSIDERATO che la Proposta ed il relativo Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, sono soggette a riservatezza in relazione al *know-how* aziendale e progettuale in esse trasfuso e pertanto le stesse non possono essere trasmesse a terzi senza ledere gravemente i diritti patrimoniali del proponente;

CONSIDERATO che la conoscenza, divulgazione e pubblicazione anticipata della documentazione di Proposta e del relativo Progetto di Fattibilità Tecnico Economica potrebbe:

- ledere diritti patrimoniali del proponente legati al *know-how* aziendale e progettuale trasfuso nella proposta;
- avvantaggiare indebitamente un successivo eventuale presentatore di una concorrente proposta di *project financing* di iniziativa privata, il quale potrebbe appropriarsi indebitamente dei contenuti di questa o tarare la propria proposta sulla conoscenza delle predette rilevanti e cruciali informazioni turbando irrimediabilmente la correttezza del procedimento di scelta del proponente;
- distorcere la concorrenza e la parità di condizioni degli OE nella successiva fase di gara per l'individuazione del concessionario;

RITENUTO che le esigenze di riservatezza del predetto p.to 14) che avevano motivato il differimento dell'accesso alla documentazione di Proposta e al relativo Progetto di Fattibilità Tecnico Economica da parte della Determina n. 3581/2023 sono tutt'ora sussistenti;

RITENUTO che le predette considerazioni impongono di differire, ai sensi del co. 4 art. 24 L. 241/1990, l'accesso, la divulgazione e la pubblicazione della documentazione di Proposta e del relativo Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, al momento della pubblicazione del bando di gara per l'individuazione del concessionario;

— o —

CONSTATATO che l'intervento era stato già inserito nei documenti di programmazione dell'Ente ed inserito nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2023-2025 con C.O. 23125 e CUP F98F23000030007, basato su assunzioni, ipotesi e valori presunti;

CONSIDERATO che l'intervento è stato poi riportato nella programmazione del PTLP 2024-2026;

RILEVATO che, a seguito della presente deliberazione si renderà necessario disporre con distinto provvedimento del Consiglio Comunale, l'aggiornamento del summenzionato Codice Opera e del relativo CUP nel PTLP dell'Ente, in relazione ai concreti contenuti e valori progettuali deliberati;

DATO ATTO che, analogamente, si provvederà – nelle forme e termini previsti dalla vigente normativa – all'adeguamento del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per conformarlo alle previsioni della proposta, rispetto alle previsioni già inserite nel programma approvato con Delibera Comunale n. 37 dd. 10/7/2023;

CONSIDERATO che, a seguito della presente delibera, verrà dato avvio al procedimento di conferenza dei servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della L. n. 241/1990, in quanto nell'emissione dei pareri autorizzativi sui progetti sono coinvolti vari interessi pubblici presidiati da diverse PPAA;

CHIARITO che, solo in seguito all'aggiornamento del progetto nel PTLP e dell'acquisizione dei pareri nella conferenza dei servizi, potrà essere indetta, con apposita determinazione a contrarre, la procedura di gara di individuazione dell'acquirente e concessionario;

CONSIDERATO che la presente deliberazione non comporta spesa per il bilancio dell'ente in quanto tutti gli investimenti sono interamente coperti da finanza privata:

- l'acquisto e la ristrutturazione ad integrale cura e spese dell'aggiudicatario delle opere di edilizia privata per € 458.121.745,00;
- l'investimento per opere pubbliche in concessione posto integralmente a carico del privato per € 161.979.889,95 di Quadro Economico;

DATO ATTO che, successivamente alla gara di rilevanza comunitaria per l'individuazione del contraente ed avviata la gestione del contratto, l'operazione genererà introiti per l'amministrazione provenienti da:

- alienazione degli immobili con valore a base d'asta pari a € 45.971.300,00, con richiesta agli offerenti di offerte a rialzo (i proventi da alienazione andranno ripartiti all'85% a favore dell'ADSPMAO ed il 15% a favore del Comune);
- canone demaniale pari a 599.591,90 €/anno, salvi rialzi di gara a favore di Demanio-ADSPMAO;
- canone d'uso pari a 215.509,17 €/anno salvi rialzi di gara a favore del Comune;
- contributo per la compartecipazione alle spese di manutenzione del parco lineare a verde pari a 60.139,04 €/anno salvi rialzi in gara a favore del Comune;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 24 comma 4 del Regolamento delle Circoscrizioni, la richiesta di parere sulla presente proposta di deliberazione viene trasmessa alle competenti circoscrizioni per il relativo parere da rendere entro 10 giorni, in relazione all'urgenza di approvazione connessa all'esigenza di dare speditamente avvio all'iter approvativo anche in relazione alla necessità di coordinamento con altri interventi pubblici in fase di progettazione/esecuzione nell'area di Porto Vecchio;

CONSTATATO che, ai sensi dell'art. 24 comma 4 del Regolamento delle Circoscrizioni, ed in relazione ai contenuti del progetto, le circoscrizioni competenti all'emissione del parere sono:

- III Circoscrizione (Roiano, Gretta, Barcola, Cologna, Scorcola);
- IV Circoscrizione (Città Nuova – Barriera Nuova e San Vito – Città Vecchia);

COSTATATO che, in ordine ai predetti pareri:

- il Consiglio della III Circoscrizione, con nota dd. 2.9.2024 acquisita sub prot. NOP 23125/34-2024/10454, ha comunicato di non aver reso parere per mancanza del numero legale;
- il Consiglio della IV Circoscrizione, con nota dd. 2.9.2024 acquisita sub prot. NOP 23125/35-2024/10456, ha comunicato di non aver esplicitato parere per mancanza del numero legale;

VISTO l'art. 175, comma 2 del D.Lgs. 36/2023;

VISTO l'art. 193 del D.Lgs. 36/2023;

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

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

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

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

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

IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERA

1) di approvare la relazione istruttoria di cui alla Determina n. 1629/2024 dd. 24/04/2024 recante la valutazione preliminare di convenienza e fattibilità (c.d. PSC-Value for Money analysis) prevista dal comma 2 dell'art. 175 D.Lgs 23/2023 (**Allegato B**);

2) di approvare le relazioni istruttorie prodotte dal gruppo istruttorio a motivazione della delibera, facenti parte integrante del presente provvedimento, ed in particolare:

- **Allegato D1:** Relazione istruttoria settoriale 11.a;
- **Allegato D2:** Relazione istruttoria settoriale 11.b, 11.c, 11.g;
- **Allegato D3:** Relazione istruttoria settoriale 11.d, 11.s, 11.v;
- **Allegato D4:** Relazione istruttoria settoriale 11.e, 11.o, 11.p, 11.q;
- **Allegato D5:** Relazione istruttoria settoriale 11.f;
- **Allegato D6:** Relazione istruttoria settoriale 11.g;
- **Allegato D7:** Relazione istruttoria settoriale 11.h;
- **Allegato D8:** Relazione istruttoria settoriale 11.i;
- **Allegato D9:** Relazione istruttoria settoriale 11.j;
- **Allegato D10:** Relazione istruttoria settoriale 11.k, 11.t, 13.C;
- **Allegato D11:** Relazione istruttoria settoriale 11.l, 11.n, 11.u;
- **Allegato D12:** Relazione istruttoria settoriale 11.m;
- **Allegato D13:** Relazione istruttoria settoriale 11.r;
- **Allegato D14:** Relazione istruttoria settoriale 11.s;

- **Allegato E:** Relazione istruttoria conclusiva unitaria del RUP I3.G;

3) di dichiarare, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto al co. 2 art. 193 D.Lgs. 36/2023, la fattibilità della proposta di finanza di progetto avente oggetto "C.O. 23125: Realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste - Porto Vecchio", presentata dalle società Costim S.r.l., Impresa Percassi S.p.A., ed Elmet S.r.l. (di seguito "Proponente") - CUP F98F23000030007 e costituita dai documenti elencati all'**Allegato C**;

4) di dichiarare il pubblico interesse della predetta proposta di finanza di progetto presentata dalle società Costim S.r.l., Impresa Percassi S.p.A., ed Elmet S.r.l. - CUP F98F23000030007, costituita dai documenti elencati all'**Allegato C**, per le ragioni e le motivazioni meglio dettagliate nella presente delibera, oltre che negli allegati, facenti parte integrante della delibera;

5) di dare atto che, per effetto di quanto dichiarato al p.to n. 3), è costituita in capo al proponente la qualifica di promotore in ordine all'eventuale esercizio del diritto di prelazione condizionato di cui al comma 8, art. 193 D.Lgs. 36/2023, con il diritto per lo stesso di esercitare la prelazione e divenire concessionario nel caso in cui, ad esito della procedura di evidenza pubblica, altro operatore economico risultasse aggiudicatario della concessione; data la necessaria unitarietà della procedura, il diritto di prelazione si estende anche alla titolarità del diritto di acquistare gli immobili in alienazione;

6) di approvare in linea tecnica la Proposta di PPP ed il relativo Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica presentato dal proponente composti dagli elaborati di cui all'**Allegato C**, facenti parte integrante della deliberazione e conservati in atti;

7) di dare atto che l'intervento, è già presente nei documenti di programmazione dell'Ente, inserita nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2024-2026 con CO 23125 e CUP F98F23000030007, basato su assunzioni, ipotesi e valori presunti;

8) di disporre che, a seguito della presente deliberazione si provvederà ad aggiornare il PTLP, in relazione ai concreti contenuti e valori progettuali deliberati, che non prevedono alcun contributo a carico del bilancio comunale; nonché si provvederà all'aggiornamento del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari;

9) di dare atto che, sulla base dei documenti di programmazione 2024-2026 aggiornati, ed ottenuti i pareri in seno alla conferenza dei servizi, con successivo provvedimento di determinazione a contrarre del Servizio competente, sarà dato avvio alle operazioni di gara per l'individuazione dell'acquirente e concessionario a cura della Stazione Appaltante che predisporrà gli atti della procedura prevedendo il criterio dell'offerta economica più vantaggiosa per migliorare ulteriormente i profili economici e gestionali, tenendo conto anche di quanto deliberato dall'Assemblea dei Soci del consorzio URSUS in data 15.07.2024;

10) di dare atto che le esigenze di riservatezza che avevano motivato il differimento dell'accesso alla documentazione di Proposta e al relativo Progetto di Fattibilità Tecnico Economica da parte della Determina n. 3581/2023 sono tutt'ora sussistenti;

11) di disporre, ai sensi del co. 4 art. 24 L. 241/1990, per le motivazioni esplicitate in premessa, il differimento dell'accesso, della divulgazione e della pubblicazione dei documenti di proposta e dei

documenti del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica elencati negli **Allegato A e Allegato C**, fino al momento della pubblicazione del bando di gara per l'individuazione del contraente;

12) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 19, della L.R. 21/2003 s.m.i. al fine di contenere i tempi di realizzazione delle procedure;

ALLEGATI facenti parte integrante della deliberazione

- **Allegato A:** elenco documentazione della proposta iniziale prot. GEN-GEN-2023-183138-A dd 8/8/2023;
- **Allegato B:** relazione istruttoria di cui alla Determina n. 1629/2024 dd. 24/04/2024 recante la valutazione preliminare di convenienza e fattibilità (c.d. PSC-Value for Money analysis) prevista dal comma 2 dell'art. 175 D.Lgs 23/2023;
- **Allegato C:** elenco documentazione della proposta revisionata trasmessa con nota prot. PG n.GEN.- GEN. 2024-149127 A dd. 28.6.2024;
- **Allegato D1:** Relazione istruttoria settoriale 11.a;
- **Allegato D2:** Relazione istruttoria settoriale 11.b, 11.c, 11.g;
- **Allegato D3:** Relazione istruttoria settoriale 11.d, 11.s, 11.v;
- **Allegato D4:** Relazione istruttoria settoriale 11.e, 11.o, 11.p, 11.q;
- **Allegato D5:** Relazione istruttoria settoriale 11.f;
- **Allegato D6:** Relazione istruttoria settoriale 11.g;
- **Allegato D7:** Relazione istruttoria settoriale 11.h;
- **Allegato D8:** Relazione istruttoria settoriale 11.i;
- **Allegato D9:** Relazione istruttoria settoriale 11.j;
- **Allegato D10:** Relazione istruttoria settoriale 11.k, 11.t, 13.C;
- **Allegato D11:** Relazione istruttoria settoriale 11.l, 11.n, 11.u;
- **Allegato D12:** Relazione istruttoria settoriale 11.m;
- **Allegato D13:** Relazione istruttoria settoriale 11.r;
- **Allegato D14:** Relazione istruttoria settoriale 11.s;
- **Allegato E:** Relazione istruttoria conclusiva unitaria del RUP 13.G;

DOCUMENTI sottratti alla pubblicazione

- Documentazione della proposta iniziale prot. GEN-GEN-2023-183138-A dd 8/8/2023 di cui all'elenco in **Allegato A**;
- Documentazione della proposta revisionata trasmessa con nota prot. PG n.GEN.- GEN. 2024-149127 A dd. 28.6.2024 di cui all'elenco in **Allegato C**.



comune di trieste
consiglio comunale

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E
PATRIMONIO

Servizio Project Financing

Prot corr. n. N.OP.23125/24-2024/8627

OGGETTO: C.O. 23125: Proposta di deliberazione Consiliare di dichiarazione di fattibilità e pubblico interesse ai sensi dell'art. 193 co. 2 del D. Lgs 36/2023 della proposta di realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste - Porto Vecchio", presentata dalle società Costim S.r.l. , Impresa Percassi S.p.A., ed Elmet S.r.l. (di seguito "Proponente").

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

ai sensi dell'art. 49 del D.Lvo 18.08.2000 n. 267, s.m.i.

Favorevole

Contrario per i seguenti motivi :

NB: Barrare esclusivamente quando ne ricorrano i presupposti

- Il presente provvedimento è ritenuto privo di riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente
- Il presente provvedimento comporta riflessi diretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente e determina:
- spesa
 - entrata
 - riduzione di entrata
- Il presente provvedimento comporta riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente o sul patrimonio dell'Ente:
- stimati in Euro _____
 - di cui non è possibile la quantificazione

Data

17/07/2024

05/08/2024

IL DIRETTORE
dott. Andrea Prodan

Prot corr. n. N.OP.23125/24-2024/8627

gr



comune di trieste
consiglio comunale

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E
PATRIMONIO
Servizio Project Financing

Prot corr. n. N.OP. 23125/24-2024/8627

OGGETTO: C.O. 23125: Proposta di deliberazione Consiliare di dichiarazione di fattibilità e pubblico interesse ai sensi dell'art. 193 co. 2 del D. Lgs 36/2023 della proposta di realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste - Porto Vecchio", presentata dalle società Costim S.r.l. , Impresa Percassi S.p.A., ed Elmet S.r.l. (di seguito "Proponente").

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

Favorevole

Contrario per i seguenti motivi:

Non dovuto in quanto non ha riflessi contabili presenti o futuri,

Data: 18 LUG 2024

IL DIRIGENTE
DEL SERVIZIO RISCOSSIONE ENTRATE
F.to dott. Gianluca Venier

Prot corr. n. N.OP. 23125/24-2024/8627

Il Presidente Francesco di Paola Panteca pone in trattazione la proposta deliberativa iscritta all'ordine del giorno al n. 47/24 avente ad oggetto: "C.O. 23/25. Proposta di deliberazione Consiliare di dichiarazione di fattibilità e pubblico interesse ai sensi dell'art. 193 co. 2 del D.Lgs. 36/2023 della proposta di realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste – Porto Vecchio", presentata dalle società Costim S.r.l., Impresa Percassi S.p.A. ed Elmet S.r.l. (di seguito "Proponente") licenziata in data 02.10.2024 dalle Commissioni III e II riunitesi congiuntamente in Aula con discussione.

La presente deliberazione è parte del verbale di seduta n. 76 del 14 ottobre 2024 al numero d'ordine 93. La seduta di Consiglio si è svolta in presenza presso la sede legale del Comune di Trieste in piazza Unità d'Italia 4. Ai sensi della Legge n. 241/1990 la registrazione degli interventi costituisce documento amministrativo ed è contenuta nel **file audio 241014.mp3**

La trattazione della presente deliberazione è iniziata nel Consiglio comunale n.75 di data 7 ottobre 2024 proseguito nelle giornate dell'8 e 9 ottobre 2024 come riportata nei numeri d'ordine 89, 90 e 91 del verbale di seduta contenuto nei **file audio 241007.mp3 e 241008.mp3 241009_a.mp3 e 241009_b.mp3**

Ai sensi dell'art. 12 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale la proposta deliberativa è stata esaminata dalle commissioni consiliari permanenti III e II riunite in seduta congiunta nelle seguenti giornate: 13 settembre 2024, 18 settembre 2024, 25 settembre 2024, 30 settembre 2024 e 2 ottobre 2024.

La trattazione della proposta deliberativa in oggetto, in considerazione della complessità dell'argomento, si è sviluppata nel corso di due sedute consiliari:

- la seduta numero 75 di data 7 ottobre 2024 proseguita nelle giornate dell'8 e 9 ottobre 2024
- la seduta numero 76 di data 14 ottobre 2024.

Nel corso delle sedute sopra elencate erano presenti il Vice Segretario Generale dott. Fabio Lorenzut, il RUP dott. Andrea Prodan, il dott. Andrea Brunetta e la dott.ssa Daniela Schleimer.

Si dà atto che :

- nel Consiglio comunale n.75

in data 7 ottobre 2024, nella seduta iniziata alle ore 14.28, l'assessore Everest Bertoli ha illustrato la proposta deliberativa anche con l'ausilio di una video di presentazione; successivamente è iniziato il dibattito di carattere generale, con lo svolgimento dei primi interventi (vedasi verbale di seduta n. d'ordine 89). La seduta è stata sospesa alle ore 20.34;

in data 8 ottobre 2024 la seduta è stata riaperta alle ore 9.25 ed è proseguito il dibattito di carattere generale con i secondi interventi e la replica dell'assessore Everest Bertoli, conclusa la quale è stata dichiarata aperta la trattazione delle proposte d'emendamento presentate (vedasi verbale di seduta n. d'ordine 90). La seduta è stata sospesa alle ore 20.48. Nel corso della riunione il Segretario Generale dr. Giampaolo Giunta è uscito

dall'Aula alle ore 10.00 ed è rientrato alle ore 10.40. Nel periodo di assenza è stato sostituito dal Vice Segretario Generale dott. Fabio Lorenzut.

In data 9 ottobre 2024 la seduta è stata riaperta alle ore 10.01 ed è proseguita la trattazione delle proposte d'emendamento presentate. Alle ore 20.26 la seduta è stata chiusa e, considerato il fatto che la trattazione della proposta in oggetto non si è conclusa, la prosecuzione viene rinviata a un Consiglio comunale successivo (vedasi verbale di seduta n. d'ordine 91) che viene convocato con avviso di convocazione n. prot. B 10/3 - 4 - 1/20- 2024 nella giornata del 14 ottobre 2024.

- nel Consiglio comunale n.76 del 14 ottobre 2024 iniziato alle ore 14.32 si è proseguito con la trattazione delle proposte d'emendamento e la votazione finale. La seduta è stata chiusa alle ore 17.16.

Si dà altresì atto che:

- nel rispetto dei termini di deposito fissati dalla Conferenza dei Capigruppo di data 2 ottobre 2024, cioè alle ore 18:00 di giovedì 3 ottobre 2024, sono state presentate 190 proposte d'emendamento. I documenti originali sono conservati in atti;
- successivamente, oltre i termini di deposito fissati dalla Conferenza dei Capigruppo di data 2 ottobre 2024, sono state presentate ulteriori 28 proposte d'emendamento, dal numero 190 bis contrassegnato dalla sigla FT al numero 217 contrassegnato dalla sigla FT (documenti originali conservati agli atti) che, ai sensi dell'art.44 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale, sono state ritenute ammissibili dalla Conferenza dei Capigruppo riunitasi nel corso del Consiglio comunale n. 76 di data 14 ottobre 2024. Sulle stesse sono stati espressi i pareri ex. art. 49 D.lgs 267/2000 come da tabella conservata in atti;
- sono state presentate, altresì, 4 proposte di sub-emendamento rispettivamente sulle proposte d'emendamento n.66, 76, 149 e 199FT sulle quali sono stati espressi in calce i pareri di regolarità tecnica ex. art. 49 D.lgs 267/2000 (documenti originali conservati agli atti);

Con riferimento alle proposte d'emendamento presentate, il Presidente, nel corso della seduta del Consiglio comunale n. 75, in data 8 ottobre 2024, ai sensi dell'art. 54 comma 3 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale, ha motivatamente dichiarato inammissibili le proposte d'emendamento contrassegnate dai numeri 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 34, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 64, 68, 70, 74, 77, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 112, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 166, 167, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 186, 189 e 190 (come da tabella conservata in atti) e sulle quali pertanto non sono stati espressi ai sensi dell'art.49 del D.lgs 267/2000 i pareri di regolarità tecnica e contabile.

Conseguentemente i pareri di regolarità tecnica e contabile ex. art. 49 D.Lgs. 267/2000 sono stati espressi sulle sole proposte d'emendamento valutate ammissibili e sulle proposte di sub-emendamento (documenti originali conservati agli atti);

Si dà atto che, nel corso della seduta n. 75 di data 7 ottobre, proseguita nelle giornate dell'8 e 9 ottobre 2024 e nella seduta n. 76 di data 14 ottobre 2024, sono state ritualmente presentate nei termini regolamentari e trattate numerose questioni pregiudiziali e domande sospensive così riassunte:

nella seduta n. 75 di data 7 ottobre 2024

- sono state depositate al banco di Presidenza 4 domande sospensive e 3 questioni pregiudiziali (conservate in originale in atti);
- sono state presentate, altresì, oralmente e trattate in Aula 11 questioni pregiudiziali, rispettivamente dai consiglieri comunali Laura Famulari, Riccardo Laterza, Giorgia Kakovic, Rosanna Pucci, Alberto Pasino, Ugo Rossi, Giovanni Barbo e Alessandra Richetti, contro le quali si sono espressi i consiglieri comunali Stefano Bernobich, Marcelo Medau, Alberto Polacco, Roberto Cason e Lorenzo Giorgi; tutte le questioni pregiudiziali sono state respinte come risulta dai tabulati di voto conservati in atti. Sono state, altresì, presentate oralmente e trattate in Aula 2 domande sospensive rispettivamente dal consigliere Riccardo Laterza e dalla consigliera Giorgia Kakovic, contro le quali si sono espressi i consiglieri Stefano Bernobich e Roberto Cason; tutte le domande sospensive sono state respinte come risulta dai tabulati di voto conservati in atti. Nel corso degli interventi dei consiglieri Laura Famulari, Rosanna Pucci, Riccardo Laterza e Alessandra Richetti è intervenuto il Segretario Generale dr. Giampaolo Giunta per fornire chiarimenti e delucidazioni;
- nella medesima seduta n. 75, in prosecuzione in data 8 ottobre 2024, sono state depositate al banco di Presidenza 1 domanda sospensiva e 1 questione pregiudiziale (conservate in originale in atti);
- sono state presentate oralmente e trattate in Aula 3 questioni pregiudiziali presentate rispettivamente dai consiglieri Alessandra Richetti, Stefano Ukmar e Alberto Pasino contro le quali si sono espressi i consiglieri Mirko Martini e Alberto Polacco; tutte le questioni pregiudiziale sono state respinte come risulta dai tabulati di voto conservati in atti. Sono state, altresì, presentate oralmente e trattate in Aula 4 domande sospensive rispettivamente dalla consigliera Giorgia Kakovic e dalla consigliera Laura Famulari, contro le quali si sono espressi i consiglieri Mirko Martini e Roberto Cason; tutte le domande sospensive sono state respinte come risulta dai tabulati di voto conservati in atti;
- nella seduta n. 76 di data 14 ottobre 2024 il consigliere Ugo Rossi ha presentato una questione pregiudiziale, depositandola altresì al banco della Presidenza, contro la quale si è espresso il consigliere comunale Stefano Bernobich; la questione pregiudiziale è stata respinta come risulta dai tabulati di voto (documenti conservati in atti).



Nel corso del Consiglio comunale n. 75 , svoltasi in prosecuzione in data 8 ottobre 2024, con riferimento alla dichiarata inammissibilità delle proposte di emendamento come meglio su specificate da parte del Presidente del Consiglio comunale, la consigliera Laura Famulari, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale, si è appellata all'Aula contro la dichiarazione di inammissibilità riferita alle proposte di emendamento 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14; sulla richiesta della consigliera Laura Famulari l'Aula si è espressa con votazioni singole a favore della decisione del Presidente confermando l'inammissibilità delle proposte di emendamento indicate, come risulta dai tabulati di voto conservati in atti.

In relazione alle eccezioni sollevate da più consiglieri di opposizione sulla dichiarata inammissibilità delle proposte d'emendamento, è intervenuto più volte il Segretario Generale dr. Giampaolo Giunta, a cui ha fatto seguito anche l'intervento del Vice Segretario Generale dott. Fabio Lorenzut, entrambi per fornire chiarimenti.

Nel corso del Consiglio comunale n. 76 di data 14 ottobre 2024, con riferimento alla dichiarata inammissibilità delle proposte di emendamento come meglio su specificate da parte del Presidente del Consiglio comunale, il consigliere Alberto Polacco, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale, si è appellato all'Aula contro la dichiarazione di inammissibilità riferita alle proposte di emendamento 64, 117, 118 e 126. Sulla richiesta del consigliere Alberto Polacco, l'Aula, tramite singole votazioni riferite alle singole proposte di emendamento, si è espressa contro la decisione del Presidente e pertanto sulle proposte di emendamento 64, 117, 118 e 126 giudicate ammissibili (come risulta dai tabulati di voto conservati in atti) sono stati resi i pareri di regolarità tecnica ex art. 49 D.Lgs. 267/2000 dal dirigente competente presente in Aula. Conseguentemente alle votazioni relative all'ammissibilità, le proposte di emendamento elencate sono state poste in trattazione.

Nel corso delle sedute del Consiglio comunale nn.ri 75 e 76, l'Assessore Everest Bertoli ha dichiarato, a nome della Giunta, di fare propri i seguenti 14 emendamenti: nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 32, 58, 65, 66 come sub-emendato, 75, 76 come sub-emendato e 149 come sub-emendato (tutti allegati al presente verbale sub "I", come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, unitamente ai relativi pareri di regolarità tecnica e contabile ex. art. 49 D.Lgs. 267/2000).

Nel corso del Consiglio comunale n. 76 di data 14 ottobre 2024, a seguito di forti contestazioni da parte dei consiglieri di opposizione nei confronti delle scelte operate dal Presidente del Consiglio comunale anche in ordine alla gestione della seduta, alle ore 15.58 il consigliere Ugo Rossi abbandona l'Aula e alle ore 16.03 abbandonano l'Aula i consiglieri Paolo Altin, Giovanni Barbo, Štefan Čok, Laura Famulari, Giorgia Kakovic, Riccardo Laterza, Alberto Pasino, Rosanna Pucci, Valentina Repini, Alessandra Richetti, Francesco Russo, Giorgio Scip e Stefano Ukmar. A questo punto si dà atto che sono presenti in Aula 23 consiglieri comunali e pertanto è garantita la sussistenza del numero legale.

Nel corso delle sedute n. 75 e 76 sono state poste in trattazione, votate o ritirate tutte le proposte di emendamento residue. Le proposte sottoposte al voto dell'Aula sono risultate tutte respinte come risulta dai tabulati di voto conservati in atti.

Il Presidente, al termine della trattazione delle proposte d'emendamento, dopo aver constatato che nessun consigliere chiede di intervenire per dichiarazione di voto, pone in votazione palese, mediante sistema di votazione elettronica, la proposta di deliberazione in oggetto così come emendata ed il cui testo definitivo risulta essere il seguente:

Su proposta dell'Assessore al Project Financing, Everest Bertoli

PREMESSA - SDEMANIALIZZAZIONE

PREMESSO CHE con la Legge 23 dicembre 2014, n. 190 (Legge di Stabilità 2015) è stato avviato il processo di sdemanializzazione di aree, costruzioni e altre opere appartenenti al demanio marittimo del Porto Vecchio di Trieste (con esclusione delle banchine, dell'Adriaterminal e della fascia costiera), che consegue all'intervenuto spostamento del regime giuridico internazionale di punto franco dal Porto vecchio di Trieste ad altre zone opportunamente individuate, funzionalmente e logisticamente legate alle attività portuali, prevedendo per le aree sdemanializzate l'assegnazione "al patrimonio disponibile del comune di Trieste per essere destinate alle finalità previste dagli strumenti urbanistici";

CHE con Delibera del Consiglio Comunale n.7 del 22.02.2016 è stata formalizzata la presa d'atto - in attuazione dell'art. I, commi 618 e 619, della L.n. 190/2014 - della sdemanializzazione del Porto Vecchio di Trieste, dello spostamento del regime giuridico di Porto Franco e dell'avvio dell'iter per l'intavolazione del relativo compendio immobiliare, poi conclusosi con il decreto del Giudice Tavolare del 22.11.2016 (sub G.N. 12394/2016);

CHE il Comune di Trieste, ai sensi della medesima norma, aliena le aree e gli immobili sdemanializzati e trasferisce i relativi introiti all'Autorità di sistema portuale del mare Adriatico orientale porti di Trieste e Monfalcone, la quale li destina agli interventi di infrastrutturazione del Porto nuovo e delle nuove aree destinate al regime internazionale di punto franco;

CHE il 28 maggio 2016 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, il Comune di Trieste e l'Autorità portuale per la valorizzazione delle aree già facenti parte del compendio del Porto Vecchio di Trieste;

CHE con delibera CIPE n. 3/2016 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 189 del 13 agosto 2016 è stato approvato il Piano Stralcio "Cultura e Turismo" (2014-2020) che tra i vari interventi già individuati di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e di potenziamento del turismo ha previsto per l'intervento n. 11 "Porto Vecchio di Trieste" uno stanziamento di 50 milioni di euro finalizzato alla riqualificazione dell'area portuale;



CHE con Delibera della giunta comunale n. 721 del 29 dicembre 2016 è stata approvata la disciplina del trasferimento delle somme derivanti dalle alienazioni degli immobili adottata in accordo con l'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale;

CHE in data 30 dicembre 2016 è stato sottoscritto l'Atto di intesa per la disciplina dei rapporti nella fase di transizione sino all'immissione nel possesso dei beni immobili e delle aree di Porto Vecchio da parte del Comune di Trieste, tra il Comune di Trieste e l'Autorità di Sistema Portuale del mare Adriatico Orientale;

CHE il 9 ottobre 2017 è stato sottoscritto l'Accordo operativo tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, la Regione, il Comune di Trieste e l'Autorità di sistema portuale del mare Adriatico orientale, finalizzato a dare attuazione all'intervento n. 11 "Porto Vecchio di Trieste" della predetta delibera CIPE n. 3/2016;

CHE IN DATA 11 NOVEMBRE 2021 il Consiglio Comunale di Trieste approvava gli "Indirizzi generali di governo" che affrontando il tema del Porto Vecchio recitavano fra l'altro "Dobbiamo poi immaginare un'area del Porto Vecchio (non tutta la superficie ovviamente, perché al suo interno dovranno insistere ed esistere anche altre attività come testimonia il recupero dei primi magazzini) dove si possano intersecare ricerca e formazione, pubblico e privato, grandi imprese e startup. Questo è anche quello che ha fatto un po' il successo di tutte le realtà di innovazione presenti a livello mondiale: un luogo dove si metta in contatto la multinazionale con la piccola realtà, per creare innovazione. In sintesi un hub della ricerca e del terziario avanzato;

CHE il futuro sviluppo di Porto Vecchio non può prescindere da un'evidente e fortemente sottolineata vocazione internazionale della città di Trieste, in cui grande influenza avranno gli ulteriori processi di integrazione europea;

— o —

ADEGUAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

ATTESO CHE a seguito di quanto disposto dall'articolo 1, commi 618 e 619, della legge n.190/2014 sopra citata, per avviare il percorso di riqualificazione dell'intera area del Porto Vecchio e dare attuazione al processo di dismissione dei beni pubblici sdemanializzati si reso è necessario adeguare lo strumento di pianificazione urbanistica, attribuendo alle aree in questione nuove destinazioni d'uso e definendo per esse una nuova progettazione degli spazi e dei servizi pubblici, con il contestuale coordinamento del processo di rigenerazione attraverso un organico sviluppo della ristrutturazione edilizia degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

CHE il comprensorio in questione ricade nell'ambito del perimetro interessato dal Piano Paesaggistico Regionale approvato con decreto del Presidente della Regione n. 0111/Pres. Del 24.04.2018;

CHE l'articolo 5, comma 25, della legge regionale 9 agosto 2018, n. 20 (Assestamento del bilancio per gli anni 2018-2020), in conformità alle finalità dei processi di sdemanializzazione e assegnazione al patrimonio disponibile del Comune di Trieste delle aree, costruzioni e altre opere site nel Porto Vecchio di Trieste, modifica la classificazione urbanistica delle aree da "Ambito delle attrezzature portuali di interesse regionale" a "Ambito dei sistemi insediativi di supporto regionale", ferma restando la classificazione "Ambito delle attrezzature portuali di interesse regionale" nelle aree che restano vincolate al demanio marittimo;

CHE l'area del Porto Vecchio è soggetta alle disposizioni del vigente PRGC e per la parte demaniale (spazio banchine e alcuni spazi quali l'area Adriaterminal) al piano regolatore del Porto (PRP);

CHE l'area e gli edifici del Porto Vecchio sono sottoposti alle disposizioni di tutela sia ai sensi della Parte II (beni monumentali), sia parzialmente ai sensi della Parte III (beni paesaggistici) del D.lgs. 42/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio);

CHE in considerazione di quanto sopra indicato, con DC n. 06 dd. 26.03.2021 entrata in vigore dal 13.05.2021 a seguito di pubblicazione sul BUR n.13 dd.12.05.2021, è stata adottata la variante 06 al PRGC, relativa alla "Riqualificazione dell'Area di Porto Vecchio", mediante ratifica dell'accordo di programma sottoscritto in data 4 marzo 2021 tra Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, Comune di Trieste e Autorità di Sistema Portuale del mare Adriatico Orientale;

— o —

RUOLO DEL CONSORZIO URSUS

CONSIDERATO CHE, l'importanza del processo di riqualificazione di un'area vasta e fondamentale per la città come il Porto Vecchio ha indotto i principali attori pubblici coinvolti nel progetto Comune di Trieste, Autorità di Sistema Portuale Mare Adriatico Orientale e Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia, a costituire il Consorzio pubblico URSUS "Urban Sustainable System" a ciò preposto;

CHE a seguito del relativo procedimento di costituzione, con atto notarile di data 28 maggio 2021 è stato sottoscritto l'atto costitutivo del Consorzio per la valorizzazione del Porto Vecchio "URSUS" (Urban Sustainable System) di cui sono soci: il Comune di Trieste, la Regione autonoma Friuli-Venezia Giulia, l'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale;

CHE lo "statuto consortile" del medesimo Consorzio URSUS prevede tra i fini istituzionali del consorzio, riportati all'art. 2 dello statuto:

• 1. Il Consorzio ha come fine istituzionale quello di promuovere la rigenerazione urbana e la riqualificazione urbanistica delle aree del Porto Vecchio di Trieste, quali risultanti ed evidenziate nell'elaborato planimetrico allegato sub A allo statuto;

• 2. Il consorzio cura le attività di programmazione, promozione, consulenza, marketing e comunicazione, investigazione ed approfondimento economico-giuridico del patrimonio immobiliare, come identificato nella planimetria sopra richiamata, provvedendo in attuazione del "Piano di valorizzazione Operativo" alla formulazione di proposte di valorizzazione finalizzate alla successiva cessione, eventualmente anche in nome e per conto del Comune, quale soggetto proprietario, ovvero concessione;

VISTO che in data 22 dicembre 2022 i soci del Consorzio URSUS hanno approvato il Piano di Valorizzazione Operativo del triennio 2023-2025 (ai sensi dell'art. 4 del proprio Statuto), allegato sub 2) alla Delibera n. 10/2022 del Consiglio di Amministrazione, con il quale, partendo da una dettagliata analisi del contesto storico/geografico, si è proceduto all'approfondimento:

- della situazione attuale dell'area;
- dei progetti recentemente realizzati e di quelli di futura realizzazione;
- dell'interesse pubblico e privato sull'area oggetto di intervento;
- della descrizione e stima degli immobili ubicati all'interno del comprensorio (frutto di un accordo di collaborazione tra il Consorzio URSUS e l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia);
- del confronto con altre esperienze di rigenerazione urbana in contesto nazionale ed extranazionale;
- dei possibili percorsi teoricamente perseguibili per la realizzazione del progetto di rigenerazione (fondo immobiliare, partenariato pubblico privato, vendita "condizionata"), concludendo che "Tra le tipologie individuate probabilmente quella del PPP è quella che meglio riesce a unire la snellezza dell'intervento, la garanzia del "fare", del rispetto delle tempistiche e il recepimento delle esigenze pubbliche in fase precontrattuale, così come la possibilità di prevedere delle clausole specifiche per garantire il più possibile l'elasticità nelle fasi successive";

CONSIDERATO che con delibera n. 02/2023 dei consorziati di URSUS, di cui al verbale del 27 aprile 2023, in ordine all'attuazione degli indirizzi previsti dal Piano di Valorizzazione Operativo (POV) sopra citato, è stato analizzato lo strumento del Partenariato Pubblico Privato (PPP), e in particolare il contratto di Finanza di progetto / Project Financing, quale strumento utile a finanziare e gestire servizi o infrastrutture di interesse collettivo che, data l'estensione dell'area, non potrebbero essere realizzati con investimenti esclusivamente pubblici e capace al contempo di garantire una supervisione pubblica dell'intervento effettuato dal parte del privato;

VISTO che, all'interno degli indirizzi forniti dall'Assemblea nel POV 2023-2025, i soci hanno convenuto altresì di procedere prioritariamente proponendo al mercato soluzioni di riqualificazione mediante strumenti di Project Financing che si caratterizzino principalmente come segue:

- di iniziativa privata;
- estese a tutta l'area da valorizzare;
- finalizzate non solo alla alienazione, ma alla rigenerazione di tutta l'area, all'interno della quale possa trovare spazio anche una parte di concessione di edifici di interesse pubblico;
- con prevalente interesse pubblico focalizzato sugli edifici concentrati a nord;

PRESO ATTO che, nella medesima occasione, l'ADSPMAO ha manifestato la disponibilità nei confronti di URSUS e del Comune di Trieste di valutare ogni possibile modalità tecnica e opportunità per coniugare la valorizzazione delle aree comunali con quelle demaniali marittime;

DATO ATTO CHE in relazione alla pubblicità delle attività e degli indirizzi di cui al predetto POV 2023-2025, il consorzio URSUS ha perseguito un'intensa attività di promozione dell'area indirizzata al mercato degli investimenti immobiliari, tra cui si evidenziano:

- pubblicazione del POV 2023-2025 sul sito web istituzionale dell'URSUS, in data 29/12/2022;
- stipula di protocolli di collaborazione con:
 - o Agenzia Lavoro & Sviluppo Impresa
 - o Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane (ICE) Determinazione n. 3581 / 2023
- partecipazione ad eventi internazionali:
 - o EXPO di Dubai, 25/02/2022
 - o Bio-International Convention a San Diego, 13-16/06/2022
 - o Fiera immobiliare MIPIM a Cannes, 13-15/03/2022 e 14 al 17/03/2023
 - o Esposizione con Regione FVG a New York, 14-16/06/2022
 - o Planning for Sustainable Urban Mobility in the Adriatic-Ionian Region a Sarajevo, 25/05/2023
- visite presso il Porto Vecchio di numerose Università ed Enti interessati ai progetti di sviluppo in corso tra cui:
 - o Studenti della Facoltà di Ingegneria di Budapest, 3-6/003/2022
 - o The Urbanism Awards - Assessment Visits, 22/09/2022
 - o Association of Town, Regional and State Planning (srl), 05/08/2023
 - o Academy of Urbanism - Young Urbanist Network, 12/06/2023

- o Progetto europeo REBUILD, delegazione Sindaci dalla Libia, 12/07/2023
- o Stadt Graz, 29/09/2023
- o Tourism 4.0: innovation, digitalization and sustainability Scenarios and perspective of development between Germany and Italy, 27/09/2023

VISTO che con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 10.7.2023 ad oggetto "Bilancio di previsione 2023-2025 - Variazione di Assestamento e salvaguardia degli equilibri" sono state approvate le variazioni ai documenti programmatici, prevedendo l'inserimento delle aree demaniali da acquisire in concessione da parte dell'Autorità Portuale, nonché dei Magazzini in Porto Vecchio oggetto di valorizzazione a cura del citato Consorzio;

— o —

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

DATO ATTO che con nota prot GEN-GEN-2023-15472-A dd. 20/1/2023 la società Costim S.r.l. con sede legale in Bergamo, viale Madonna della Neve, 27, C.F. e P.I. n. 04392130169, rappresentata dal proprio Amministratore Delegato ha presentato al Comune di Trieste e a URSUS una "Manifestazione di interesse per la costituzione di un partenariato pubblico-privato in merito al programma di rigenerazione e riqualificazione dell'area di Porto Vecchio";

CHE il Comune di Trieste, a seguito della manifestazione di cui sopra, ha fornito alla società Costim S.r.l., su loro richiesta in data 06/02, 12/05, 07/06 e 23/06 c.a., i dettagli relativamente all'interferenza con le altre opere/interventi in corso sugli spazi pubblici presso il Porto Vecchio (Museo del Mare, viale Monumentale, Bosco Urbano, area sportiva, ecc..) e in data 10-11/05 e 20/07 c.a. ha autorizzato i sopralluoghi nell'area degli studi di progettazione incaricati da Costim S.r.l.;

CHE con nota prot. GEN-GEN-2023-183138-A dd 8/8/2023, il Legale Rappresentante delle seguenti società, ciascuna con sede legale in Bergamo, Via Madonna della Neve, n. 27, 24121:

- Costim S.r.l., C.F. e P.IVA n. 04392130169,
- Impresa Percassi S.p.A., C.F. e P.IVA n. 00270690167,
- Elmet S.r.l., C.F. e P.IVA n. 04351710167

nella qualità di "Proponente", ha presentato al Comune di Trieste nella sua qualità di proprietario dell'area di Porto Vecchio una proposta relativa alla realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste - Porto Vecchio", ai sensi dell'art. 193 d.lgs 36/2023, trasmettendo contestualmente i documenti a tal fine necessari e specificati nel documento (**documento A**) conservato agli atti che si compone di: parte generale; documenti economici; opere architettoniche; opere paesaggistiche; opere impiantistiche; opere strutturali.



CHE con nota prot. GEN-GEN-2023-0185333-P-P dd. 10/8/2023, il Comune ha provveduto ha dare riscontro al proponente COSTIM s.r.l. dell'avvenuta ricezione e della completezza della documentazione ricevuta, costituente la predetta proposta;

— o —

AVVIO DELL'ATTIVITA' ISTRUTTORIA - GRUPPO ISTRUTTORIO - CRITERI DI VALUTAZIONE

CONSIDERATO che in relazione alla particolare complessità della proposta di partenariato in oggetto, sia sotto l'aspetto giuridico/amministrativo/economico, sia per la molteplicità degli ambiti tecnici toccati, sia per l'importanza strategica nello sviluppo della Città e la multiformità e plurisoggettività degli interessi pubblici coinvolti (rappresentati da Comune di Trieste, Regione, Autorità Portuale), l'Amministrazione ha ritenuto necessario costituire un gruppo istruttorio multidisciplinare formato da personale esperto nelle varie materie ed ambiti interessati dal progetto, al quale rimettere l'esame della documentazione secondo quanto previsto dall'art. 193 del D.Lgs 36/2023;

CHE con Determinazione n. 3581/2023 dd. 03/10/2023, l'Amministrazione ha provveduto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 15 del D.Lgs 36/2023, ad individuare il Responsabile Unico di Progetto (RUP) al quale affidare lo svolgimento delle attività previste dalla vigente normativa ed in particolare, in questa prima fase, l'attività di impulso e coordinamento del gruppo istruttorio di cui sopra;

CHE in relazione alla presentazione della proposta di PPP di cui sopra, nella considerazione della possibilità che vengano presentate ulteriori proposte concorrenti da parte di altri OE, e della connessa eventuale necessità della valutazione con criteri oggettivi, neutri ed imparziali della proposta pervenuta e di altre ulteriori proposte che dovessero eventualmente pervenire, l'Amministrazione procedente, con il medesimo provvedimento n. 3581/2023 ha provveduto a:

- individuare e nominare il personale interno in possesso di adeguate qualificazioni giuridiche, economico-finanziarie e tecniche per l'effettuazione del procedimento di verifica di fattibilità ex art. 193 D.Lgs. 36/2023, da inserire nel gruppo istruttorio di valutazione;
- definire le linee-guida tecniche costituenti specifica declinazione dei profili di interesse pubblico in base alle quali esaminare e valutare compiutamente la proposta come indicato da giurisprudenza alle quali il gruppo istruttorio dovrà attenersi, sia pure con i ragionevoli margini di flessibilità dovuti alla eventuale necessità di adattare l'istruttoria alla compiuta conoscenza della documentazione costituente la proposta stessa ed alle diverse problematiche ed ambiti di valutazione che ne potranno emergere;
- definire talune indicazioni procedurali indirizzate al gruppo istruttorio preposto alla valutazione in merito allo svolgimento dell'attività valutativa stessa, onde garantire il disciplinato esercizio del potere discrezionale insito nell'attività valutativa con riferimento alle imprescindibili

esigenze di ragionevolezza, non contraddittorietà, adeguatezza, proporzionalità, imparzialità e buon andamento dell'attività amministrativa;

CHE la composizione multidisciplinare del gruppo istruttorio è stata definita in relazione agli ambiti tematici afferenti la proposta in oggetto, e che di seguito si elencano:

- aspetti urbanistici e legati alle aree monumentali;
- aspetti edilizi e del paesaggio, compresi temi manutentivi;
- aspetti di mobilità;
- aspetti relativi agli impianti, compresi temi manutentivi;
- aspetti di coerenza con gli indirizzi URSUS;
- aspetti giuridici;
- aspetti economico/finanziari;
- aspetti amministrativi;
- aspetti contabili e fiscali;
- aspetti immobiliari e demaniali;

CONSIDERATO che l'Amministrazione, nel nominare il gruppo istruttorio preposto alla valutazione, ha ritenuto opportuno prevedere l'inserimento nel gruppo stesso di un esperto in materie giuridiche individuato direttamente dal Consorzio URSUS, per il perseguimento delle funzioni previste all'art.3, comma 1, dello Statuto Consortile:

- *“f) predisposizione della documentazione tecnica e giuridica necessaria per addvenire alla stipula dei contratti di alienazione o concessione con i soggetti interessati;*
- *i) attività di due diligence sotto l'aspetto giuridico ed economico-finanziario che fornisca adeguate garanzie sulla solvenza e sulla capacità di sostenibilità dell'operazione di investimento dei soggetti potenzialmente interessati.”*

CONSIDERATO che, in relazione alla già menzionata natura multidisciplinare delle valutazioni istruttorie da compiere, la Determinazione n. 3581/2023 dd. 03/10/2023, al p.to 11 del dispositivo, ha provveduto ad individuare le seguenti linee guida tecniche rappresentative dei profili di interesse pubblico quali parametri cui rapportare la valutazione di fattibilità e di pubblico interesse della proposta:

11.a) controllo della presenza, consistenza e correttezza degli elaborati obbligatori per legge ai sensi del vigente Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 36/2023;

11.b) assetto del trasferimento del rischio operativo (ed in particolare dei rischi di progettazione-costruzione e di domanda) al partner privato ai fini della configurazione off balance dell'investimento in relazione ai contenuti della decisione EUROSTAT 11 Febbraio 2004 “Treatment of public-private partnerships”;

11.c) ottimizzazione dello schema di allocazione del rischio operativo in relazione alla natura dei singoli rischi in ordine all'allocazione di ciascuna componente di rischio alla parte meglio attrezzata per gestirla, ai fini della sostenibilità di lungo periodo dell'operazione;

- 11.d) massimizzazione del trasferimento di oneri gestionali e di responsabilità al concessionario a sollievo delle responsabilità del proprietario concedente nell'ambito della realizzazione delle opere in concessione;
- 11.e) verifica della sussistenza e delle caratteristiche dell'equilibrio economico-finanziario coerentemente ai contenuti della Linea Guida n. 9/2018 dell'ANAC anche in relazione alla presenza di sistemi di monitoraggio dinamico della permanenza dell'equilibrio economico/finanziario stesso come presupposto dell'efficace trasferimento e mantenimento del rischio operativo in capo al concessionario;
- 11.f) corretta configurazione e adeguato equilibrio tra i differenti strumenti giuridici (compravendita / concessione / subconcessione demaniale) declinati nella proposta, al fine del raggiungimento degli obiettivi di pieno soddisfacimento dell'interesse pubblico e della sostenibilità economico/finanziaria del progetto, con particolare riferimento alla conformità della procedura in relazione al rispetto dell'evidenza pubblica per le alienazioni patrimoniali;
- 11.g) verifica della corretta configurazione giuridica della Bozza di Convenzione e matrice dei rischi secondo standard e modelli suggeriti dalle autorità di vigilanza (Det. n. 1116/2020 MEF-RGS- ANAC, ecc), anche in relazione alla presenza di sistemi dinamici di monitoraggio e vigilanza della concessione;
- 11.h) massimizzazione degli investimenti con risorse private sul patrimonio pubblico a fini della completa riqualificazione e valorizzazione dell'area interessata dal progetto;
- 11.i) massimizzazione dei proventi da alienazione del patrimonio comunale sdemanializzato;
- 11.j) rispetto e coerenza con i vincoli urbanistici, paesaggistici, monumentali, e demaniali, e corretta allocazione dei rischi connessi;
- 11.k) rispetto e coerenza della proposta con gli indirizzi di valorizzazione definiti dai soci del Consorzio URSUS e adeguati strumenti di monitoraggio e vigilanza da parte della Pubblica Amministrazione per il corretto sviluppo del progetto;
- 11.l) coerenza con le norme in materia edilizia e con i Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili;
- 11.m) coerenza e compatibilità con gli indirizzi programmatori in materia di mobilità interna ed esterna all'area;
- 11.n) presenza di proposte e soluzioni innovative sotto l'aspetto del contenimento dei consumi energetici e delle emissioni climalteranti, e della relativa gestione degli edifici mediante sistemi di modellizzazione informatica degli edifici (BIM) e della loro connessa gestione informatizzata (BMS);
- 11.o) ottimizzazione di eventuali contributi pubblici conseguibili da altri enti pubblici per le finalità di rigenerazione urbana e loro corretta valorizzazione nell'ambito dell'equilibrio economico-finanziario;
- 11.p) massimizzazione di eventuali contributi pubblici conseguibili per le finalità di efficienza energetica e loro corretta valorizzazione nell'ambito dell'equilibrio economico-finanziario;
- 11.q) minimizzazione dell'eventuale contributo pubblico a carico del bilancio del concedente Comune di Trieste;

- 11.r) qualità e pregio della proposta progettuale sotto l'aspetto delle soluzioni di riqualificazione edilizia proposte per gli immobili;
- 11.s) qualità e pregio della proposta gestionale sotto l'aspetto dell'attenzione alle modalità manutentive degli immobili, del verde, delle aree scoperte;
- 11.t) qualità della proposta progettuale sotto l'aspetto della fruibilità degli immobili e degli spazi aperti, e del corretto inserimento nel contesto socio-economico della città;
- 11.u) interferenze e compatibilità tra gli interventi proposti in PPP e altre opere previste nell'area, già avviate o programmate da parte del Comune;
- 11.v) massimizzazione dei livelli qualitativi di servizio forniti all'utenza, connessi alla gestione delle opere in concessione / subconcessione demaniale con riferimento alla qualità ed efficacia della definizione dei livelli di servizio contrattuale (SLA) e degli strumenti di controllo e di monitoraggio dinamico e periodico della gestione operativa, dei indicatori di prestazione (KPI), e degli obiettivi in termini di rispetto delle tempistiche di realizzazione degli interventi e del rispetto dei livelli di qualità presenti nella proposta;
- 11.w) ogni altro aspetto ritenuto significativo in relazione al soddisfacimento del pubblico interesse e al rispetto delle norme e degli strumenti di programmazione dell'Ente, anche emergente a seguito dell'approfondimento della documentazione presentata dal proponente;

— o —

RICHIESTE DI CHIARIMENTO - VALUTAZIONE PRELIMINARE DI CONVENIENZA E FATTIBILITA' - VALUE FOR MONEY

CONSIDERATO che, in relazione a quanto previsto dall'art. 13.B della Det. 3581/2023, a seguito delle prime verifiche istruttorie sui documenti, con nota PEC PROT. GEN. 2023/247635 PROT. CORR. N-OP 23125/8 – 2023/13503 dd 02/11/2023 è stata inviata al proponente una richiesta formale finalizzata sia ad acquisire gli elementi necessari per la valutazione preliminare prevista dall'art. 175, comma 2 del D Lgs 36/2023 (c.d. PSC-Value for Money analysis), sia a richiedere alcuni chiarimenti relativi a peculiari aspetti della matrice dei rischi, del PEF, della bozza di Convenzione, del documento sulle caratteristiche del servizio e della gestione, e del progetto tecnico;

VISTO che, in data 24/04/2024 è stata approvata, con determina 1629/2024 (**documento B** conservato agli atti) a firma del RUP, la valutazione preliminare di convenienza e fattibilità (c.d. PSC-Value for Money analysis) prevista dal comma 2 dell'art. 175 D.Lgs 23/2023, incentrata sui seguenti profili:

- idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private;
- condizioni necessarie ad ottimizzare il rapporto tra costi e benefici;
- efficiente allocazione del rischio operativo;

- capacità di generare soluzioni innovative;
- capacità di indebitamento dell'Ente e disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale;
- confronto della stima dei costi e dei benefici del progetto di partenariato, nell'arco dell'intera durata del rapporto, con quella del ricorso alternativo al contratto di appalto per un arco di tempo equivalente;

CONSIDERATO che la predetta Determina n. 1629/2024 ha evidenziato un esito favorevole alla proposta di partenariato in oggetto;

— o —

RICHIESTA DI MODIFICA DELLA PROPOSTA

CONSIDERATO che, in esito ai chiarimenti forniti ed alle più approfondite risultanze istruttorie di valutazione svolte del gruppo istruttorio, il RUP con nota prot. GEN-GEN-2024-0117940-P-P del 20/05/2024, ha inviato al proponente una richiesta formale di modifiche/integrazioni indicando un termine per la risposta di 30 giorni;

ATTESO che, terminata l'ulteriore fase istruttoria e sulla base delle indicazioni raccolte e condivise nell'ambito del gruppo istruttorio, l'articolata richiesta di modifica di cui sopra si è incentrata su numerosi e multidisciplinari aspetti della proposta, in particolare i punti oggetto di richiesta di revisione sono stati:

- 1) Bozza di Convenzione
- 2) Protocollo di Intesa e Convenzione per le Alienazioni
- 3) Matrice dei rischi
- 4) Specificazione delle caratteristiche del Servizio e della Gestione
- 5) PEF – Equilibrio Economico – Finanziario
- 6) Aspetti fiscali
- 7) SOA di progetto
- 8) Progetto tecnico
- 9) Progetto Urbanistico Architettonico e Paesaggistico
- 10) Gestione dei rifiuti
- 11) Viabilità nell'area di Porto Vecchio
- 12) Principio della indicatività delle previsioni di pianificazione
- 13) Concessione/subconcessione demaniale marittima

VISTO che, come previsto dal co. 2 art. 193 D.Lgs. 3672023, con nota prot. PG n. GEN-GEN-2024-143284-A dd. 20/06/2024 il proponente ha risposto accogliendo le richieste di modifica e sottoponendo l'intera documentazione con evidenza dei documenti di progetto e di proposta

interessati dalle modifiche; successivamente integrando la documentazione di cui sopra con nota prot. PG n.GEN.- GEN. 2024-149127 A dd. 28.6.2024, provvedendo a trasmettere anche l'asseverazione del Piano Economico e Finanziario ed aggiornando l'elenco dei documenti come meglio individuati nel documento conservato agli atti (documento C – elenco documentazione revisionata);

— o —

RELAZIONI ISTRUTTORIE SETTORIALI E RELAZIONE CONCLUSIVA DEL RUP

CONSIDERATO quanto previsto dalla Determinazione n. 3581/2023, al punti 13.E del dispositivo, ciascun componente del gruppo istruttorio (singolarmente o in sottogruppi) ha provveduto a redigere le proprie relazioni di approfondimento tematico settoriale contenute nei seguenti documenti conservati agli atti:

- **Documento D1: Relazione istruttoria settoriale 11.a;**
- **Documento D2: Relazione istruttoria settoriale 11.b, 11.c, 11.g;**
- **Documento D3: Relazione istruttoria settoriale 11.d, 11.s, 11.v;**
- **Documento D4: Relazione istruttoria settoriale 11.e, 11.o, 11.p, 11.q;**
- **Documento D5: Relazione istruttoria settoriale 11.f;**
- **Documento D6: Relazione istruttoria settoriale 11.g;**
- **Documento D7: Relazione istruttoria settoriale 11.h;**
- **Documento D8: Relazione istruttoria settoriale 11.i;**
- **Documento D9: Relazione istruttoria settoriale 11.j;**
- **Documento D10: Relazione istruttoria settoriale 11.k, 11.t, 13.C;**
- **Documento D11: Relazione istruttoria settoriale 11.l, 11.n, 11.u;**
- **Documento D12: Relazione istruttoria settoriale 11.m;**
- **Documento D13: Relazione istruttoria settoriale 11.r;**
- **Documento D14: Relazione istruttoria settoriale 11.s;**

VISTO quanto previsto dalla Determinazione n. 3581/2023, al punto 13.G del dispositivo, il RUP, al termine dell'attività istruttoria valutativa, ha provveduto alla redazione della relazione conclusiva unitaria di riepilogo dei singoli approfondimenti tematici settoriali, che costituisce la base motivazionale della presente delibera di dichiarazione di fattibilità e di pubblico interesse di cui al co. 2 art. 193 D.Lgs. 36/2023 (**Allegato** parte integrante e sostanziale del presente provvedimento: Relazione conclusiva RUP 13.G);

PRESO ATTO che la predetta relazione conclusiva unitaria redatta dal RUP attesta che la proposta di realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e



riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste - Porto Vecchio", presentata dalle società Costim S.r.l., Impresa Percassi S.p.A., ed Elmet S.r.l. ("Proponente"); PROT COR NOP23125/6-2023/12181 risponde ai requisiti di fattibilità e di interesse pubblico secondo quanto previsto dall'art. 193 comma 2 del D. Lgs 36/2023;

— o —

INFORMATIVA AL CONSORZIO URSUS

CONSIDERATO le funzioni statutarie del Consorzio, nonché il rilevante ruolo svolto dal Consorzio stesso in ordine alla fattibilità dell'operazione di riqualificazione di cui alla presente delibera (p.e. coordinamento tra SA, rapporti con ADSPMAO, concessioni demaniali, interferenze con attività portuale, etc), il RUP ha ritenuto necessario sottoporre sinteticamente agli organi del consorzio le risultanze dell'istruttoria svolta;

PRESO ATTO che il Consiglio di Amministrazione del Consorzio URSUS (riunitosi nella mattinata del 15/7/2024) ha adottato la delibera n. 04 "Valutazione della documentazione trasmessa, relativa alla proposta di realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste - Porto Vecchio", acquisita al protocollo del Comune di Trieste in data 08/08/2023 con n.GEN-2023-183138-A", con la quale ha preso atto della documentazione trasmessa, dando la propria disponibilità all'esecuzione del deliberato assembleare;

PRESO ATTO che l'Assemblea dei Soci del Consorzio URSUS (riunitasi nel pomeriggio del 15/7/2024) ha adottato la Delibera n.2 "Approvazione della proposta di realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste - Porto Vecchio", acquisita al protocollo del comune di Trieste in data 08/08/2023 con N.GEN-2023-183138-A", con la quale ha deliberato di:

- confermare la possibilità di avvio dell'auspicato processo di valorizzazione sulla base delle relazioni presentate in ordine alla proposta di PPP;
- invitare il Comune di Trieste ad assicurare il corretto e coordinato svolgimento degli interventi sull'area, mediante un'esatta ricognizione dei diversi interventi pubblici in essere;
- operare, per quel che riguarda le aree demaniali marittime in amministrazione alla AdSPMAO una esatta suddivisione tra aree totalmente escluse dall'operazione, aree incluse nel PPP e da assegnare in concessione al Comune, aree incluse nell'operazione da assegnare al privato;
- con riferimento alle aree demaniali marittime incluse nell'operazione, di raccomandare che le modalità di concessione siano sintoniche agli obiettivi del percorso di sviluppo, e che tra Comune e Autorità Portuale di proceda – se ne sarà confermata la fattibilità giuridica – mediante l'istituto della delega amministrativa o altro strumento analogo per l'assegnazione di dette aree;
- raccomandare di procedere a definire l'esatto regime giuridico dei beni interessati dall'operazione, sia relativamente ai beni di proprietà comunale che non saranno alienati ma

saranno oggetto di concessione (e i conseguenti rapporti economici tra Comune di Trieste e Autorità Portuale), sia relativamente ai beni del demanio marittimo coinvolti nell'operazione (anche in relazione alle modalità di svolgimento della gara);

- di prevedere opportune e significative clausole di premialità nei documenti di gara in riferimento alle esigenze della Regione FVG (relative ai costi del servizio di Teleriscaldamento e alla disponibilità di adeguate aree di parcheggio);

- ritenere opportuno che il Consorzio, a seguito di questa nuova fase, assuma un ruolo di monitoraggio e coordinamento strategico dello sviluppo dell'area.

— o —

SINTESI DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE E PROFILI QUALIFICANTI DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE E ALIENAZIONE CONTENUTO NELLA PROPOSTA

CONSIDERATO che, nel merito tecnico-giuridico-economico-finanziario, il contratto proposto si configura come un contratto misto di concessione e alienazione ai sensi dell'art. 180 co. 5 D.Lgs. 36/2023 essendo in esso contemplata sia una concessione sia alcune alienazioni;

VISTO in particolare che Il Porto Vecchio di Trieste copre un'area di circa mq. 601.403, estendendosi dallo sbocco del Canale di Ponte Rosso all'abitato periferico di Barcola, e comprende:

- 5 moli (moli 0, I, II, III, IV);
- 3100 metri di banchine di carico e scarico merci;
- 23 grandi edifici tra hangars (in origine 38 corpi di fabbrica), magazzini ed altre strutture;
- è protetto da una diga foranea ed è direttamente collegato alla vecchia ferrovia del 1857;

VISTO che la Proposta di progetto si compone di due parti:

- una che riguarda la concessione e la riqualificazione di immobili ed aree pubbliche - di proprietà comunale o demaniali marittime - per le quali viene richiesta la concessione di costruzione e gestione e concessione demaniale su cui si propone la realizzazione di strutture di interesse pubblico e la loro gestione per cinquanta anni (posteggio, centrale di teleriscaldamento a servizio di tutta l'area, marine, centro benessere, impianti sportivi, centro balneare);
- l'altra relativa a 19 edifici sdemanializzati - sempre nella disponibilità del Comune - di cui si propone l'alienazione e la successiva riconversione ad usi civili rispetto a quelli portuali originari, attraverso opere di edilizia privata di ristrutturazione edilizia, ampliamento e demolizione/ricostruzione, in accordo con gli strumenti urbanistici oggi vigenti sull'area;

CONSIDERATO che dal punto di vista economico-finanziario la Proposta prevede lo sviluppo immobiliare in edilizia privata non sia funzionale solo a garantire la sostenibilità economica

dell'intervento, ma anche e soprattutto le proiezioni di decrescita e aumento dell'anzianità progressiva previste per la città sino al 2040 come presenti all'interno dello studio del RUPA favorendo la rigenerazione degli spazi in funzione alle proiezioni sociali e demografiche attualmente disponibili per la città;

ATTESO che la disciplina puntuale dei rapporti tra il Proponente ed il Comune di Trieste è meticolosamente declinata nello schema della bozza di convenzione, nello schema della bozza di convenzione per le alienazioni e nella bozza di protocollo di intesa per le alienazioni, che sono stati i documenti contrattuali sui quali più intensa è stata l'attività istruttoria tesa a mettere a punto degli strumenti negoziali che garantissero la corretta allocazione dei rischi per tutta la durata della concessione e una concreta possibilità di controllo e di intervento da parte del soggetto pubblico a garanzia dell'effettiva realizzazione degli interventi di riqualificazione e di valorizzazione;

VISTO che la strutturazione della Proposta prevede gli elementi essenziali indicati di seguito:

- l'affidamento all'operatore – a seguito di una procedura di gara ad evidenza pubblica - della progettazione esecutiva, della realizzazione e della gestione funzionale ed economica dell'Intervento;
- la costruzione ad integrale cura e spese dell'aggiudicatario – che costituirà a tal fine una società di scopo in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa - delle funzioni sportive, tecnologiche, balneari, diportistiche;
- l'acquisto e la costruzione ad integrale cura e spese dell'aggiudicatario delle opere inerenti al mix funzionale di destinazioni d'uso private (per € 458.121.745,00), complementari e in parte funzionali alla sostenibilità della parte pubblica secondo le modalità ed i termini indicati nel Piano Economico Finanziario;
 - opere di urbanizzazione a scomputo;
 - i costi tecnici e generali di realizzazione;
 - proventi derivanti da alienazione di alcuni edifici del Porto Vecchio pari a € 45.971.300,00 salvo i rialzi che potranno essere conseguiti in fase di gara, da suddividere tra ADSPMAO (85%) e Comune (15%);
 - l'investimento per opere in concessione posto integralmente a carico del privato (€ 161.979.889,95 di Quadro Economico) senza alcun contributo pubblico da parte del Comune, per la realizzazione dell'Intervento di riqualificazione in concessione di una parte della città che per la parte pubblica verrà riconsegnata al Comune al termine del periodo di validità della concessione;
 - la costituzione in favore dell'operatore della concessione (o sub-concessione) d'uso di parte delle aree comunali e demaniali marittime per 50 anni;
 - la tempistica di esecuzione dell'Intervento stimata in 9,5 anni e la realizzazione dell'Intervento per comparti e/o per lotti funzionalmente autonomi, ma coordinati nell'ambito di un sistema di garanzie attivabili per favorire il rispetto del cronoprogramma;
 - la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria delle opere concernenti l'Intervento, con esclusione delle opere di urbanizzazione;

- la durata complessiva del contratto di concessione per 50 anni, valore della concessione pari a € 1.428.471.404,00 (a valore non inflazionato) e € 2.612.840.019,00 (a valore inflazionato);
- la corresponsione a favore del Demanio di un canone demaniale (pari a 599.591,90 €/anno, salvi rialzi di gara) secondo le modalità ed i termini indicati nel Piano Economico Finanziario;
- la corresponsione a favore del Comune di un canone d'uso (215.509,17 €/anno salvi rialzi di gara) secondo le modalità ed i termini indicati nel Piano Economico Finanziario;
- la presenza di un contributo al Comune per la compartecipazione alle spese di manutenzione del parco lineare a verde (pari a 60.139,04 €/anno salvi rialzi in gara);
- l'allocazione in capo all'operatore del rischio operativo così come individuato nella matrice rischi allegata e indicativamente:
 - i. rischio di progettazione e di costruzione inteso come il rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera per causa imputabile all'operatore;
 - ii. rischio di domanda: inteso come il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che l'operatore deve soddisfare ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa;
 - iii. rischio di disponibilità: inteso come il rischio legato alla capacità, da parte dell'operatore, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume sia per standard di qualità previsti;
- presenza nella Matrice dei Rischi e nel Contratto di un accurato security package, comprendente varie tipologie di mitigazione del rischio, assicurative ed organizzative, oltre alle usuali cauzioni e polizze ritualmente previste per le opere pubbliche;

CONSIDERATO che la realizzazione del progetto, sia per la parte in concessione, sia per quella in edilizia privata, non prevede alcun contributo pubblico, fatta eccezione per contributi per efficienza energetica (Certificati Bianchi-Titoli di Efficienza Energetica) a carico del GSE, per presunti 6 milioni in 20 anni di gestione, il cui conseguimento dal GSE è a totale carico e rischio del concessionario;

RITENUTO che, nell'ambito di quanto previsto dalla documentazione costituente la proposta di cui trattasi, sia opportuno formulare alcune indicazioni che – in quanto ritenute rispondenti al pubblico interesse ed in quanto compatibili con la sostenibilità economica del progetto nel suo complesso – costituiranno indicazioni di indirizzo per i competenti uffici nella formulazione degli atti di gara;

— o —

RISERVATEZZA, TUTELA DEL KNOW-HOW AZIENDALE, TUTELA DELLA CONCORRENZA E PARITA' DI CONDIZIONI DEGLI OPERATORI ECONOMICI, DIFFERIMENTO DELLA PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO E DELL'ACCESSO AGLI ATTI

RICHIAMATO il contenuto della Determina n. 3581/2023 di avvio del procedimento di valutazione, ed in particolare il punto 14 che prevede:

- 14) di sottoporre a secretazione i contenuti della proposta presentata dall'operatore economico COSTIM, le cui copie informatiche sono depositate su cartella informatica condivisa che sarà resa accessibile unicamente dei componenti del gruppo istruttorio;

CONSIDERATO che le spese di predisposizione della proposta sono state dichiarate in € 2.200.000,00;

CONSIDERATO che la Proposta ed il relativo Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, sono soggette a riservatezza in relazione al know-how aziendale e progettuale in esse trasfuso e pertanto le stesse non possono essere trasmesse a terzi senza ledere gravemente i diritti patrimoniali del proponente;

CONSIDERATO che la conoscenza, divulgazione e pubblicazione anticipata della documentazione di Proposta, del relativo Progetto di Fattibilità Tecnico Economica – nonché delle Relazioni istruttorie settoriali che potenzialmente contengono elementi direttamente tratti dai documenti di proposta e progettuali - potrebbe:

- ledere diritti patrimoniali del proponente legati al know-how aziendale e progettuale trasfuso nella proposta;
- avvantaggiare indebitamente un successivo eventuale presentatore di una concorrente proposta di project financing di iniziativa privata, il quale potrebbe appropriarsi indebitamente dei contenuti di questa o tarare la propria proposta sulla conoscenza delle predette rilevanti e cruciali informazioni turbando irrimediabilmente la correttezza del procedimento di scelta del proponente;
- distorcere la concorrenza e la parità di condizioni degli OE nella successiva fase di gara per l'individuazione del concessionario;

RITENUTO che le esigenze di riservatezza del predetto p.to 14) che avevano motivato il differimento dell'accesso alla documentazione di Proposta e al relativo Progetto di Fattibilità Tecnico Economica da parte della Determina n. 3581/2023 sono tutt'ora sussistenti;

RITENUTO che le predette considerazioni impongono di differire, ai sensi del co. 4 art. 24 L. 241/1990, l'accesso, la divulgazione e la pubblicazione della documentazione di Proposta, del relativo Progetto di Fattibilità Tecnico Economica e delle relazioni istruttorie settoriali, al momento della pubblicazione del bando di gara per l'individuazione del concessionario;

— o —



CONSTATATO che l'intervento era stato già inserito nei documenti di programmazione dell'Ente ed inserito nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2023-2025 con C.O. 23125 e CUP F98F23000030007, basato su assunzioni, ipotesi e valori presunti;

CONSIDERATO che l'intervento è stato poi riportato nella programmazione del PTLP 2024-2026;

RILEVATO che, a seguito della presente deliberazione si renderà necessario disporre con distinto provvedimento del Consiglio Comunale, l'aggiornamento del summenzionato Codice Opera e del relativo CUP nel PTLP dell'Ente, in relazione ai concreti contenuti e valori progettuali deliberati;

DATO ATTO che, analogamente, si provvederà – nelle forme e termini previsti dalla vigente normativa – all'adeguamento del piano delle alienazione e valorizzazioni immobiliari per conformarlo alle previsioni della proposta, rispetto alle previsioni già inserite nel programma approvato con Delibera Comunale n. 37 dd. 10/7/2023;

CONSIDERATO che, a seguito della presente delibera, verrà dato avvio al procedimento di conferenza dei servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della L. n. 241/1990, in quanto nell'emissione dei pareri autorizzativi sui progetti sono coinvolti vari interessi pubblici presidiati da diverse PPAA;

CHIARITO che, solo in seguito all'aggiornamento del progetto nel PTLP e dell'acquisizione dei pareri nella conferenza dei servizi, potrà essere indetta, con apposita determinazione a contrarre, la procedura di gara di individuazione dell'acquirente e concessionario;

CONSIDERATO che la presente deliberazione non comporta spesa per il bilancio dell'ente in quanto tutti gli investimenti sono interamente coperti da finanza privata:

- l'acquisto e la ristrutturazione ad integrale cura e spese dell'aggiudicatario delle opere di edilizia privata per € 458.121.745,00;
- l'investimento per opere pubbliche in concessione posto integralmente a carico del privato per € 161.979.889,95 di Quadro Economico;

DATO ATTO che, successivamente alla gara di rilevanza comunitaria per l'individuazione del contraente ed avviata la gestione del contratto, l'operazione genererà introiti per l'amministrazione provenienti da:

- alienazione degli immobili con valore a base d'asta pari a € 45.971.300,00, con richiesta agli offerenti di offerte a rialzo (i proventi da alienazione andranno ripartiti all'85% a favore dell'ADSPMAO ed il 15% a favore del Comune);
- canone demaniale pari a 599.591,90 €/anno, salvi rialzi di gara a favore di Demanio-ADSPMAO;
- canone d'uso pari a 215.509,17 €/anno salvi rialzi di gara a favore del Comune;



- contributo per la compartecipazione alle spese di manutenzione del parco lineare a verde pari a 60.139,04 €/anno salvi rialzi in gara a favore del Comune;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 24 comma 4 del Regolamento delle Circoscrizioni, la richiesta di parere sulla presente proposta di deliberazione viene trasmessa alle competenti circoscrizioni per il relativo parere;

CONSTATATO che, ai sensi dell'art. 24 comma 4 del Regolamento delle Circoscrizioni, ed in relazione ai contenuti del progetto, le circoscrizioni competenti all'emissione del parere sono:

- III Circoscrizione (Roiano, Gretta, Barcola, Cologna, Scorcola);
- IV Circoscrizione (Città Nuova – Barriera Nuova e San Vito – Città Vecchia);

COSTATATO che, in ordine ai predetti pareri:

- il Consiglio della III Circoscrizione, con nota dd. 2.9.2024 acquisita sub prot. NOP 23125/34-2024/10454, ha comunicato di non aver reso parere in mancanza del numero legale;

- il Consiglio della IV Circoscrizione, con nota dd. 2.9.2024 acquisita sub prot. NOP 23125/34-2024/10456, ha comunicato di non aver esplicitato parere per mancanza del numero legale;

PRESO ATTO della richiesta del Consiglio Comunale che il soggetto aggiudicatario si doti di un advisor di chiara fama internazionale, in modo da poter popolare l'area di realtà di punta in particolare nel settore del terziario avanzato;

VISTO l'art. 175, comma 2 del D.Lgs. 36/2023;

VISTO l'art. 193 del D.Lgs. 36/2023;

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

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

VISTO lo Statuto del Comune e, in particolare, l'articolo 66, comma 1, e comma 2, lettere b), d), p) che disciplinano le competenze di questo Consiglio comunale nell'ambito delle proprie attività di indirizzo e di controllo, nonché l'articolo 75 comma 5 lett. a) che disciplina le competenze della Giunta comunale;

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

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

IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERA

1) di approvare la relazione istruttoria di cui alla Determina n. 1629/2024 dd. 24/04/2024 recante la valutazione preliminare di convenienza e fattibilità (c.d. PSC-Value for Money analysis) prevista dal comma 2 dell'art. 175 D.Lgs 23/2023 (documento B conservato agli atti);

2) di approvare le relazioni istruttorie prodotte dal gruppo istruttorio a motivazione della delibera, quali documenti conservati agli atti, ed in particolare:

- **Documento D1: Relazione istruttoria settoriale 11.a;**
- **Documento D2: Relazione istruttoria settoriale 11.b, 11.c, 11.g;**
- **Documento D3: Relazione istruttoria settoriale 11.d, 11.s, 11.v;**
- **Documento D4: Relazione istruttoria settoriale 11.e, 11.o, 11.p, 11.q;**
- **Documento D5: Relazione istruttoria settoriale 11.f;**
- **Documento D6: Relazione istruttoria settoriale 11.g;**
- **Documento D7: Relazione istruttoria settoriale 11.h;**
- **Documento D8: Relazione istruttoria settoriale 11.i;**
- **Documento D9: Relazione istruttoria settoriale 11.j;**
- **Documento D10: Relazione istruttoria settoriale 11.k, 11.t, 13.C;**
- **Documento D11: Relazione istruttoria settoriale 11.l, 11.n, 11.u;**
- **Documento D12: Relazione istruttoria settoriale 11.m;**
- **Documento D13: Relazione istruttoria settoriale 11.r;**
- **Documento D14: Relazione istruttoria settoriale 11.s;**
- **Allegato facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento: Relazione istruttoria conclusiva unitaria del RUP 13.G;**

3) sulla base di quanto sopra, di dichiarare, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto al co. 2 art. 193 D.Lgs. 36/2023, la fattibilità della proposta di finanza di progetto avente oggetto "C.O. 23125: Realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste - Porto Vecchio", presentata dalle società Costim S.r.l. , Impresa Percassi S.p.A., ed Elmet S.r.l. (di seguito "Proponente") - CUP F98F23000030007 e costituita dai documenti elencati nel documento **C** conservato agli atti;



4) sulla base di quanto sopra, di dichiarare il pubblico interesse della predetta proposta di finanza di progetto presentata dalle società Costim S.r.l., Impresa Percassi S.p.A., ed Elmet S.r.l. - CUP F98F23000030007, costituita dai documenti elencati nel documento C conservato agli atti, per le ragioni e le motivazioni meglio dettagliate nella presente delibera, oltre che negli allegati, facenti parte integrante della delibera;

5) di dare atto che, per effetto di quanto dichiarato al p.to n. 3), è costituita in capo al proponente la qualifica di promotore in ordine all'eventuale esercizio del diritto di prelazione condizionato di cui al comma 8, art. 193 D.Lgs. 36/2023, con il diritto per lo stesso di esercitare la prelazione e divenire concessionario nel caso in cui, ad esito della procedura di evidenza pubblica, altro operatore economico risultasse aggiudicatario della concessione; data la necessaria unitarietà della procedura, il diritto di prelazione si estende anche alla titolarità del diritto di acquistare gli immobili in alienazione;

6) di dare atto che ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 193 comma 2 del D. Lgs. 36/2023, a seguito dell'approvazione del presente provvedimento, il progetto di Fattibilità Tecnico Economica sarà sottoposto alla Conferenza dei Servizi per l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente normativa, lo stesso PFTE sarà successivamente oggetto di verifica e validazione in conformità all'art. 42 del Codice, e sarà infine portato in approvazione con separato provvedimento della Giunta comunale, come previsto dall'art. 75 comma 5 lett. a) dello Statuto comunale;

7) di dare atto che l'intervento, è già presente nei documenti di programmazione dell'Ente, inserita nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2024-2026 con CO 23125 e CUP F98F23000030007, basato su assunzioni, ipotesi e valori presunti;

8) di disporre che, a seguito della presente deliberazione si provvederà ad aggiornare il PTLT, in relazione ai concreti contenuti e valori progettuali deliberati, che non prevedono alcun contributo a carico del bilancio comunale; nonché si provvederà all'aggiornamento del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari;

9) di dare atto che, sulla base dei documenti di programmazione 2024-2026 aggiornati, ed ottenuti i pareri in seno alla conferenza dei servizi, con successivo provvedimento di determinazione a contrarre del Servizio competente, sarà dato avvio alle operazioni di gara per l'individuazione dell'acquirente e concessionario a cura della Stazione Appaltante che predisporrà gli atti della procedura prevedendo il criterio dell'offerta economica più vantaggiosa per migliorare ulteriormente i profili economici e gestionali, tenendo conto anche di quanto deliberato dall'Assemblea dei Soci del consorzio URSUS in data 15.07.2024;

9 bis) di richiedere ai competenti uffici, in quanto ritenuta misura compatibile con la sostenibilità economica del progetto nel suo complesso ed in quanto conforme al miglior soddisfacimento del pubblico interesse, di valutare in sede di gara l'inserimento di un punteggio premiale congruamente ponderato al fine di valorizzare l'offerente che:

- produca in sede di offerta un documento di indirizzo alla progettazione che valuti la realizzazione di un terminal crociere in corrispondenza dell'Adria Terminal, anche in relazione alle possibili interferenze/compatibilità/opportunità con il progetto oggetto della gara;
- presenterà proposte di modifica tecnologica digitale finalizzate a trasformare l'area in una vera e propria smart city. Tali proposte dovranno includere, ma non essere limitate a, soluzioni per la connettività avanzata, per i servizi digitali per i cittadini, per la gestione di case smart, per la creazione di un metaverso dell'area ai fini di rendere visitabile l'area in metaverso. Mantenendo l'attenzione all'innovazione tecnologica e alla digitalizzazione, al fine di promuovere lo sviluppo di un'area urbana intelligente e sostenibile;
- nell'ambito della gestione del parcheggio in concessione, proponga soluzioni gestionali tali da favorire che nei fine settimana (dalle 16.00 del venerdì alle 20.00 di domenica) una quota di parcheggi in misura pari a circa il 20% del totale possa essere riservata all'utilizzo dei cittadini residenti nel Comune di Trieste al di fuori del centro storico, che intenderanno fruire degli spazi e dei servizi presenti nell'area riqualificata di Porto Vecchio;
- nell'ambito della proposta relativa alla destinazione degli immobili oggetto di compravendita e di futura alienazione a terzi, proporrà le migliori soluzioni – anche contrattuali – per impegnarsi a favorire l'insediamento di nuove attività economiche e/o attività produttive innovative in grado di creare nuovo valore per la città;
- nell'ambito della vendita a terzi degli edifici oggetto di alienazione e con particolare riferimento agli spazi destinati all'insediamento di funzioni di tipo commerciale al dettaglio, si impegni a favorire ove possibile – prevedendo opportune forme di garanzia a sostegno di tale impegno – l'insediamento di nuove attività commerciali o artigianali o nuove relative filiali già radicate nel territorio provinciale di Trieste;

9 ter) di richiedere ai competenti uffici di valutare in sede di bando di gara un meccanismo di premialità a favore della sottoscrizione di accordi di collaborazione con enti della ricerca scientifica, università, enti del diritto allo studio e istituzioni culturali del territorio triestino.

10) di dare atto che le esigenze di riservatezza che avevano motivato il differimento dell'accesso alla documentazione di Proposta e al relativo Progetto di Fattibilità Tecnico Economica da parte della Determina n. 3581/2023 sono tutt'ora sussistenti;

11) di disporre, ai sensi del co. 4 art. 24 L. 241/1990, per le motivazioni esplicitate in premessa, il differimento dell'accesso, della divulgazione e della pubblicazione dei documenti di proposta, dei documenti del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica e delle relazioni istruttorie settoriali conservate agli atti, fino al momento della pubblicazione del bando di gara per l'individuazione del contraente;

12) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 19, della L.R. 21/2003 s.m.i. al fine di contenere i tempi di realizzazione delle procedure;

13) di dare mandato al RUP di verificare con il soggetto proponente la possibilità di inserire quanto evidenziato dal Consiglio Comunale.

ALLEGATO facente parte integrante della deliberazione

- **Allegato:** Relazione istruttoria conclusiva unitaria del RUP 13.G;

DOCUMENTI sottratti alla pubblicazione e conservati agli atti

- **Documento A:** elenco documentazione della proposta iniziale prot. GEN-GEN-2023-183138-A dd 8/8/2023;

- **Documento B:** relazione istruttoria di cui alla Determina n. 1629/2024 dd. 24/04/2024 recante la valutazione preliminare di convenienza e fattibilità (c.d. PSC-Value for Money analysis) prevista dal comma 2 dell'art. 175 D.Lgs 23/2023;

- **Documento C:** elenco documentazione della proposta revisionata trasmessa con nota prot. PG n.GEN.- GEN. 2024-149127 A dd. 28.6.2024;

- **Documento D1:** Relazione istruttoria settoriale 11.a;
- **Documento D2:** Relazione istruttoria settoriale 11.b, 11.c, 11.g;
- **Documento D3:** Relazione istruttoria settoriale 11.d, 11.s, 11.v;
- **Documento D4:** Relazione istruttoria settoriale 11.e, 11.o, 11.p, 11.q;
- **Documento D5:** Relazione istruttoria settoriale 11.f;
- **Documento D6:** Relazione istruttoria settoriale 11.g;
- **Documento D7:** Relazione istruttoria settoriale 11.h;
- **Documento D8:** Relazione istruttoria settoriale 11.i;
- **Documento D9:** Relazione istruttoria settoriale 11.j;
- **Documento D10:** Relazione istruttoria settoriale 11.k, 11.t, 13.C;
- **Documento D11:** Relazione istruttoria settoriale 11.l, 11.n, 11.u;
- **Documento D12:** Relazione istruttoria settoriale 11.m;
- **Documento D13:** Relazione istruttoria settoriale 11.r;
- **Documento D14:** Relazione istruttoria settoriale 11.s.



Il Presidente a votazione ultimata, accerta e proclama il seguente esito: presenti **23**, favorevoli **23**. **[vedasi tabulato n. 1]**

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

A votazione ultimata, accerta e proclama il seguente esito: presenti **23**, favorevoli **23** **[vedasi tabulato n. 2]**

Sulla base delle predette votazioni, la delibera viene **APPROVATA**,
dichiarata **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**
ed assume il **numero 43**.

Verbale letto, fatto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to: cav. uff. Francesco di Paola Panteca

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: dr. Giampaolo Giunta

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to: dott. Fabio Lorenzut
(per la giornata dell'8 ottobre 2024 dalle ore 10.00 alle ore 10.40)

TABULATO N. 1



Comune di Trieste
Consiglio Comunale

7.5) VOTAZIONE PROP. DELIB. n. 47/24 avente ad oggetto: "C.O. 23125. Proposta di deliberazione Consiliare di dichiarazione di fattibilità e pubblico interesse ai sensi dell'art. 193 co. 2 del D.Lgs. 36/2023 della proposta di realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste - Porto Vecchio", presentata dalle società Costim S.r.l., Impresa Percassi S.p.A. ed Elmet S.r.l. (di seguito "Proponente")."

Data: 14.10.2024 17:10

Maggioranza: 12

Presenti: 23

Votanti: 23 | Favorevoli: 23 | Contrari: 0 | Astenuti: 0 | Non Espresso: 0

FAVOREVOLI : 23
BABUDER MICHELE - BERNOBICH STEFANO - BIROLLA CRISTINA MARIA - BRANDI ANGELA - CANCIANI MONICA - CASON ROBERTO - CINQUEPALMI GABRIELE - DE GAVARDO CATERINA - DECLICH MANUELA - DIPIAZZA ROBERTO - GHERBASSI IVO - GIORGI LORENZO - LODI ELISA - MARTINI MIRKO - MATTEONI NICOLE - MEDAU MARCELO - PANTECA FRANCESCO DI PAOLA - POLACCO ALBERTO - PORRO SALVATORE - RESCIGNO VINCENZO - TOGNOLLI MASSIMO - TREMUL CORRADO - VATTA STEFANO
CONTRARI : 0
ASTENUTI : 0
NON ESPRESSO : 0
ASSENTI : 18
ALTIN PAOLO - BARBO GIOVANNI - CODARIN MASSIMO - ČOK ŠTEFAN - DELL'AGATA GIAMPIERO - FAMULARI LAURA - KAKOVIC GIORGIA - LATERZA RICCARDO - NICOLINI KEVIN - PASINO ALBERTO - PUCCI ROSANNA - REPINI VALENTINA - RICHETTI ALESSANDRA - ROSSI UGO - RUSSO FRANCESCO - SALVATI LUCA - SCLIP GIORGIO - UKMAR STEFANO
PRESENTI : 23
BABUDER MICHELE - BERNOBICH STEFANO - BIROLLA CRISTINA MARIA - BRANDI ANGELA - CANCIANI MONICA - CASON ROBERTO - CINQUEPALMI GABRIELE - DE GAVARDO CATERINA - DECLICH MANUELA - DIPIAZZA ROBERTO - GHERBASSI IVO - GIORGI LORENZO - LODI ELISA - MARTINI MIRKO - MATTEONI NICOLE - MEDAU MARCELO - PANTECA FRANCESCO DI PAOLA - POLACCO ALBERTO - PORRO SALVATORE - RESCIGNO VINCENZO - TOGNOLLI MASSIMO - TREMUL CORRADO - VATTA STEFANO



7.6) VOTAZIONE IMMEDIATA ESEGUIBILITA' - DELIBERA: "C.O. 23125. Proposta di deliberazione Consiliare di dichiarazione di fattibilità e pubblico interesse ai sensi dell'art. 193 co. 2 del D.lgs. 36/2023 della proposta di realizzazione in partenariato pubblico-privato dell'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'area denominata "Trieste - Porto Vecchio", presentata dalle società Costim S.r.l., Impresa Percassi S.p.A. ed Elmet S.r.l. (di seguito "Proponente")."

Data: 14.10.2024 17:11

Maggioranza: 21

Presenti: 23

Votanti: 23 | Favorevoli: 23 | Contrari: 0 | Astenuti: 0 | Non Espresso: 0

FAVOREVOLI : 23

BABUDER MICHELE - BERNOBICH STEFANO - BIROLLA CRISTINA MARIA - BRANDI ANGELA - CANSANI MONICA - CASON ROBERTO - CINQUEPALMI GABRIELE - DE GAVARDO CATERINA - DECLICH MANUELA - DIPIAZZA ROBERTO - GHERBASSI IVO - GIORGI LORENZO - LODI ELISA - MARTINI MIRKO - MATTEONI NICOLE - MEDAU MARCELO - PANTECA FRANCESCO DI PAOLA - POLACCO ALBERTO - PORRO SALVATORE - RESCIGNO VINCENZO - TOGNOLLI MASSIMO - TREMUL CORRADO - VATTA STEFANO

CONTRARI : 0

ASTENUTI : 0

NON ESPRESSO : 0

ASSENTI : 18

ALTIN PAOLO - BARBO GIOVANNI - CODARIN MASSIMO - ČOK ŠTEFAN - DELL'AGATA GIAMPIERO - FAMULARI LAURA - KAKOVIC GIORGIA - LATERZA RICCARDO - NICOLINI KEVIN - PASINO ALBERTO - PUCCI ROSANNA - REPINI VALENTINA - RICHETTI ALESSANDRA - ROSSI UGO - RUSSO FRANCESCO - SALVATI LUCA - SCLIP GIORGIO - UKMAR STEFANO

PRESENTI : 23

BABUDER MICHELE - BERNOBICH STEFANO - BIROLLA CRISTINA MARIA - BRANDI ANGELA - CANSANI MONICA - CASON ROBERTO - CINQUEPALMI GABRIELE - DE GAVARDO CATERINA - DECLICH MANUELA - DIPIAZZA ROBERTO - GHERBASSI IVO - GIORGI LORENZO - LODI ELISA - MARTINI MIRKO - MATTEONI NICOLE - MEDAU MARCELO - PANTECA FRANCESCO DI PAOLA - POLACCO ALBERTO - PORRO SALVATORE - RESCIGNO VINCENZO - TOGNOLLI MASSIMO - TREMUL CORRADO - VATTA STEFANO

