



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

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
SERVIZIO IMMOBILIARE

REG. DET. DIR. N. 3067 / 2023

Prot. corr. 10/2022-26/1-1/18 (3376)

OGGETTO: Procedura aperta per l'affidamento a titolo di concessione dei locali dell'Urban Center in Corso Cavour n. 2/2. Affidamento della concessione al Polo Tecnologico Alto Adriatico Andrea Galvani Società consortile per azioni. Accertamento di entrata per complessivi € 982.100,00 (IVA compresa).

LA DIRIGENTE DI SERVIZIO

Premesso che:

- il Servizio Immobiliare, con determinazione 1863/2023 del 28/06/2023, ha dato avvio ad una manifestazione di interesse mediante pubblicazione di Avviso pubblico per individuare soggetti interessati a partecipare alla successiva trattativa privata per l'affidamento a titolo di concessione dei locali dell'Urban Center, in esito alla quale sono stati individuati due soggetti interessati a partecipare alla successiva trattativa privata;
- con successiva determinazione 2914/2023 del 4.08.2023 è stata approvata la lettera di invito per la trattativa privata;
- la trattativa si è interamente svolta in modalità telematica sul Portale della Stazioni Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia raggiungibile al seguente URL <https://eappalti.regione.fvg.it>;

Preso atto che la trattativa privata è andata deserta, in quanto entro la data di scadenza del 8.09.2023 non sono state presentate offerte, come da verbale di data 15/09/2023, conservato agli atti, rilasciato dal portale e-appalti;

Considerato che, tramite determinazione n. 3326 del 15.09.2023, sulla base di una nuova perizia di stima, il Servizio Immobiliare, per le motivazioni riportate nel provvedimento citato, ha provveduto alla rideterminazione del canone di concessione dell'immobile identificato con il civ.n. 2/2 di corso Cavour;

Dato atto che:

- con determinazione n. 3338/2023 del 18.09.2023, si è provveduto ad indire, sulla base del nuovo canone, una procedura aperta mediante asta pubblica, per interpellare nuovamente il mercato al fine di individuare un operatore economico interessato al quale affidare in concessione i locali dell'Urban Center;
- con la stessa determinazione cit. sono stati approvati l'avviso, con i criteri di partecipazione e di aggiudicazione e tutta la modulistica;
- la procedura suddetta è stata espletata in modalità telematica sul Portale della Stazioni Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia, raggiungibile al seguente URL <https://eappalti.regione.fvg.it> al fine di assicurare pubblicità;

Responsabile del procedimento: Lucia Tomasi	Tel: 040 675 7089	E-mail: lucia.tomasi@comune.trieste.it	Posta Elettronica Certificata (PEC) comune.trieste@certgov.fvg.it
Responsabile dell'istruttoria: Michela Indrio	Tel: 040675 4522	E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it	
Addetto alla trattazione della pratica: Antonella Ligresti	Tel: 040675 4965	E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it	

trasparenza, imparzialità e tracciabilità dell'azione amministrativa (RDO 54000);

- l'asta si è svolta per mezzo di offerte segrete, a rialzo, da confrontarsi con il prezzo base pari a € 116.294,28;

Dato atto che:

- entro il termine del 28.09.2023, ore 18, fissato per la presentazione delle offerte, sono pervenute due offerte da parte dei seguenti operatori:

1. Bio4Dreams S.p.A.;
2. Polo Tecnologico Alto Adriatico Andrea Galvani Società consortile per azioni;

- la valutazione delle offerte è stata demandata al seggio di gara di cui all'avviso pubblico approvato con determinazione n. 3338/2023;

Visti i verbali del seggio di gara n. 1 del 29.09.2023, n. 2 e 3 del 3.10.2023, conservati agli atti, con i quali è stato proposto di affidare la concessione dell'immobile di corso Cavour civ.n. 2/2, per la durata di cinque anni, al Polo Tecnologico Alto Adriatico Andrea Galvani Società consortile per azioni che ha ottenuto il punteggio più alto;

Dato atto

- che con nota pec del 12/10/2023 - Prot. Gen. 230750/2023 è stato chiesto all'Agenzia dell'Entrate il rilascio della dichiarazione di regolarità del pagamento di imposte e tasse, dichiarazione pervenuta con esito negativo il 16/10/2023 - Prot. Gen. 234156/2023;

- che con nota pec del 16/10/2023 - Prot. Gen. 233462/2023 è stata richiesta alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Trieste - Ufficio Casellario Giudiziale la verifica ex art. 39 D.P.R. n. 313/2002 per tutti gli amministratori e per i soggetti dotati di potere di rappresentanza, richiesta riscontrata con esito negativo il 18/10/2023 Prot. Gen. 235629/2023;

- è stato acquisito il DURC (validità 12/10/2023-09/2/2024) con esito "regolare";

- è stato visionato in data 18/10/2023 il sito ANAC - Annotazioni anticorruzione, da cui non risultano a carico amministratori e dei soggetti dotati di potere di rappresentanza, annotazioni.

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

Ritenuto, pertanto, di affidare in concessione l'immobile di Corso Cavour n. 2/2 (locali dell'Urban Center) al Polo Tecnologico Alto Adriatico Andrea Galvani Società consortile per azioni, per una durata di cinque anni, alle condizioni di cui all'avviso pubblico approvato con determinazione n. 3338/2023 cit., al canone annuo di € 161.000,00 (oltre IVA), corrispondente al canone al rialzo offerto sull'importo base;

Dato atto che con il presente atto si deve procedere all'approvazione dello schema di concessione, allegato quale parte integrante, nonché all'assunzione degli accertamenti;

Richiamato quanto previsto dall'avviso pubblico per la parte relativa al paragrafo 2.1 AIUTI DI STATO - "L'immobile dell'Urban Center delle imprese del Comune di Trieste è gravato da aiuti di stato relativi al finanziamento europeo POR FESR 14-20 della Regione Friuli Venezia Giulia. Da ciò discende l'obbligo per l'amministrazione comunale di scaricare tale aiuto sull'ente gestore che, pertanto, beneficerà di aiuti di stato in regime "de minimis" ai sensi del Reg. (UE) n.1407/2013...Pertanto il canone annuo potrà essere ridotto in misura corrispondente all'entità degli aiuti di stato che verranno concessi all'operatore economico e che il Comune registrerà nel Registro Nazionale Aiuti per un importo presunto di € 30 mila annui e comunque nel limite del massimale disponibile che sarà comunicato dal Comune."

Precisato che:

- la regolazione contabile per gli aspetti relativi al riconoscimento degli aiuti di stato avverrà a chiusura di ogni anno solare, quando la somma presunta di € 30.000,00, fatte le dovute verifiche rispetto al plafond "de minimis", verrà impegnata al capitolo 164220, anno finanziario 2024, 2025, 2026 2027 e 2028, con successivo provvedimento;

- si procederà alla contabilizzazione mediante l'emissione di una reversale e la liquidazione di un mandato di

Responsabile del procedimento: Lucia Tomasi	Tel: 040 675 7089	E-mail: lucia.tomasi@comune.trieste.it	Posta Elettronica Certificata (PEC) comune.trieste@certgov.fvg.it
Responsabile dell'istruttoria: Michela Indrio	Tel: 040675 4522	E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it	
Addetto alla trattazione della pratica: Antonella Ligresti	Tel: 040675 4965	E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it	

pagamento vincolati tra loro per la registrazione delle operazioni contabili;

Dato atto, altresì, che il concessionario riserverà al Comune di Trieste l'utilizzo di parte dell'immobile, con scomputo dal canone dei singoli importi previsti per i servizi riservati per singola giornata/mezza giornata formativa/evento organizzato e svolto, nel numero massimo annuo indicato:

PRESTAZIONE	VALORE SINGOLO	NUMERO MASSIMO ANNUO
mezza giornata (9-13 o 14-18) di aula formativa (fino 50 posti) o informatica attrezzata (fino a 15 PC)	€ 405,00 oltre IVA	40
giornata (9-18) di aula formativa (fino 50 posti) o informatica attrezzata (fino a 15 PC)	€ 630,00 oltre IVA	10
Giornata (9-18) di aula conferenze	€ 900,00 oltre IVA	12

Precisato che:

- la regolazione contabile per gli aspetti relativi all'attività formativa o agli eventi avverrà a chiusura di ogni anno solare, dopo che, con separato provvedimento, il Servizio organizzatore dell'attività formativa/evento avrà provveduto ad impegnare sugli appropriati capitoli di spesa la relativa spesa;
- si procederà alla contabilizzazione mediante l'emissione di una reversale e la liquidazione di un mandato di pagamento vincolati tra loro per la registrazione delle operazioni contabili;

Dato atto che la somma annua di euro 161.000,00 (oltre Iva 22% corrispondente a € 35.420,00) pari a complessivi € 196.420,00 annui (IVA inclusa), corrispondente a complessivi € 982.100,00 per la concessione per il quinquennio, verrà introitata al capitolo 00083200 "Canoni, concessioni e diritti reali di godimento a cura del Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare - ril. IVA" e si rende pertanto necessario procedere al relativo accertamento dell'entrata nelle seguenti modalità:

- Euro 24.552,50 per l'anno 2023;
- Euro 196.420,00 per l'anno 2024;
- Euro 196.420,00 per l'anno 2025;
- Euro 196.420,00 per l'anno 2026;
- Euro 196.420,00 per l'anno 2027;
- Euro 171.867,50 per l'anno 2028.

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

Richiamate

- la Deliberazione Consiliare n. 58 del 19 dicembre 2022 con cui sono stati approvati il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023-2025 ed il Bilancio di Previsione per il triennio 2023-2025;
- la Deliberazione giuntale n. 1 del 9 gennaio 2023, dichiarata immediatamente eseguibile, con cui è stato adottato il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025 e il Piano dettagliato degli Obiettivi 2023;
- la Deliberazione giuntale n. 15 del 23 gennaio 2023, dichiarata immediatamente eseguibile, di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2023-2025;

Attestato che la sottoscritta e l'istruttore non versano in situazione di conflitto di interessi alcuno in relazione

Responsabile del procedimento: Lucia Tomasi	Tel: 040 675 7089	E-mail: lucia.tomasi@comune.trieste.it	Posta Elettronica Certificata (PEC) comune.trieste@certgov.fvg.it
Responsabile dell'istruttoria: Michela Indrio	Tel: 040675 4522	E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it	
Addetto alla trattazione della pratica: Antonella Ligresti	Tel: 040675 4965	E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it	

alla procedura in oggetto ai sensi dell'art. 6 bis l.241/1990 e dell'art. 7 DPR 62/2013 nonché dell'art. 16 D.lgs 36/2023;

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

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

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

Visto l'art. 131 del vigente Statuto Comunale;

DETERMINA

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

- di prendere atto degli esiti della procedura aperta mediante asta pubblica per l'affidamento in concessione dei locali dell'Urban Center delle Imprese, espletata in modalità telematica sul Portale della Stazioni Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia raggiungibile al seguente URL <https://eappalti.regione.fvg.it> (RDO n. 54000);
- di approvare i verbali del seggio di gara n. 1 del 29.09.2023, n. 2 e 3 del 3.10.2023, conservati agli atti, con i quali è stato proposto di affidare la concessione dell'immobile di corso Cavour civ.n. 2/2, per la durata di cinque anni, al Polo Tecnologico Alto Adriatico Andrea Galvani Società consortile per azioni che ha ottenuto il punteggio più alto;
- di dare atto che si sono conclusi positivamente i controlli per la verifica dei requisiti sull'aspirante concessionario;
- di affidare in concessione l'immobile di Corso Cavour n. 2/2 (locali dell'Urban Center) al Polo Tecnologico Alto Adriatico Andrea Galvani Società consortile per azioni, per una durata di cinque anni, alle condizioni di cui all'avviso pubblico approvato con determinazione n. 3338/2023 cit., al canone annuo di € 161.000,00 oltre IVA 22%, corrispondente al canone al rialzo offerto sull'importo base;
- di approvare lo schema di concessione, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
- di approvare l'entrata complessiva di € 982.100,00 (IVA inclusa);
- di accertare l'entrata complessiva di euro 982.100,00 ai capitoli di seguito elencati :

Anno	Cap	Descrizione	CE	V livello	Programma	Progetto	D/N	Importo	Note
2023	00083200	CANONI, CONCESSIONI E DIRITTI REALI DI GODIMENTO A CURA DEL SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE - ril. IVA	02837	E.3.01.03.01.003	00002	02006	N	24.552,50	
2024	00083200	CANONI, CONCESSIONI E DIRITTI REALI DI GODIMENTO A CURA DEL SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE - ril.	02837	E.3.01.03.01.003	00002	02006	N	196.420,00	

Responsabile del procedimento: Lucia Tomasi	Tel: 040 675 7089	E-mail: lucia.tomasi@comune.trieste.it	Posta Elettronica Certificata (PEC) comune.trieste@certgov.fvg.it
Responsabile dell'istruttoria: Michela Indrio	Tel: 040675 4522	E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it	
Addetto alla trattazione della pratica: Antonella Ligresti	Tel: 040675 4965	E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it	

		IVA							
2025	000832 00	CANONI, CONCESSIONI E DIRITTI REALI DI GODIMENTO A CURA DEL SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE - ril. IVA	02837	E.3.01.03.0 1.003	00002	02006	N	196.420,00	
2026	000832 00	CANONI, CONCESSIONI E DIRITTI REALI DI GODIMENTO A CURA DEL SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE - ril. IVA	02837	E.3.01.03.0 1.003	00002	02006	N	196.420,00	
2027	000832 00	CANONI, CONCESSIONI E DIRITTI REALI DI GODIMENTO A CURA DEL SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE - ril. IVA	02837	E.3.01.03.0 1.003	00002	02006	N	196.420,00	
2028	000832 00	CANONI, CONCESSIONI E DIRITTI REALI DI GODIMENTO A CURA DEL SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE - ril. IVA	02837	E.3.01.03.0 1.003	00002	02006	N	171.867,50	

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

Euro 24.552,50 per l'anno 2023;

Euro 196.420,00 per l'anno 2024;

Euro 196.420,00 per l'anno 2025;

Euro 196.420,00 per l'anno 2026;

Euro 196.420,00 per l'anno 2027;

Euro 171.867,50 per l'anno 2028.

- di dare atto che il cronoprogramma della riscossione dell'entrata in argomento è il seguente:

Responsabile del procedimento: Lucia Tomasi	Tel: 040 675 7089	E-mail: lucia.tomasi@comune.trieste.it	Posta Elettronica Certificata (PEC) comune.trieste@certgov.fvg.it
Responsabile dell'istruttoria: Michela Indrio	Tel: 040675 4522	E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it	
Addetto alla trattazione della pratica: Antonella Ligresti	Tel: 040675 4965	E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it	

Euro 24.552,50 per l'anno 2023;
 Euro 196.420,00 per l'anno 2024;
 Euro 196.420,00 per l'anno 2025;
 Euro 196.420,00 per l'anno 2026;
 Euro 196.420,00 per l'anno 2027;
 Euro 171.867,50 per l'anno 2028.

- di dare atto che al concessionario potranno essere riconosciuti gli aiuti di stato relativi al finanziamento europeo POR FESR 14-20 della Regione Friuli Venezia Giulia a scomputo del canone annuo, per un importo presunto di € 30.000,00 annui;
- di dare atto che la regolazione contabile per gli aspetti relativi al riconoscimento degli aiuti di stato avverrà a chiusura di ogni anno solare, quando la somma presunta di € 30.000,00, fatte le dovute verifiche rispetto al plafond "de minimis", verrà impegnata al capitolo 164220, anno finanziario 2024, 2025, 2026 2027 e 2028, con successivo provvedimento e con contabilizzazione mediante l'emissione di una reversale e la liquidazione di un mandato di pagamento vincolati tra loro per la registrazione delle operazioni contabili;
- di dare infine atto che il concessionario riserverà al Comune di Trieste l'utilizzo di parte dell'immobile, con scomputo dal canone dei singoli importi previsti per i servizi riservati per singola giornata/mezza giornata formativa/evento organizzato e svolto, la cui regolazione contabile avverrà a chiusura di ogni anno solare, dopo che, con separato provvedimento, il Servizio organizzatore dell'attività formativa/evento avrà provveduto ad impegnare sugli appropriati capitoli di spesa la relativa spesa, con l'emissione di una reversale e la liquidazione di un mandato di pagamento vincolati tra loro per la registrazione delle operazioni contabili.

Allegati:

231106_nuovo contrattoURBAN.pdf

LA DIRIGENTE DI SERVIZIO
 dott.ssa Lucia Tomasi

Trieste, vedi data firma digitale

Documento sottoscritto con firma digitale
 (ex art. 24 del D.L.vo 82/2005 e s.m.i.)

Responsabile del procedimento: Lucia Tomasi	Tel: 040 675 7089	E-mail: lucia.tomasi@comune.trieste.it	Posta Elettronica Certificata (PEC) comune.trieste@certgov.fvg.it
Responsabile dell'istruttoria: Michela Indrio	Tel: 040675 4522	E-mail: michela.indrio@comune.trieste.it	
Addetto alla trattazione della pratica: Antonella Ligresti	Tel: 040675 4965	E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it	

Elenco firmatari

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

Questo documento è stato firmato da:

NOME: LUCIA TOMASI

CODICE FISCALE: *****

DATA FIRMA: 07/11/2023 13:52:51