



comune di trieste
giunta comunale

VERBALE DELLA DELIBERAZIONE
n. 266 dd. 16 GIUGNO 2025
[seduta svoltasi in presenza presso l'Ufficio del
Sindaco]

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE **SI**

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
SERVIZIO IMMOBILIARE

Prot. Corr. 10/2025-13/3-5/1 (2179)

OGGETTO: Locazione UMI 62 An. 7029 (ex Via Sporcavilla n. 2) alla Fondazione "Istituto Tecnico Superiore Nuove Tecnologie della Vita - LifeTech ITS Academy"

Adottata nella seduta del 16/06/2025

Presenti i componenti di seguito indicati:

		Presente / Assente
Roberto Dipiazza	Sindaco	Presente
Serena Tonel	Vice Sindaco	Presente
Elisa Lodi	Assessore	Presente
Everest Bertoli	Assessore	Presente
Giorgio Rossi	Assessore	Presente
Sandra Savino	Assessore	Assente
Maurizio De Blasio	Assessore	Presente
Stefano Avian	Assessore	Presente
Michele Babuder	Assessore	Assente
Massimo Tognolli	Assessore	Presente
Caterina de Gavardo	Assessore	Presente

Partecipa il Segretario Generale **dott. Giampaolo GIUNTA.**

Verificato il numero legale, assume la presidenza il Sindaco **Roberto DIPIAZZA.**

ATTESTAZIONI: ai fini dell'**art. 1 della L.R. 21/2003** e successive modificazioni ed integrazioni l'atto viene pubblicato all'**Albo Pretorio** dal 21/06/2025 al 05/07/2025.

Oggetto: Locazione UMI 62 An. 7029 (ex Via Sporcavilla n. 2) alla Fondazione □"Istituto Tecnico Superiore Nuove Tecnologie della Vita - LifeTech ITS Academy" - Prot. Corr. 10/2025-13/3-5/1 (2179)

Su proposta dell'Assessore Elisa Lodi con delega alle Politiche del Patrimonio Immobiliare, Lavori pubblici, Grandi Opere, Manutenzioni e valorizzazione del Demanio e del Patrimonio, Impiantistica scolastica e sportiva, Promozione ed eventi sportivi

Premesso che

- il Comune di Trieste è proprietario degli immobili siti nel rione storico di Cittavecchia e corrispondenti alle Unità Minime di Intervento (UMI) così definite: UMI 17 in P.T. 199 c.t. 1°, UMI 53 in P.T. 29956 c.t. 1°, UMI 55 in P.T. 29014 c.t. 2°, UMI 57, 58, 59, 60 in P.T. 31809 c.t. 1°, UMI 61 in P.T. 30276 c.t. 1°, UMI 62 in P.T. 25908 c.t. 1° tutte facenti parte del Comune Censuario di Trieste;
- con deliberazione Consiliare n. 111 del 23.12.1996, è stato approvato il □"Progetto Tergeste - Ipotesi progettuale per la rivitalizzazione sociale ed economica dell'area-sistema di Cittavecchia", volto al recupero e al riutilizzo degli immobili comunali sopra indicati;
- nella fase di attuazione del menzionato Progetto, il Comune ha ristrutturato gli immobili concedendoli prevalentemente a studenti universitari tramite l'ente di diritto allo studio regionale, sottoscrivendo con il medesimo soggetto - E.R.Di.S.U. - il Protocollo d'Intesa del 2 giugno 1998, poi formalizzato con concessione novennale dal 15 ottobre 2004 al 14 ottobre 2013 (Rep. n. 67608/2004) e prorogato fino al 14 ottobre 2017 (Rep. n. 91737/2013);
- la citata concessione è stata poi prorogata sino al 14 ottobre 2017 su richiesta di E.R.Di.S.U., ma mutate esigenze organizzative e logistiche di quest'ultimo, ne hanno impedito la prosecuzione sino al termine previsto, determinando la restituzione anticipata del complesso immobiliare concesso;
- a seguito di questa circostanza e per dare nuovo impulso all'utilizzo del complesso immobiliare, l'Amministrazione ha sottoscritto degli □"Accordi quadro" - nel solco di quanto indicato nel □"Progetto Tergeste"- ratificati con deliberazione giunta n. 584 del 22.11.2018 rispettivamente con la "Fondazione Accademia Nautica dell'Adriatico" e l'allora Fondazione "Istituto Tecnico Superiore Nuove Tecnologie della Vita - Alessandro Volta", consentendo l'uso degli alloggi siti nelle UMI 60, 61 e 62 mediante concessioni (rispettivamente Rep. n. 104100 del 14.06.2019 e Rep. n.

104309 del 18.07.2019);

ricordato che

- nel corso del 2023 il Servizio Immobiliare, in linea con le intese intervenute, aveva predisposto gli atti per l'affidamento in concessione dell'immobile UMI 62 per il periodo 1 gennaio 2023 - 31 dicembre 2024, concretizzandosi nella delibera di Giunta n. 117 del 16 marzo 2023;
- nella fase attuativa del provvedimento - che prevede tra l'altro l'ottenimento del visto contabile - è emerso che gli immobili riqualificati attraverso il "*Progetto Tergeste*" rientravano nella categoria dei beni indisponibili del patrimonio immobiliare e, pertanto, il canone concessorio avrebbe dovuto essere soggetto ad IVA oltre al fatto che le spese per le utenze rimanevano a carico del Comune con conseguente aggravio per il bilancio dell'Ente;
- ritenuto di superare le criticità emerse attribuendo al bene immobile la qualificazione giuridica più corretta di bene disponibile per una migliore valorizzazione del bene;
- conseguentemente il Servizio ha predisposto la Delibera Consiliare n. 28 datata '8 luglio 2024, con la quale sono stati riclassificati tutti gli immobili della □"zona Urban" (le cosiddette UMI), trasformando la formula contrattuale da concessione d'uso - che attribuisce solo il diritto di godimento - a locazione ad uso abitativo, soluzione più adeguata per la gestione patrimoniale e per trasferire al conduttore i costi operativi;
- la fase transitoria di utilizzo dell'immobile sinora protrattasi - pur priva di titolo giuridico legittimante - ha evitato l'applicazione dell'IVA all'indennità di occupazione e si è rivelata funzionale a negoziare e definire nel dettaglio gli oneri a carico della Fondazione in vista della formalizzazione del rapporto di locazione a partire dal nuovo anno scolastico 2025/2026;

rilevato in particolare che

- l'immobile - denominato UMI 62, An. 7029 (ex via Sporcavilla n. 11) - è censito al catasto fabbricati nella Sezione Urbana V, foglio 16, Particella 1994 - Zona censuaria 1, è composto dalle seguenti unità immobiliari:
Sub. 5, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 317,62, mq. 52, 1° piano;
Sub. 6, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 211,75, mq. 35, 1° piano;
Sub. 7, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 317,62, mq. 48, 1° piano;
Sub. 8, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 317,62, mq. 53, 2° piano;
Sub. 9, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 211,75, mq. 35, 2° piano;
Sub. 10, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 317,62, mq. 48, 2° piano;
Sub. 11, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 317,62, mq. 52, 3° piano;
Sub. 12, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 211,75, mq. 35, 3° piano;
Sub. 13, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 317,62, mq. 47, 3° piano;
- l'immobile in oggetto continua a presentare caratteristiche strutturali e funzionali idonee a garantire un'ospitalità adeguata e continuativa a supporto della regolare frequentazione della Scuola di specializzazione

offerta dalla Fondazione in atti;

preso atto che

- in riferimento alla proposta di locazione trasmessa il 19 novembre 2024 (Prot. corr. 10/2023-13/3-71/1) alla Fondazione *"Istituto Tecnico Superiore Nuove Tecnologie della Vita - LifeTech ITS Academy"* quale base per l'aggiornamento delle condizioni contrattuali, in data 9 aprile 2025 è stata inviata una nuova proposta di locazione, aggiornata e rivista alla luce degli esiti del confronto tra le parti;
- i principali punti della citata proposta sono di seguito riepilogati:
 1. fino al termine dell'attuale fase di occupazione, prevista per il 31 ottobre 2025, la fatturazione proseguirà con cadenza bimestrale, in continuità con quanto finora applicato;
 2. le parti hanno concordemente preso atto che la Concessione sub Rep. 104309 - Prot. 20/4-39/18, sottoscritta il 18 luglio 2019, è venuta a scadenza il 31 dicembre 2021 e che, per ragioni diverse, non si addivenuti ad una nuova stipula di un nuovo accordo formale e che coerentemente da tale data, l'occupazione dell'immobile è proseguita "di fatto";
 3. il nuovo contratto di locazione verrà sottoscritto nel mese di ottobre, con decorrenza dal 1° novembre 2025, assicurando piena continuità nell'uso dell'immobile;
 4. la voltura delle utenze dovrà essere effettuata da parte del conduttore entro la data di decorrenza contrattuale sopra stabilita;
 5. le verifiche periodiche sugli impianti termici rimangono in capo al conduttore, in aderenza alle specifiche disposizioni previste in materia di locazione;
- le condizioni sopra elencate sono state accettate e sottoscritte dal Presidente della Fondazione con PEC di data 05.05.2025 - sub Prot. n. 10/2023-13/3-7;

dato atto infine che

i successivi accertamenti saranno adottati con apposito atto dirigenziale ed i canoni di locazione verranno introitati al capitolo n. 83000 "Fitti reali stabili comunali - rilevanti IVA" conto E. 3.01.03.02.000, del bilancio comunale";

visti:

- la Legge 241/90 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;
- gli artt. 4 e 14 del D.Lgs. n. 165 dd. 09.05.2001;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento per la disciplina dei contratti approvato con Deliberazione Consiliare n. 77 dd. 04.10.2004;
- il provvedimento n. 2373 del 21/06/2023 di conferimento dell'incarico di direttore del Servizio Immobiliare alla dott.ssa Lucia Tomasi a decorrere dal 01/07/2023 al 30/06/2026;
- la Deliberazione Consiliare n. 64 del 17 dicembre 2024, immediatamente

eseguita, avente ad oggetto "Bilancio di Previsione 2025-2027 - Approvazione", con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025 - 2027 ed il Bilancio di Previsione 2025 - 2027;

- la Deliberazione giunta n. 1 del 07 gennaio 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto "Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027";
- la Deliberazione Giunta n. 18 del 27 gennaio 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027;

attestato che

il Dirigente del Servizio Immobiliare, il responsabile del procedimento e l'istruttore addetto alla trattazione della pratica non versano in situazione di conflitto d'interesse alcuno in relazione alla procedura in oggetto, ai sensi dell'art. 6 bis L. 241/90 e s.m.i., e dell'art. 7 D.P.R. 62/2013;

acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lvo 18.08.2000 n. 267, s.m.i., sulla proposta della deliberazione in oggetto, come sotto riportati:
ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 1, comma 19, della L.R. n. 21/2003 e s.m.i. affinché si possa procedere tempestivamente agli adempimenti successivi finalizzati alla locazione dell'unità immobiliare in oggetto;

LA GIUNTA COMUNALE

DELIBERA

1. di locare l'immobile alla Fondazione "Istituto Tecnico Superiore Nuove Tecnologie della Vita - LifeTech ITS Academy" - denominato UMI 62, An. 7029 (ex via Sporcavilla n. 11), censito al catasto fabbricati nella Sezione Urbana V, foglio 16, Particella 1994, Zona censuaria 1 - composto dai seguenti 9 alloggi dotati di 15 posti letto complessivi:
Sub. 5, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 317,62, mq. 52, 1° piano;
Sub. 6, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 211,75, mq. 35, 1° piano;
Sub. 7, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 317,62, mq. 48, 1° piano;
Sub. 8, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 317,62, mq. 53, 2° piano;
Sub. 9, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 211,75, mq. 35, 2° piano;
Sub. 10, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 317,62, mq. 48, 2° piano;
Sub. 11, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 317,62, mq. 52, 3° piano;
Sub. 12, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 211,75, mq. 35, 3° piano;
Sub. 13, Categoria A/3, Classe 3, Rendita: Euro 317,62, mq. 47, 3° piano;
tale locazione decorrerà dal 01.11.2025 ed avrà una durata di 4 anni, rinnovabili per ulteriori 4;
2. di stabilire che, con l'atto contrattuale che verrà approvato da successiva

- determinazione dirigenziale, la locazione decorrerà dal 01.11.2025 ed avrà una durata di 4 anni, rinnovabili per ulteriori 4;
3. di fissare in Euro 29.028,38 il canone di locazione annuo - esente IVA ai sensi dell'art. 10 punto 8 del D.P.R. 633/1972, maggiorato a partire dal 1 novembre 2026 ad adeguamenti annuali pari al 75% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Si precisa che, per tutto il periodo di vigenza contrattuale, verrà emessa un'unica fattura annuale comprensiva dell'importo dovuto sopra descritto ed pagamento canone dovrà avvenire in via anticipata, secondo le modalità riportate nella medesima. I versamenti dovranno essere effettuati tramite la piattaforma pagoPA e, a scelta del debitore, potranno avvenire in un'unica soluzione ovvero mediante un piano di rateazione in 12 rate mensili, fermo restando che in entrambi i casi i pagamenti dovranno essere eseguiti a vista;
 4. di affidare al conduttore la voltura a proprie spese delle utenze di energia elettrica, gas e acqua entro e non oltre il 31 ottobre 2025, e comunque prima dell'entrata in vigore del contratto di locazione, prevista per il 1^o novembre 2025;
 5. di attribuire alla Fondazione, in qualità di conduttrice, le spese degli interventi di manutenzione ordinaria relative al normale deterioramento dei beni locati, ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. a) della L.R. FVG 19/2009;
 6. di addebitare le spese contrattuali a carico del conduttore secondo quanto verrà comunicato dall'Ufficio Contratti competente;
 7. di richiedere, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, il versamento di € 7.257,10 a titolo di cauzione, corrispondente a 3/12 del canone annuo, in integrazione di quanto già versato ed escluso dal campo IVA;
 8. di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'approvazione dello schema di contratto e ogni atto correlato o consequenziale alla presente deliberazione.

Si propone di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 1, comma 19, della L.R. n. 21/2003 e s.m.i. affinché si possa procedere tempestivamente agli adempimenti successivi finalizzati alla locazione dell'unità immobiliare in oggetto.



comune di trieste
giunta comunale

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

SERVIZIO IMMOBILIARE

Prot n. 10/2025-13/3-5/1 (2179)

Proposta di deliberazione: Locazione UMI 62 An. 7029 (ex Via Sporcavilla n. 2) alla Fondazione "Istituto Tecnico Superiore Nuove Tecnologie della Vita - LifeTech ITS Academy"

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

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

Si esprime parere **favorevole**

Eventuali motivazioni:

Il presente provvedimento comporta riflessi diretti e/ o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente o sul patrimonio dell'Ente che vengono stimati in **euro 232.227,04**

Il Direttore 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.)



DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

SERVIZIO IMMOBILIARE

Prot n. 10/2025-13/3-5/1 (2179)

Proposta di deliberazione: Locazione UMI 62 An. 7029 (ex Via Sporcavilla n. 2)
alla Fondazione "Istituto Tecnico Superiore Nuove Tecnologie della Vita -
LifeTech ITS Academy"

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

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

Si esprime parere **favorevole**

Eventuali motivazioni:

	IL DIRIGENTE AD INTERIM DEL SERVIZIO GESTIONE FINANZIARIA, FISCALE ED ECONOMALE <i>dott. Fabio Cipriani</i>
Trieste, vedi data firma digitale	<i>Documento sottoscritto con firma digitale (ex art. 24 del D.L.vo 82/2005 e s.m.i.)</i>

L'Assessore Elisa Lodi fornisce i chiarimenti del caso.

Il Presidente pone in votazione palese la proposta di deliberazione.

A votazione ultimata la stessa viene APPROVATA CON VOTO UNANIME

Il Presidente, quindi, pone in votazione palese la proposta di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 19, della L.R. 11/12/2003 n. 21 come modificato dall'art.17 della L.R. 24/05/2004 n. 17.

A votazione ultimata, la proposta viene APPROVATA CON VOTO UNANIME

Conseguentemente la presente deliberazione diviene esecutiva il giorno 16/06/2025.

La suestesa deliberazione assume il n. **266**.

Il Presidente
Roberto Dipiazza

Il Segretario Generale
dott. Giampaolo Giunta

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

Elenco firmatari

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

Questo documento è stato firmato da:

NOME: GIAMPAOLO GIUNTA
CODICE FISCALE: *****
DATA FIRMA: 16/06/2025 17:23:31

NOME: ROBERTO DIPIAZZA
CODICE FISCALE: *****
DATA FIRMA: 17/06/2025 09:35:15