



IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE **NO**

DIPARTIMENTO TERRITORIO, ECONOMIA AMBIENTE E MOBILITA'

Prot. Corr. SU-2005 4/10/92 sezionale 2020/0023993 dd. 15/10/2020

OGGETTO: Approvazione dello schema di ridefinizione dell'Accordo di Programma per la riconversione del comprensorio ospedaliero di S. Maria Maddalena.

Adottata nella seduta del 19/10/2020

Presenti i componenti di seguito indicati:

		Presente / Assente
Roberto Dipiazza	Sindaco	Assente
Paolo Polidori	Vice Sindaco	Assente
Michele Lobianco	Assessore	Presente
Lorenzo Giorgi	Assessore	Assente
Angela Brandi	Assessore	Presente
Giorgio Rossi	Assessore	Assente
Carlo Grilli	Assessore	Presente
Serena Tonel	Assessore	Assente
Luisa Polli	Assessore	Presente
Elisa Lodi	Assessore	Presente
Francesca De Santis	Assessore	Presente

Partecipa il Segretario Generale **dott. Santi TERRANOVA**.

Verificato il numero legale, assume la presidenza il Assessore Anziano **Michele LOBIANCO**.

ATTESTAZIONI: ai fini dell'art. 1 della L.R. 21/2003 e successive modificazioni ed integrazioni l'atto viene pubblicato all'**Albo Pretorio** dal 23/10/2020 al 06/11/2020.

d. d. 15/10/2020

OGGETTO: approvazione dello schema di ridefinizione dell'Accordo di Programma per la riconversione del comprensorio ospedaliero di S. Maria Maddalena

Su proposta dell'assessore Luisa Polli

Premesso che:

- con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 maggio 2001 n. 205/Pres è stato approvato l'Accordo di Programma, sottoscritto dal Comune di Trieste, dalla Regione Friuli Venezia Giulia e dall'Azienda per i Servizi Sanitari n. 1 "Triestina", per la riconversione dell' ex comprensorio ospedaliero della "Maddalena" corredato dalla variante urbanistica n. 72 al P.R.G.C. e dagli elaborati tecnici e approvato con Deliberazione Consiliare n.22 di data 14.03.2001;

- con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 23 giugno 2005 n. 201/Pres è stato approvato l'Atto Integrativo all'Accordo di Programma, sottoscritto dal Comune di Trieste, dalla Regione Friuli Venezia Giulia e dall'Azienda per i Servizi Sanitari n. 1 "Triestina" previa ratifica del Consiglio Comunale con Deliberazione n. 43 assunta nella seduta del 15.06.2005, corredato dalla variante urbanistica n. 89 all'allora vigente P.R.G.C. e con il quale è stato preso atto:

- delle direttive impartite dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 196 di data 10.05.2004 relative al trasferimento della Caserma della Polstrada dall'edificio di Riva Ottaviano Augusto nell'ex comprensorio ospedaliero di S. M. Maddalena, localizzazione ritenuta idonea dal Ministero dell'Interno con lettera di data 6 aprile 2004 che, di fatto, rendeva disponibile l'area e, urbanisticamente classificata con zona UI con destinazione "Servizi di Polizia";
- dell'opportunità di dare atto dei contenuti dell'accordo in relazione al quale il Comune di Trieste, la Regione Friuli Venezia Giulia e l'Azienda per i Servizi Sanitari n. 1 "Triestina" hanno espresso la volontà di attribuire all'esercizio di vendita la massima superficie per le attività commerciali al dettaglio di grande struttura all'epoca indicata in 2500 mq e successivamente stabiliti in 5000 mq (con la Variante n.89, con conseguente inserimento della nuova

attribuzione nel Piano di Settore del commercio);

- di confermare che qualsiasi intervento di rilevanza edilizia o urbanistica nella perimetrazione d'ambito indicata nell'allegato tecnico all'Accordo, sarebbe stato assoggettato a P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata eccezion fatta per gli interventi riguardanti la zona omogenea UI e quelli relativi alla Palazzina di via Molino a vento n. 123 anagrafico 70 del CC. S.M.M. Sup. finalizzati al mantenimento del Servizio Sanitario in essere;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17, assunta nella seduta del 6 febbraio 2006, è stato approvato il P.R.P.C. di iniziativa privata denominato "ex Maddalena" sul fondo individuato dalle particelle mappali nn. 78/6,78/9,78/10, e 78/11 del Comune Censuario di S.M.M. Superiore;
- con atto rogito del Vice Segretario Generale del Comune di Trieste dott. Giancarlo Calacione sub Rep./Racc n.72822 del 7 marzo 2006 registrato a Trieste il 21.03.2006 al n. 1468, Serie I, è stata stipulata tra Comune di Trieste, Azienda per i Servizi Sanitari n.l "Triestina" e i soggetti attuatori la Convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi previsti dal P.R.P.C.;
- in attuazione dell'approvato P.R.P.C. e della Convenzione Urbanistica citata al punto che precede, è stato rilasciato il Permesso di Costruire Prot. Corr. II/1308-27/2006 di data 12.10.2007 per le opere di urbanizzazione di cui si è dato l'avvio dei lavori;
- a seguito di trasferimenti immobiliari e conseguenti operazioni tavolari/catastali in data 30/12/2013 GENERAL GIULIA 2 S.r.l. e RICCESI S.P.A in qualità di nuovi proprietari hanno presentato una proposta di Variante al P.R.P.C. approvata con Deliberazione Consiliare n. 59 del 18/12/2014;
- con atto rogito del Segretario Generale del Comune di Trieste dott.ssa Filomena Falabella sub Rep./Racc. n. 9456 del 22 gennaio 2015 registrato a Trieste il 27.01.2015 al n. 86, Serie I, è stata stipulata tra Comune di Trieste, Azienda per i Servizi Sanitari n.l "Triestina" e i soggetti attuatori GENERAL GIULIA 2 S.r.l. e RICCESI S.P.A la Convenzione Urbanistica relativa alla Variante al Piano per l'attuazione degli interventi previsti dal P.R.P.C.;
- con Decreto n. 085/Pres. di data 26.04.2016 è stato approvato il nuovo Piano Regolatore Generale Comunale e, successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 assunta nella seduta del 27.07.2018 è stata approvata la Variante al P.R.G.C. di assestamento di livello comunale anno 2018, n. 3;

Dato atto che:

- in data 8 ottobre 2018 il Tribunale di Trieste – Sezione Civile e Fallimentare ha omologato con Comune di Trieste - Deliberazione n. 424 del 19/10/2020

decreto pubblicato in data 9 ottobre 2018 il concordato preventivo di General Giulia 2 Srl in liquidazione;

- in data 9 gennaio 2019 l'assemblea straordinaria dei soci di General Giulia 2 Srl in liquidazione ha deliberato la revoca dello stato di liquidazione, ricostituendo l'organo amministrativo e prendendo atto del nuovo assetto societario della GENERAL GIULIA 2 S.r.l. ora composto dal Socio Unico CE.R.V.E.T. Srl con sede in Mirano (VE) in via Giudecca n.15;

- in data 3 aprile 2019 è stata modificata la denominazione sociale della Società "General Giulia 2 Società a responsabilità limitata" in HTM NORD EST Società a responsabilità limitata con sede legale in Udine, via Carducci n 4/2 e sede amministrativa in Mirano, via Giudecca n 15 giusto atto Notaio Paone, con sede a Camposampiero, di data 03.04.2019 rep 106642;

- la nuova compagine societaria dopo aver preso visione della documentazione agli atti e dei rapporti con il Comune di Trieste ha ritenuto che le previsioni di Piano attuativo, nonché quelle della successiva Variante predisposta dai soggetti attuatori di cui ai punti che precedono in premessa, a distanza del lungo tempo trascorso dalla sua ideazione, non risultino essere più consone alle mutate esigenze ed alle attuali aspettative socio economiche non solo dell'area oggetto dell'intervento, ma anche della città di Trieste sia per la prevista eccessiva cubatura che per la mole e l'altezza degli edifici;

Vista:

- la richiesta di ridefinizione dell'Accordo di programma e la rinuncia alla Variante al Piano Attuativo così come regolato dalla Convenzione dd.22.01.2015 rep.racc.94564 pprot. n.32/22-06, avanzate dalla Società HTM NORD EST S.r.l. (già General Giulia 2) proponente al Comune di Trieste in data 01 aprile 2019 PG Gen-2019-68483-A in ragione dei mutati scenari socio-economici che negli ultimi anni hanno portato ad una sostanziale modifica delle dinamiche residenziali e della qualità ambientale;

- la volontà della Società di operare sull'area per interventi diretti, così come previsto dal P.R.G.C. vigente come meglio specificato ai punti che precedono, ritenendo tale modalità d'intervento più rispondente alle mutate esigenze della Società e ai contenuti della nuova proposta progettuale;

- la volontà espressa dalla Società di tenere conto della necessità ed obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione già dall'Accordo di programma e dal suo Primo atto integrativo nella loro quasi totalità;

Dato atto che:

- è interesse del Comune di Trieste che le opere in parte già realizzate e per lungo tempo sospese vengano completate, al fine di attuare la riqualificazione dell'intero ambito eliminando la situazione di degrado e abbandono che investe tale contesto urbano nel suo complesso e, dunque, assicurare una nuova configurazione all'area attraverso l'assetto urbanistico previsto negli elaborati tecnici allegati;
- il P.R.G.C. vigente, classifica l'ambito in oggetto zona Bo2 – Città degli oggetti 2, dove è ammessa la possibilità di ricorrere allo strumento diretto per interventi edilizi o per qualsiasi intervento di rilevanza edilizia o urbanistica con edificabilità di indice fondiario minore o uguale a 4,5 mc/mq e che all'interno dell'ambito risulta anche individuata un'area S1a-Parcheggio di relazione interrato (elaborato PO4 tav.6 – Servizi e attrezzature collettive);
- il Direttore Generale dell'Azienda Sanitaria Universitaria Giuliano Isontina con nota di data 21/07/2020 e il Direttore dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Trieste con nota di data 08/07/2020 hanno confermato il proprio interesse a partecipare alla stipula della ridefinizione dell'Accordo di Programma in oggetto;

Vista:

- la nota della Regione, approvata in Giunta Regionale d.d. 16/10/2020 e trasmessa al Comune in data 19/10/2020, Segreteria generale prot. n. 0007796/P class SGR-2-321, con la quale manifesta il venir meno dell'interesse dell'amministrazione regionale al coinvolgimento nell'Accordo di Programma in quanto il procedimento non richiede l'approvazione di variazioni agli strumenti urbanistici e dispone che il Comune - *"in considerazione dell'interesse squisitamente locale ad intervenire in un'area di degrado urbano con operazioni di infrastrutturazione e riqualificazione degli spazi pubblici che i soggetti privati dovranno accollarsi a fronte di diritti edificatori che il Comune potrà riconoscere"* – potrà procedere senza il coinvolgimento della Regione fermi restando *" i limiti delle cubature previsti, che non necessariamente devono essere realizzati interamente"*;

Visti:

- lo schema di ridefinizione dell'Accordo di Programma, che alla presente si allega a formarne parte integrale e sostanziale – All.1);
- gli elaborati tecnici allegati di seguito indicati che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

All.2) Relazione Generale

All.3) Tav. n. I Identificazione dell'area di intervento - Estratto di mappa e proprietà

All.4) Tav. n. I.I Planimetria dello stato di fatto preesistente agli interventi urbanistico - edilizi
Comune di Trieste - Deliberazione n. 424 del 19/10/2020 pag. 5 / 10

All.5)	Tav. n. 1.2	Documentazione fotografica dello stato di fatto
All.6)	Tav. n. 2	Individuazione dell'area di intervento su estratto del rilievo dell'area. Estratto di P.R.G.C. - Zonizzazione e Norme tecniche di attuazione
All.7)	Tav. n. 3.1	Proposta di intervento e destinazioni d'uso dei fabbricati F1 e F2
All.8)	Tav. n. 3.2	Proposta di intervento – Verifica dei parametri urbanistico edilizi e fasi realizzative delle opere di urbanizzazione
All.9)	Tav. n. 3.3	Proposta di intervento – Verifica dei parametri urbanistico edilizi - Calcolo del volume – Fabbricato “F1”
All.10)	Tav. n. 3.4	Proposta di intervento – Verifica dei parametri urbanistico edilizi – Calcolo del volume – Fabbricato “F2”
All.11)	Tav. n. 4.1	Sezioni trasversali A-A e B-B
All.12)	Tav. n. 4.2	Sezioni trasversali C-C e D-D
All.13)	Tav. n. 5.1	Verifica dei parametri urbanistico edilizi – Planimetria di progetto con il rilievo degli edifici contermini – Distanze dai confini e tra i fabbricati
All.14)	Tav. n. 5.2	Verifica dei parametri urbanistico edilizi – Particolare lungo il lato sud – Distanze dai confini e tra i fabbricati
All.15)	Tav. n. 5.3	Verifica dei parametri urbanistico edilizi – Sezioni – Altezza degli edifici per la verifica delle distanze tra i fabbricati
All.16)	Tav. n. 6.1	Opere di urbanizzazione – Viabilità
All.17)	Tav. n. 6.2	Opere di urbanizzazione – Isole ecologiche
All.18)	Tav. n. 6.3	Opere di urbanizzazione – Rete di energia elettrica e rete di illuminazione pubblica
All.19)	Tav. n. 6.4	Opere di urbanizzazione – Rete gas e rete telefonica
All.20)	Tav. n. 6.5	Opere di urbanizzazione – Rete di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue - Rete idrica
All.21)	Tav. n. 6.6	Opere di urbanizzazione – Identificazione del nucleo elementare di verde attrezzato e del verde privato
All.22)	Tav. n. 6.7	Parcheggi pubblici e privati asserviti ad uso pubblico
All.23)	Tav. n. 7	Parcheggi relativi alle attività commerciale, direzionale, alla residenza ed asserviti ad uso pubblico
All.24)		Allegato B: Visure Catastali

rilevato che la riconversione del comprensorio prevista dagli elaborati sopra elencati risulta conforme alle previsioni del P.R.G.C. vigente per le zone Bo2 e prevede la realizzazione del parcheggio di relazione così come individuato nell'elaborato PO4 tav.6 – Servizi e attrezzature collettive;

Visti:

- l'art.19 della L.R. n.7/2000, gli artt. 3, 34, 47, 48 del TUEL D.Lgs n.267/2000 e s.m.i., l'art.15 della L.241/1990 e s.m.i.;

- l'art. 75 dello Statuto del Comune di Trieste;

Richiamata la deliberazione consiliare n. 16 del 8 aprile 2020 che ha approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) - periodo 2020-2022 ed il Bilancio di previsione 2020-2022;

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:

dato atto che il presente provvedimento deliberativo non comporta spesa o riduzione di entrata;

tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

DELIBERA

1. di approvare lo Schema di ridefinizione dell' Accordo di Programma unitamente agli allegati tecnici citati in premessa avente ad oggetto "la riconversione del comprensorio ospedaliero di S. Maria Maddalena" di proprietà della HTM NORD EST Società a responsabilità limitata;
2. di invitare il Sindaco a sottoscrivere il suddetto Accordo di Programma con l'Azienda Sanitaria Universitaria Giuliano Isontina, l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Trieste e con HTM NORD EST Società a responsabilità limitata;
3. di incaricare il Servizio Pianificazione Territoriale e Valorizzazione Porto Vecchio - Ufficio Pianificazione Attuativa e Accordi di Programma di dar corso agli ulteriori adempimenti per portare a termine il procedimento.



comune di trieste
giunta comunale

DIPARTIMENTO TERRITORIO, ECONOMIA AMBIENTE E MOBILITA'

Prot. Corr. SU-2005 4/10/92 sezionale 2020/0023993 dd. 15/10/2020

Proposta di deliberazione: Approvazione dello schema di ridefinizione dell'Accordo di Programma per la riconversione del comprensorio ospedaliero di S. Maria Maddalena

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 **di cui non è possibile la quantificazione.**

Il/La Dirigente
(dott. ing. Giulio Bernetti)

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, ECONOMIA AMBIENTE E MOBILITA'

Prot. Corr. SU-2005 4/10/92 sezionale 2020/0023993 dd. 15/10/2020

Proposta di deliberazione: Approvazione dello schema di ridefinizione dell'Accordo di Programma per la riconversione del comprensorio ospedaliero di S. Maria Maddalena

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:

La Dirigente del Servizio
Gestione Finanziaria, Fiscale ed Economale
dott.ssa Giovanna Tirrico

Trieste, vedi data firma digitale

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

L'assessore Luisa Polli 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

La presente deliberazione diviene esecutiva il giorno 07/11/2020, decorsi 15 giorni dalla pubblicazione (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).

La suesesa deliberazione assume il n. **424**.

Il Presidente
Michele Lobianco

Il Segretario Generale
dott. Santi Terranova

*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: TERRANOVA SANTI

CODICE FISCALE: TRRSNT56A17C351S

DATA FIRMA: 19/10/2020 16:29:59

IMPRONTA: 9E4F439F738DD560387B465DEE79BD3502528AEBE60B978A45D7C927AEDEA219
02528AEBE60B978A45D7C927AEDEA219BE192C075D850915FFA271A0CF0069AA
BE192C075D850915FFA271A0CF0069AAA95058DB39E873270C2AE18F00EC45E1
A95058DB39E873270C2AE18F00EC45E13A94D689C54BF9AA05928F877068400E

NOME: LOBIANCO MICHELE

CODICE FISCALE: LBNMHL65P27L424I

DATA FIRMA: 20/10/2020 09:43:51

IMPRONTA: 67911FB624E36F88A2A5D4E7FCCD98DD6A466A87AEC4DDAC69AB95E3B1100E05
6A466A87AEC4DDAC69AB95E3B1100E05AEE8BD186078FADED186599FC60D6B75
AEE8BD186078FADED186599FC60D6B754E9B94C2461647BE65CCB2E33F025441
4E9B94C2461647BE65CCB2E33F0254410D91B53D0F82C9B9DE76574351F830CC