



Autorità di Sistema Portuale
del Mare Adriatico Orientale
Porti di Trieste e Monfalcone



comune di trieste



ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIQUALIFICAZIONE E LO SVILUPPO DEL PORTO VECCHIO DI TRIESTE, PER L'INSEDIAMENTO IN UNICA SEDE DEI NUOVI UFFICI REGIONALI

TRA:

- **REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**
- **COMUNE DI TRIESTE**
- **AUTORITÀ DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE ADRIATICO ORIENTALE PORTI DI TRIESTE E MONFALCONE**
- **CONSORZIO "URSUS"**
- **SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DELLA CULTURA PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA**

Accordo di programma ai sensi degli artt. 19 della Legge regionale 20 marzo 2000 n. 7 tra

- La Regione autonoma Friuli Venezia Giulia (di seguito “la Regione” o “la Regione FVG”), rappresentata dal Presidente Massimiliano Fedriga;
- il Comune di Trieste (di seguito anche “il Comune”), rappresentato dal Sindaco Roberto Dipiazza;
- l’Autorità di sistema portuale del mare adriatico orientale Porti di Trieste e Monfalcone (di seguito l’AdSPMAO) rappresentata dal Presidente Zeno D’Agostino;
- il Consorzio “*Urban Sustainable System*” (di seguito “URSUS”), rappresentato dal Presidente Giulio Bernetti;
- il Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Friuli Venezia Giulia (di seguito “il SR FVG”) rappresentato dal dott. Andrea Pessina;

di seguito le Parti;

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;

- 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;

- 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;

- 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;

Considerato che, a seguito di quanto disposto dall’articolo 1, commi 618 e 619, della legge n.190/2014 precitata, 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 la strumentazione di pianificazione urbanistica, attribuendo alle aree in questione nuove destinazioni d’uso e definendo per essa 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;

Atteso 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;

- 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;

- 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) ed è interessata da tutela monumentale e paesaggistica ai sensi del d.lgs. 42/2004 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*);

Considerato che l'importante processo di riqualificazione di un'area vasta e fondamentale per la città come il Porto Vecchio non può incardinarsi in un processo ordinario ma necessita piuttosto dell'attenzione di una struttura dedicata che possa curarne la trasformazione e la valorizzazione, nonché la gestione nel corso del tempo;

Visto l'articolo 13 della legge regionale 6 agosto 2019, n. 13, concernente l'Assestamento del bilancio per gli anni 2019-2021 ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 10 novembre 2015, n.26, il quale, al fine di promuovere la rigenerazione urbana e la riqualificazione urbanistica delle aree del Porto Vecchio, autorizza la Regione a partecipare, quale socio fondatore insieme al Comune di Trieste e all'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale, alla costituzione del Consorzio per la valorizzazione del Porto Vecchio "URSUS", con sede in Trieste, quale ente di diritto pubblico economico, al fine di sviluppare un'azione sinergica e di collaborazione fra i soggetti interessati allo sviluppo dell'area;

Vista la DGR n.286 del 26 febbraio 2021 con cui è stato approvato lo schema di accordo di programma tra i predetti Enti nonché lo statuto del Consorzio;

Considerato che in conformità a quanto disposto dal comma 18 del citato articolo 13 della LR n.13/2019, in data 4 marzo 2021 è stato sottoscritto il preventivo accordo di programma tra Regione, Comune di Trieste e Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale e che nello stesso sono stati definiti gli indirizzi, le finalità e i tempi di costituzione del Consorzio URSUS, nonché ulteriori modalità di realizzazione dell'azione integrata delle Parti per il conseguimento delle finalità di valorizzazione e sviluppo dell'area di Porto Vecchio;

Preso atto che con Decreto del Presidente della Regione FVG n° 067/Pres. del 29 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione, è stato approvato l'Accordo di Programma per la riqualificazione e lo sviluppo del Porto Vecchio di Trieste, sottoscritto in data 4 marzo 2021, dal Presidente della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, dal Sindaco del Comune di Trieste e dal Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale, comprensivo degli allegati di cui all'articolo 7 dell'Accordo di programma, che costituiscono la Variante n. 6 al Piano regolatore generale comunale del Comune di Trieste;

Considerato che con atto del notaio Nicolò Mustacchi di data 28 maggio 2021 è stato sottoscritto l'Atto costitutivo del Consorzio per la valorizzazione del porto vecchio "URSUS" con allegato lo "Statuto consortile" del medesimo;

Ricordato che la Legge 23 dicembre 2014, n. 190 (Legge di Stabilità 2015) ha:

- avviato il processo di sdemanializzazione di aree, costruzioni e altre opere appartenenti al demanio marittimo del Porto Vecchio di Trieste;
- le aree sdemanializzate sono state assegnate al patrimonio disponibile del Comune di Trieste per essere destinate alle finalità previste dagli strumenti urbanistici;
- il Comune di Trieste, ai sensi della medesima norma, deve alienare le aree e gli immobili sdemanializzati e trasferire 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;

Visti altresì i contenuti della Legge regionale n.13/2022 – “Legge di assestamento del bilancio per gli anni 2022 – 2024” - che, all’art.11, comma 3, modifica ed integra la precedente L.R. n. 26 del 30 dicembre 2020- Legge di stabilità 2021 che prevede, tra l’altro, all’art. 2 – investimenti per il rilancio che l’Amministrazione regionale, per favorire la ripresa dell'economia regionale e migliorare il benessere dei suoi cittadini, promuove la realizzazione di grandi opere che rivestano un ruolo strategico nello sviluppo del territorio e investimenti intersettoriali, realizzandoli direttamente oppure contribuisca con altri soggetti pubblici e privati. A tal fine la Regione concorre alla valorizzazione, rigenerazione urbana e riqualificazione urbanistica delle aree del "Porto Vecchio" di Trieste mediante:

- la concessione di un contributo al Comune di Trieste per l'importo massimo di 10.500.000 euro;
- l’acquisto, nell'ambito del processo di riorganizzazione delle strutture sedi di uffici e, al fine di provvedere a una loro più razionale distribuzione sul territorio, di una o più strutture nell'area di "Porto Vecchio" da destinare ad attività istituzionali e di sviluppo del territorio;

Considerato che per dare esecuzione a quanto previsto ai commi 1, 2 e 3 della LR n.26/2020 e, al fine di attivare un processo di valorizzazione unico degli immobili pubblici, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo e attrazione di interventi di sviluppo locale, l'Amministrazione regionale è autorizzata a sottoscrivere un accordo di programma con il Comune di Trieste, l'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale - Porti di Trieste e Monfalcone, il Consorzio per la valorizzazione del porto vecchio "Ursus" e il Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Friuli Venezia Giulia;

Ritenuto che l’accordo di programma deve prevedere anche un’azione congiunta per coordinare funzionalmente la valorizzazione delle aree che possono essere oggetto di concessione demaniale allo sviluppo degli immobili a terra;

Considerato anche che l’area e gli edifici del Porto Vecchio sono sottoposti alle disposizioni di tutela sia ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 (beni monumentali), sia parzialmente ai sensi della Parte III del medesimo D.lgs. 42/2004 (beni paesaggistici);

Vista la nota del 22 settembre 2022, prot. n. 0144440/P/GEN, con la quale la Regione FVG convoca il tavolo tra il Comune di Trieste, l’Autorità di sistema portuale del mare adriatico orientale Porti di Trieste e Monfalcone, il Consorzio URSUS, il Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Friuli Venezia Giulia per l’avvio del procedimento finalizzato alla stipula dell’Accordo di programma;

Visti

- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali) ed in particolare l’art. 34 (Accordi di programma);

- la legge regionale 20 marzo 2000, n. 7 (Testo unico delle norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso), ed in particolare gli articoli 19 e 20 relativi agli accordi di programma;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);
- il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

Preso atto che il Comune di Trieste ha provveduto ad elaborare una Variante al Piano Regolatore Generale (variante P.R.G.C. N. 6 ratificata con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 26/03/2021) relativa all'ambito del Porto Vecchio di Trieste, con l'obiettivo di adeguare la strumentazione urbanistica al processo di rigenerazione urbana atteso dal processo di dismissione dei beni pubblici sdemanializzati e dalla infrastrutturazione dell'area medesima;

Preso atto, dell'elenco dei beni da alienare e di quelli che rimarranno nel patrimonio disponibile del Comune di Trieste allegato n. 2 all'Accordo di Programma per la riqualificazione e lo sviluppo del Porto Vecchio di Trieste sottoscritto in data 4/3/2021 tra Regione Autonoma FVG, Comune di Trieste e Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale;

Preso atto della nota del Consorzio URSUS prot. GEN/GEN 0000143-P del 14/10/2022 con cui vengono comunicati i valori delle perizie di stima dell'Agenzia delle Entrate degli immobili di interesse regionale;

Visto 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, sottoscritto in data 30/12/2016;

Vista la Delibera della giunta comunale n. 721 del 29 dicembre 2016 di approvazione della disciplina del trasferimento delle somme derivanti dalle alienazioni degli immobili adottata in accordo con l'AdSPMAO;

Considerato che gli immobili in oggetto sono sottoposti a tutela, ai sensi dell'art. 2 del d.lgs. 490/1999, con Decreti della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Friuli Venezia Giulia, come di seguito specificato:

- 1) **Magazzino n. 7**: D.D. 23/08/2001;
- 2) **Magazzino n. 10**: D.D. 23/08/2001;
- 3) **Edificio n. 118**: D.D. 02/08/2001;
- 4) **Hangar n. 21**: corrispondente al bene denominato "Magazzino 21", D.D. 23/08/2001;
- 5) **Edificio n. 117**: corrispondente al bene denominato "Piccola Amministrazione – Edificio 117", D.D. 02/08/2001;

Considerato che i summenzionati immobili sono trasferiti o concessi in uso, fatto salvo quanto stabilito dagli artt. 53, 54, 55 e 57-bis del d.lgs. 42/2004, e che le prescrizioni e condizioni contenute nelle rispettive autorizzazioni sono trascritte nei registri immobiliari su richiesta del Soprintendente competente, ai sensi dell'art. 55-bis, comma 1 e dell'art. 57-bis, comma 2 del d.lgs. 42/2004;

Preso atto che il Comune di Trieste ha inoltrato al SR FVG l'istanza di autorizzazione all'alienazione con nota protocollo PG 229538 del 24/10/2022;

Vista la nota MIC-SR-FVG_U09 del 24.11.2022, prot. n. 0005077-P del Segretariato Regionale per il FVG con cui trasmette le determinazioni assunte dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale del Friuli Venezia Giulia in data 23 novembre 2022 – decreto n. 221 – SR-FVG del 24 nov. 2022 di autorizzazione alla alienazione degli immobili siti in Porto Vecchio (TS):

- 1) Magazzino n. 7;
- 2) Magazzino n. 10;
- 3) Edificio n. 118;
- 4) Hangar n. 21, denominato anche “Magazzino 21”;

Considerato altresì che gli atti di compravendita sono comunicati alla Soprintendenza competente, in attuazione di quanto rispettivamente stabilito dagli artt. 55-bis e 59 del d.lgs. 42/2004;

Considerato che i beni appartengono al demanio culturale e che il trasferimento non modifica il regime di tutela al quale essi sono sottoposti ai sensi della legislazione vigente in materia di beni culturali e paesaggistici;

Considerato che l’ente al quale i beni sono trasferiti si impegna ad assicurarne e sostenerne la conservazione e a destinarli ad attività strumentali al raggiungimento di finalità di interesse pubblico;

Richiamato l’art. 2, ed in particolare il punto 3 dell’Accordo di programma sottoscritto in data 4 marzo 2021 che prevede “ *Le parti convengono altresì che qualora l’implementazione del progetto di rigenerazione e l’attuazione del processo di valorizzazione rendano necessarie ulteriori azioni o interventi, che richiedano l’azione coordinata delle medesime autorità pubbliche ovvero l’intervento di nuovi soggetti pubblici o privati, sarà possibile procedere mediante Accordi operativi da stipularsi nel quadro complessivo del presente Accordo ovvero mediante atti integrativi a modifica del presente Accordo.*”.

Viste

- *la delibera della Giunta regionale n. 1695 del 11 novembre 2022 di autorizzazione alla stipula dell’Accordo di programma;*
- *la delibera Comunale n. 52/2022 del 24.11.2022 di autorizzazione alla stipula dell’Accordo di programma;*
- *la delibera del Presidente AdSPMAO n. 579 del 2022 di approvazione dell’Accordo di programma;*
- *la delibera del Consorzio URSUS n. 7/2022 del 31 ottobre (verbale CdA n.7 del 31 ottobre 2022) di autorizzazione alla stipula dell’Accordo;*
- *la nota prot. n.4725 del 31.10.2022 con la quale il SR FVG ha comunicato al Segretariato Generale del Ministero della cultura la propria intenzione a stipulare l’Accordo;*

Tutto ciò premesso, le Parti

concordano, per quanto di rispettiva competenza, quanto segue:

Articolo 1 *(Recepimento delle premesse)*

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma che viene sottoscritto fra le Parti ai sensi degli articoli 19 e 20 della legge regionale 20 marzo 2000, n. 7, e dell’articolo 24 della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5.

Articolo 2

(Finalità)

1. Il presente Accordo è finalizzato all'attuazione coordinata delle azioni previste dalla L.R. n.26/2020 come modificata dalla L.R. n.13/2022, concorrendo in tal modo all'azione di rigenerazione urbana dell'area del Porto Vecchio di Trieste (di seguito anche solo Porto Vecchio), impiegando le competenze di ciascuna delle Parti attraverso l'utilizzo degli strumenti giuridici più idonei e nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza ed economicità, nonché di buon andamento della Pubblica Amministrazione previsto dall'articolo 97 della Costituzione.
2. Le parti condividono che il programma di rigenerazione urbana dell'area del Porto Vecchio è finalizzato alla valorizzazione degli edifici e alla realizzazione del sistema di infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria, alla sistemazione delle aree d'uso pubblico, all'insediamento di servizi ed attrezzature d'interesse pubblico come delineate dalla strumentazione urbanistica.
3. Le parti concordano sull'opportunità di un investimento pubblico per la valorizzazione di alcuni immobili, da destinarsi a sede degli uffici regionali in Trieste, quale elemento catalizzatore e acceleratore dello sviluppo dell'area.

Articolo 3

(Aree interessate dall'Accordo di Programma)

1. Le Parti, nel ricordare che, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1, commi 618 e 619, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, la proprietà delle aree e degli immobili ricadenti all'interno dell'"Ambito dei sistemi insediativi di supporto regionale" corrisponde alle aree sdemanializzate ed assegnate al patrimonio disponibile del Comune di Trieste per essere fatte oggetto del processo di valorizzazione, concordano che in detto procedimento si inserisce l'acquisizione in proprietà di n. 4 fabbricati da parte della Regione FVG, oltre alla assegnazione in uso alla stessa, da parte del Comune, di un ulteriore edificio.

Articolo 4

(Oggetto dell'Accordo di Programma)

1. Le Parti concordano che per realizzare quanto previsto dalla citata L.R. n.26/2020 siano favorevoli, e come tali condivise, le seguenti azioni:
 - a) la concessione di un contributo pari a euro 10.500.000 da utilizzarsi per la infrastrutturazione dell'area in generale, ed in particolare per dare funzionalità all'area interessata dagli immobili di interesse regionale e per la valorizzazione degli stessi;
 - b) la cessione da parte del Comune di Trieste alla Regione FVG, per un importo corrispondente al valore di stima reso dall'Agenzia delle entrate, oltre agli oneri e spese di registrazione, la piena proprietà degli immobili di seguito individuati:
 1. Magazzino n. 7: Catasto fabbricati: Sezione urbana V, foglio 6, mappale 462 e altre;
 2. Magazzino n. 10: Catasto fabbricati: Sezione urbana V, foglio 6, mappale 262 e altre;
 3. Edificio n. 118: Catasto fabbricati: Sezione urbana V, foglio 6, mappale 471 e altre;
 4. Hangar n. 21: Catasto fabbricati: Sezione urbana V, foglio 3, mappale 249 e altre;
 - c) la messa a disposizione del fabbricato denominato Edificio n.117 reso agibile, quale sede del Centro per l'Impiego di Trieste, nell'area di "Porto Vecchio", a cura e onere del Comune di Trieste, il cui valore di stima, elaborata dall'Agenzia delle Entrate, ed i relativi dati catastali identificativi sono meglio individuati nella tabella che segue:

Denominazione edificio	Particella catastale	Valore perizia di stima Agenzia Entrate
Edificio n.117	Catasto Terreni: Sezione Trieste, foglio 6, particella 472 Catasto fabbricati: Sezione urbana V, foglio 6, mappale 472 e altre;	548.000 €

Articolo 5
(Valore degli immobili)

1. Gli immobili di cui all'art.4, comma 1 lett. b) vengono ceduti, al valore delle stime elaborate dall'Agenzia delle Entrate, alla Regione FVG; quest'ultima si assume i relativi oneri ed imposte, in relazione ai singoli beni, secondo la tabella che segue:

Denominazione edificio	Particella catastale	Valore perizia di stima Agenzia Entrate	imposta di registro	imposta ipotecaria fissa	imposta catastale fissa
			9%	€	€
Magazzino n.7	Catasto terreni: Sezione A, foglio 6, particella 462 Catasto fabbricati: Sezione urbana V, foglio 6, mappale 462 e altre	3.028.000 €	272.520 €	50	50
Magazzino n.10	Catasto terreni: Sezione A, foglio 6, particella 262 Catasto fabbricati: Sezione urbana V, foglio 6, mappale 262 e altre	3.430.000 €	308.700 €	50	50
Edificio n. 118 - Casa dell'Amministrazione	Catasto terreni: Sezione A, foglio 6, particella 471 Catasto fabbricati: Sezione urbana V, foglio 6, mappale 471 e altre	1.261.000 €	113.490 €	50	50
HANGAR n.21	Catasto terreni: Sezione A, foglio 3, particella 249 Catasto fabbricati: Sezione urbana V, foglio 3, mappale 249 e altre	2.073.000 €	186.570 €	50	50
totale valore immobili		9.792.000 €			
totale imposta di registro			881.280 €		
totale imposta ipotecaria				200€	
totale imposta catastale					200 €
TOTALE GENERALE a carico Regione FVG		10.673.680 €			

Articolo 6

(Oneri a carico del Comune di TS)

1. Il Comune di Trieste si fa carico:

- a) di provvedere al trasferimento della proprietà degli immobili di cui all'articolo 5 alla Regione FVG, con tutte le autorizzazioni e sanatorie di legge, compresa la regolarizzazione catastale, liberi da ogni vincolo locativo o concessorio o diverso gravame e con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive, in diritto e in fatto;
- b) di provvedere al pagamento dei diritti di segreteria e dei costi per le domande tavolari e catastali relativamente alla cessione della proprietà degli immobili di cui all'articolo 5 nonché di ogni altra spesa ed onere fiscale derivante dalla regolarizzazione;
- c) di provvedere alla stesura degli atti necessari alla stipula del rogito per gli immobili di cui all'art. 5), attraverso l'Ufficiale Rogante del Comune;
- d) relativamente all'edificio di cui all'art. 4), comma 1, lett.c) il Comune, mantenendone la proprietà, si fa carico di corrispondere all'AdSPMAO il controvalore così come determinato dalla perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate ricalcolata sulla base della norma di legge, della Delibera della giunta comunale n. 721 del 29 dicembre 2016 e dell'atto di intesa di data 30/12/2016 citato in premessa;
- e) relativamente all'Edificio n.117 di cui all'art. 4 comma 1, lett. c), di provvedere alla sua riqualificazione finalizzata alla destinazione d'uso di Centro per l'Impiego di Trieste e di renderlo nella disponibilità della Regione FVG non appena conclusi i lavori di ristrutturazione. Dalla messa in disponibilità della Regione FVG del Centro per l'impiego gli oneri di gestione ordinaria e straordinaria dell'immobile sono a carico della Regione FVG.

Articolo 7

(Opere a carico del Comune)

1. Il Comune si impegna a:

- realizzare le opere di infrastrutturazione dell'area del Porto vecchio secondo i progetti finanziati nell'ambito del PNRR e dei Fondi Complementari, in coerenza con le previsioni dell'accordo di Programma stipulato Tra Regione FVG, Comune di Trieste e AdSPMAO in data 4 marzo 2021;
- realizzare le opere di infrastrutturazione primaria e a rendere operativa (fruibile) l'area del Porto vecchio in particolare della zona corrispondente ai magazzini oggetto di acquisto da parte della Regione entro il 31 dicembre 2026 o comunque entro le scadenze definite dal PNRR;
- utilizzare il contributo regionale in argomento di euro 10.500.000 anche per le altre opere necessarie a completare l'infrastrutturazione a servizio dei magazzini acquisiti dalla Regione FVG, nonché per dare copertura finanziaria per le opere di riqualificazione dell'Edificio n.117 di cui all'art. 4 comma 1, lett. c).

2. La realizzazione e messa a disposizione, ai sensi dell' articolo 5, comma 7, della legge regionale 29 maggio 2015, n. 13 (Istituzione dell'area Agenzia regionale per il lavoro e modifiche della legge regionale 9 agosto 2005, n. 18 (Norme regionali per l'occupazione, la tutela e la qualità del lavoro), nonché di altre leggi regionali in materia di lavoro), della sede del Centro per l'Impiego di Trieste, nell'area di "Porto Vecchio", nel fabbricato denominato Edificio n.117 ristrutturato e perfettamente funzionante sono a cura e onere del Comune di Trieste. Le relative opere dovranno essere preventivamente concordate con gli uffici competenti della Regione.

Articolo 8
(Oneri a carico della Regione)

1. Le parti concordano che sono a carico della Regione:

- a) gli oneri di urbanizzazione afferenti gli immobili di cui all'articolo 4, comma 1 lett.b), ove dovuti, si intendono già assolti dalla Regione FVG con il pagamento dell'importo di cui all'art. 5) e le relative opere sono da realizzarsi dal Comune di Trieste a proprie spese;
- b) l'imposta di registro, imposta ipotecaria fissa e imposta catastale fissa relativamente alla cessione degli immobili di cui all'articolo 5;
- c) la Regione FVG concorrerà, assieme agli altri titolari degli immobili dell'area di Porto Vecchio e in relazione di una adeguata percentuale legata agli immobili acquisiti, alle spese per la manutenzione degli spazi aperti di Porto Vecchio, man mano che questi saranno riqualificati e resi agibili.

Articolo 9
(Oneri a carico di URSUS)

1. Sulla base dell'accordo di collaborazione sottoscritto in data 18/11/2021 dal Consorzio URSUS con l'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale del FVG (TS), per la formulazione delle stime relative agli immobili del PV oggetto di alienazione, viste le perizie di stima prodotte dall'Agenzia delle Entrate, pervenute con:

- Prot. n.66 del 28/04/2022 per il lotto n.1;
- Prot. n.94 del 31/05/2022 per il lotto n.2;
- Prot. n.120 del 29/07/2022 per il lotto n.3;
- Prot. n. 23 del 25/02/2022 per il lotto n.4;
- Prot. n.129 del 15/09/2022 per il lotto n.5;

le parti concordano che:

- a) nell'ambito dei predetti documenti di stima sono ricompresi gli immobili di interesse regionale di cui alla L.R. n.13/2022;
- b) il valore di cessione degli immobili di cui all'art 5) è determinato nella misura prevista dalle stime fornite dall'Agenzia delle Entrate;
- c) conformemente alla Delibera della giunta comunale n. 721 del 29 dicembre 2016 di approvazione della disciplina del trasferimento delle somme derivanti dalle alienazioni degli immobili adottata in accordo con l'AdSPMAO sono riconosciute al Comune una quota percentuale del 15% del valore di ogni immobile alienato;
- d) il Consorzio si impegna a raccogliere tutta la documentazione tecnica afferente agli immobili oggetto di alienazione e ad assistere l'ufficiale rogante nella stesura degli atti di trasferimento della proprietà.

Articolo 10
(Regolazione dei rapporti economici tra Regione – Comune – AdSPMAO – URSUS)

Premesso 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 ad AdSPMAO, le parti concordano che:

- a) il Comune di TS cede gli immobili al valore di stima stabilito all'art. 5) alla Regione FVG e quest'ultima paga le relative somme al Comune di TS secondo le modalità di cui all'art.11;
- b) il Comune di TS versa all'AdSPMAO la relativa percentuale secondo quanto stabilito dalla Delibera della giunta comunale n. 721 del 29 dicembre 2016, trattenendosi contestualmente la percentuale del 15% a suo favore;
- c) il Comune di TS riconosce al Consorzio URSUS una percentuale del 20% della sua quota per le attività svolte per la valorizzazione degli immobili di cui all'articolo 5.

Articolo 10 bis
(Regime delle operazioni)

1) Le parti danno atto che il presente accordo di programma comprende distintamente le seguenti operazioni:

- a) cessione da parte del Comune di Trieste alla Regione FVG dei 4 immobili di cui al precedente articolo 4 comma 1 lettera b), per gli importi di stima di cui al precedente articolo 5;
- b) trasferimento da parte del Comune di Trieste all'AdSPMAO degli importi di stima di cui al precedente articolo 5, trattenendo il 15% sugli importi medesimi a sostegno degli oneri per le attività di valorizzazione svolte dall'Amministrazione comunale;
- c) versamento da parte del Comune di Trieste al consorzio URSUS della percentuale del 20% sulla trattenuta del 15% di cui alla precedente lettera b) per le attività svolte a favore della valorizzazione da parte del Consorzio;
- d) trasferimento da parte del Comune di Trieste all'AdSPMAO dell'importo di stima di cui al precedente articolo 4 comma 1 lettera c), trattenendo il 15% sull'importo medesimo a sostegno degli oneri per le attività di valorizzazione svolte dall'Amministrazione comunale;

2) Con riferimento alle operazioni di cui al precedente comma 1 le parti, in attesa della risposta all'interpello di cui al successivo comma 3, concordano quanto segue:

- a) le cessioni di cui alla lettera a) del comma 1 del presente articolo non rientrano nell'ambito di applicazione dell'IVA;
- b) i trasferimenti di risorse da parte del Comune di Trieste all'AdSPMAO di cui alle lettere b) e d) del comma 1 del presente articolo non rientrano nel campo di applicazione dell'IVA;
- c) le trattenute del 15% di cui alle lettere b) e d) del precedente comma 1 - percentuale forfettaria a sostegno delle spese di valorizzazione del Comune di Trieste - rientrano nel campo di applicazione dell'IVA con aliquota ordinaria; gli importi del 15%, che sono calcolati sul valore di stima di cui agli articoli 4 e 5, sono comprensivi di IVA;
- d) il versamento del 20% di cui alla lettera c) del comma 1 del presente articolo - percentuale forfettaria per le prestazioni di valorizzazione svolte dal Consorzio URSUS - rientra nel campo di applicazione dell'IVA con aliquota ordinaria; tale importo è comprensivo di IVA.

3) Le parti concordano, in ragione della complessità del quadro giuridico fiscale delle suddette operazioni di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, di promuovere apposita istanza di interpello all'Agenzia delle Entrate e conseguentemente di ottemperare, ciascuna per quanto di competenza, agli esiti dell'interpello stesso. L'onere della presentazione dell'interpello viene assunto dal Comune di Trieste.

4) In attesa della risposta all'interpello di cui al precedente comma, le parti concordano di assumere la posizione fiscalmente più cautelativa; l'imposta di registro sarà versata da parte della Regione FVG in ragione del 9% calcolato sul valore delle cessioni degli immobili di cui all'articolo 5, con eventuale possibilità di richiesta di rimborso nel caso in cui la risposta all'interpello accerti che le operazioni di

cessione degli immobili rientrano nel campo di applicazione dell'IVA; i trasferimenti degli importi da parte del Comune di Trieste all'AdSPMAO di cui alle lettere b) e d) del comma 1 si considerano comprensivi di IVA.

Articolo 11

(Modalità di erogazione del contributo e del corrispettivo per trasferimento della proprietà degli immobili dalla Regione al Comune di TS e relative tempistiche)

1. Le parti concordano che il contributo da parte della Regione FVG pari a 10.500.000 euro sarà erogato nell'anno 2023 a fronte della presentazione dell'incarico di progettazione di fattibilità tecnica ed economica delle opere di riqualificazione e infrastrutturazione dell'area del Porto Vecchio;
2. La mancata realizzazione o l'incompleta realizzazione delle opere di urbanizzazione tale da compromettere l'utilizzabilità dei fabbricati di cui all'art. 5 entro il termine di 3 anni dalla data della completa erogazione del contributo di cui al precedente punto 1), comporta la revoca del contributo e l'obbligo per il Comune di Trieste di disporre, entro il termine di successivi cinque anni, la restituzione delle somme già erogate in ratei costanti, liberando contestualmente la Regione dalla corresponsione delle somme residue, salvo proroghe motivate concordate tra le parti.
3. Regione e Comune concordano, fatta salva l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni di legge, sul seguente programma di trasferimento della proprietà degli edifici indicati all'art. 5):
 - entro l'anno 2022: Magazzino n.7, Magazzino n.10 ed Edificio n.118, per un corrispettivo di 7.719.000 euro da corrispondere alla stipula del rogito;
 - entro il 15 gennaio 2023: Hangar n.21 per un corrispettivo di 2.073.000 euro da corrispondere alla stipula del rogito.
4. L'Edificio n.117, ristrutturato con oneri a carico del Comune, per l'utilizzo con finalità a Centro per l'Impiego di Trieste, dovrà essere consegnato alla Regione, fatta salva l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni di legge, entro la scadenza di cui al punto 2 del presente articolo.

Articolo 12

(Regolazione degli importi dell'accordo)

1. Le parti convengono che, conformemente a quanto sottoscritto con l'accordo di programma del 4 marzo 2021 all'art.5, in attuazione della Legge 23 dicembre 2014, n. 190 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale, pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2015), ai sensi dell'art. 1, comma 619, il trasferimento di cui alla lettera b) del comma 1 del precedente articolo 10bis calcolato sui valori di stima di cui all'articolo 5 deve essere versato all'AdSPMAO, secondo le modalità previste dalla Delibera della giunta comunale n. 721 del 29 dicembre 2016 per gli interventi di infrastrutturazione del Porto nuovo di TS e delle nuove aree destinate al regime internazionale di punto franco, entro 90 gg. successivi all'incasso da parte del Comune delle singole tranches del trasferimento di cui al comma 3 del precedente articolo 11. Nei medesimi termini si provvede alla trattenuta del 15% a favore del Comune di Trieste ed al successivo versamento della percentuale del 20% a favore del Consorzio URSUS.
2. Le parti, infine, convengono che il trasferimento di cui alla lettera d) del comma 1 del precedente articolo 10bis calcolato sui valori di stima di cui all'articolo 4 comma 1 lettera c) deve essere versato all'AdSPMAO, secondo le modalità previste dalla Delibera della giunta comunale n. 721 del 29

dicembre 2016 per gli interventi di infrastrutturazione del Porto nuovo di TS e delle nuove aree destinate al regime internazionale di punto franco, entro 90 gg. successivi al primo rogito per l'alienazione del Magazzino n. 7, Magazzino n. 10 ed Edificio n. 118. Nei medesimi termini si provvede alla trattenuta del 15% a favore del Comune di Trieste-

Articolo 13

(Effetti giuridici dell'accordo)

1. L'Accordo è vincolante per le Parti. Le Parti si obbligano a compiere tutti gli atti necessari alla sua esecuzione e non possono compiere validamente atti successivi che violino, ostacolino o contrastino con lo stesso.
2. L'Accordo può venir modificato o prorogato per concorde volontà delle Parti, con la procedura di cui all'articolo 19 della LR n. 7/2000 e s.m.i..
3. Le Parti convengono altresì che ulteriori variazioni allo strumento urbanistico che si rendessero necessarie saranno poste in essere ai sensi della vigente legislazione urbanistica con le ordinarie procedure da essa previste.
4. Le Parti si impegnano a collaborare nell'effettuazione delle attività oggetto del presente Accordo, secondo le rispettive funzioni e competenze ed in ossequio ai rispettivi ordinamenti.
5. Previa approvazione delle Parti, possono aderire all'Accordo altri Soggetti pubblici la cui partecipazione ed azione sia necessaria, o comunque opportuna, per la compiuta realizzazione delle attività previste dall'Accordo.

Articolo 14

(Vigilanza)

1. La vigilanza sull'Accordo è svolta da un "Collegio di vigilanza" composto da un rappresentante di tutte le Parti e presieduto dalla Regione FVG.
2. Sono compiti del Collegio:
 - a) vigilare sul rispetto dell'Accordo;
 - b) monitorare lo stato di attuazione dell'Accordo e controllare il rispetto delle finalità dell'Accordo e degli impegni delle Parti;
 - c) coordinare le azioni e gli interventi di competenza di ciascuna delle Parti;
 - d) promuovere ogni azione necessaria a rimuovere eventuali ostacoli e accelerare le procedure;
 - e) individuare e analizzare i problemi, anche giuridici, inerenti l'Accordo, proponendo le soluzioni idonee al loro superamento;
 - f) promuovere la risoluzione, in via bonaria di eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine all'interpretazione e attuazione dell'Accordo;
 - g) proporre alle Parti eventuali modifiche da apportare all'Accordo.
3. La partecipazione al Collegio di vigilanza non dà diritto all'indennità di presenza. Gli eventuali oneri derivanti dalla partecipazione allo stesso rimangono a carico degli Enti di appartenenza.
4. Entro 30 giorni dalla pubblicazione sul BUR del decreto di approvazione dell'Accordo di programma, le Parti provvedono ad individuare il proprio rappresentante in seno al Collegio di vigilanza e ne danno comunicazione.
5. Il Collegio di vigilanza si riunisce almeno due volte all'anno per verificare lo stato di attuazione dell'Accordo.

Articolo 15

(Durata dell'accordo)

Le Parti convengono che il presente Accordo di Programma ha durata sino alla completa realizzazione delle opere oggetto del presente Accordo e comunque non più di 15 anni.

Articolo 16
(Controversie)

1. Per tutte le controversie relative all'esecuzione dell'Accordo il Foro competente è quello dell'Autorità Giudiziaria di Trieste.
2. In ogni caso, prima di adire l'Autorità giudiziaria, le Parti s'impegnano a promuovere un tentativo di conciliazione mediante i propri rappresentanti di cui all'articolo 14 che, a tal fine, devono essere convocati entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla richiesta di una delle Parti. Decorsi infruttuosamente 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di conciliazione, le Parti hanno la facoltà di deferire la soluzione della controversia alla competente Autorità giudiziaria.

Articolo 17
(Procedura di approvazione ed entrata in vigore dell'Accordo – Efficacia)

1. L'Accordo è sottoposto alle procedure di approvazione dell'art. 19 della LR n. 7/2000 e s.m.i., che prevedono i seguenti adempimenti:
 - a) approvazione con Decreto del Presidente della Regione;
 - b) pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.
2. Il presente Accordo di Programma diviene efficace dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del decreto di approvazione emanato dal Presidente della Regione.

Trieste, 29 novembre 2022.

Il Presidente della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia
Massimiliano Fedriga

Firmato in modalità digitale

Il Sindaco del Comune di Trieste
Roberto Dipiazza

Firmato in modalità digitale

Il Presidente dell'Autorità di sistema portuale
del mare adriatico orientale
Porti di Trieste e Monfalcone

Zeno D'Agostino

Firmato in modalità digitale

Il Segretariato regionale del Ministero della cultura
Per il Friuli Venezia Giulia
Andrea Pessina

Firmato in modalità digitale

Il Presidente del Consorzio URSUS
Giulio Bernetti

Firmato in modalità digitale