

COMUNE DI TRIESTE

Cod. fisc. e P. IVA 00210240321

Convenzione urbanistica

per il recupero ed il riuso del complesso "Magazzini Silos" di Trieste e la  
riqualificazione delle aree adiacenti.

REP n. ....

PROT. n. ....

Repubblica Italiana

Allegato alla deliberazione giunta  
n. 515 dd. 25 settembre 2009  
IL PRESIDENTE IL V. SEGR. GEN.  
Dipiazza Lorenzuti

- OMISSIS -

I componenti stipulano e convengono quanto segue.

Premesso

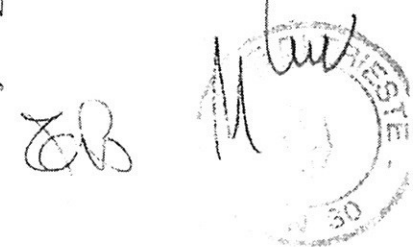
1. che la Silos S.p.A. è proprietaria di parte dell'immobile "Magazzini Silos" e delle aree scoperte di pertinenza costituenti la partita tavolare 71675 di Trieste, corpo tavolare primo: pcn 457/1 di fabbricato e corte di mq. 22.154, pcn 6/2 fabbricato di mq. 90, pcn 6/51 cortile di mq. 1.215, pcn 6/52 cortile, di mq. 18.282; partita tavolare 71675 di Trieste, corpo tavolare secondo, pcn 6/53 cortile di mq. 4, pcn 480/4 cortile di mq. 491, pcn 480/5 cortile di mq. 53, pcn 457/3 fabbricato e corte di mq. 937 il tutto come appare nel piano tavolare-catastale prot. Cat.le n. 510/2001 in atti sub GN 11179/2001;

2. che il Comune di Trieste è proprietario della testata prospiciente piazza Libertà del medesimo immobile "Magazzini Silos", partita tavolare 49204 di Trieste, corpo tavolare primo: pcn 457/2 fabbricato di mq. 7.450 come appare nel piano tavolare-catastale prot. Cat.le 943/80 in atti sub GN 1868/1982 la cui consistenza è rappresentata da un'area adibita a mercato,

SILOS S.p.A.



Handwritten signature and arrow pointing downwards.



dall'attuale rimessa e stazione bus extraurbani con annessa biglietteria – uffici – bar – magazzini e locali d'affari nonché dal parcheggio comunale multipiano con biglietteria, collegamenti verticali ed annessi locali tecnici;

3. che gli immobili sopra indicati costituiscono nell'insieme il complesso immobiliare corrispondente al manufatto storico "Magazzini Silos", oggetto dell'accordo di programma sottoscritto in data ..... dal Comune, dalla Regione autonoma Friuli Venezia Giulia, dalla Provincia di Trieste, dall'Autorità Portuale, da Rete Ferroviaria Italiana e da Silos S.p.A. ai sensi degli artt. 19 e 20 della l. r. FVG 20.3.2000 n. 7 e successive modificazioni ed integrazioni;

4. che il suddetto accordo di programma ha per oggetto il recupero del complesso immobiliare Magazzini Silos e delle aree esterne adiacenti mediante un intervento di ristrutturazione edilizia ed ampliamento del manufatto storico da realizzarsi ad opera di Silos S.p.A. conformemente agli allegati tecnici approvati in tale sede ed aventi natura di piano attuativo dello strumento urbanistico generale;

atteso che le destinazioni d'uso proposte dalla Silos S.p.A. risultano conformi alla nuova zona omogenea O3 – mista per attrezzature commerciali, direzionali e servizi, sottozona O3 – Silos;

5. che l'accordo di programma prevede inoltre reciproche cessioni di parti dell'immobile Magazzini Silos fra Comune di Trieste e Silos S.p.A. al fine di consentire la realizzazione delle previsioni contenute nell'Accordo stesso, mantenendo all'interno del complesso immobiliare una quota rilevante di funzioni pubbliche, corrispondenti alla nuova stazione delle autocorriere per il trasporto pubblico extraurbano con spazi accessori esterni ed interni, al complesso di sale polifunzionali da adibire a centro congressi.

e, nelle aree esterne adiacenti, alla sistemazione e razionalizzazione della viabilità pubblica e al collegamento pedonale con la stazione ferroviaria;

6. che il suddetto accordo di programma si coniuga con il programma innovativo predisposto dal Comune di Trieste, denominato "Riqualificazione Trieste Nord: azioni volte a favorire la connessione pedonale delle aree residenziali poste a monte della ferrovia e del Porto Vecchio e a riqualificare la piazza Libertà" in quanto, pur essendo finalizzato in via principale al riuso del complesso immobiliare in questione, assicura altresì la riqualificazione urbana di un ambito più vasto determinando, in aderenza con le previsioni contenute nel programma innovativo, la razionalizzazione del trasporto pubblico e l'integrazione dei collegamenti fra i diversi sistemi di trasporto, stante l'adiacenza alla stazione ferroviaria e al porto;

7. che esso ha realizzato la variante n. 117 al vigente P.R.G.C. costituita dai seguenti allegati tecnici comprensivi altresì dei progetti delle opere pubbliche e di interesse generale incluse nell'Accordo:

**All. I. variante al PRGC:**

- elaborato R	Relazione illustrativa	Variante
- elaborato A	Zonizzazione	Stato di fatto
- elaborato A	Zonizzazione	Variante
- elaborato Ba	Attrezzature e servizi	Stato di fatto
- elaborato Ba	Attrezzature e servizi	Variante
- elaborato B	Servizi	Stato di fatto
- elaborato B	Servizi	Variante
- elaborato C	Viabilità	Stato di fatto
- elaborato C	Viabilità	Variante
- elaborato D	NTA	Stato di fatto
- elaborato D	NTA	Variante
- elaborato E	Ambiti d'intervento	Stato di fatto
- elaborato E	Ambiti d'intervento	Variante
- elaborato PI	Classif. degli edifici - stralcio	Stato di fatto
- elaborato PI	Classif. degli edifici - stralcio	Variante
- RVI	Relazione d'incidenza ambientale	
- RVAS:	Valutazione ambientale strategica – Rapporto ambientale	
- RVAS2:	Valutazione ambientale strategica – rapporto ambientale – integrazione	



- RVAS3: Valutazione ambientale strategica – rapporto ambientale – sintesi non tecnica
- GEO: Relazione geologica e geotecnica e asseverazione di recepimento delle prescrizioni dei pareri geologici n. 130/04 del 29.10.2004 emesso dalla Direzione centrale dei LLPP e Ambiente - Servizio geologico, e n. 87/95, emesso nei confronti della Variante n. 66 al PRGC e dichiarazione di conformità della variante ai sensi della L.R. 27/88.

**All 2. allegati tecnici con valenza di piano attuativo comunale, progetto urbanistico:**

Testi:(contenuto indicativo)

- REL Relazione illustrativa
- RP Relazione paesaggistica e documentazione fotografica
- EM Estratto di mappa catastale – Estratto tavolare con aggravati
- PPE Pareri preventivi Enti
- STO Relazione storica
- TEMP Programma fasi di attuazione e relazione economica
- CM Computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri
- ACO Analisi capacità occupazionale

Testi:(contenuto prescrittivo)

- NTA Norme Tecniche di Attuazione
- GEO Relazione geologica e geotecnica

Elaborati grafici

- |          |   |              |
|----------|---|--------------|
| TAV 01   | VARIANTE: INQUADRAMENTO   | Prescrittivo |
| TAV 02.1 | STATO DI FATTO: RETI TECNOLOGICHE:<br>ACQUA, GAS E FOGNATURA                      | Indicativo   |
| TAV 02.2 | STATO DI FATTO: RETI TECNOLOGICHE:<br>ILL. PUBBLICA, ELETTRICA E TELEFONIA        | Indicativo   |
| TAV 03   | STATO DI FATTO: PLANIALTIMETRIA CON PROFILI,<br>ASSETTO PROPRIETA' E FOTOGRAFIE   | Indicativo   |
| TAV 04   | STATO DI FATTO: INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETA'<br>DELLE SERVITU' E DEGLI AGGRAVI | Indicativo   |
| TAV 05.1 | STATO DI FATTO: PIANTE PIANO TERRA ALI SILOS                                      | Indicativo   |
| TAV 05.2 | STATO DI FATTO: PIANTE PIANO MEZZANINO ALI SILOS +6.29ml                          | Indicativo   |
| TAV 05.3 | STATO DI FATTO: PIANTE PIANO PRIMO ALI SILOS +10.79ml                             | Indicativo   |
| TAV 05.4 | STATO DI FATTO: PIANTE PIANO PRIMO MEZZANINI ALI SILOS +14.20ml                   | Indicativo   |
| TAV 05.5 | STATO DI FATTO: PIANTE COPERTURE ALI SILOS  | Indicativo   |
| TAV 05.6 | STATO DI FATTO: PIANTE CORPO A – TESTATA  | Indicativo   |
| TAV 05.7 | STATO DI FATTO: EX GUARDIOLA D'INGRESSO   | Indicativo   |
| TAV 06   | STATO DI FATTO: PROSPETTI MAGAZZINI SILOS   | Indicativo   |
| TAV 07   | STATO DI FATTO: SEZIONI   | Indicativo   |
| TAV 07.1 | VARIANTE: SIMULAZIONI TRIDIMENSIONALI DELLA<br>PROPOSTA PROGETTUALE               | Indicativo   |
| TAV 07.2 | VARIANTE: ABACO   | Indicativo   |
| TAV 08   | VARIANTE: CALCOLO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI                                    | Indicativo   |
| TAV 09.1 | VARIANTE: DESTINAZIONI D'USO  | Prescrittivo |
| TAV 09.2 | VARIANTE: VERIFICA DEGLI STANDARD A PARCHEGGIO                                    | Indicativo   |
| TAV 09.3 | VARIANTE: LOCALIZZAZIONE COMPLESSO COMMERCIALE                                    | Prescrittivo |
| TAV 10   | VARIANTE: INTERVENTI STRADALI E PEDONALI –  |              |



	SISTEMAZIONI ESTERNE	Indicativo
TAV 11	VARIANTE: TRASFERIMENTI	Prescrittiva
TAV 12.1	VARIANTE: RETE IDRICA E GAS	Indicativo
TAV 12.2	VARIANTE: RETE FOGNARIA	Indicativo
TAV 12.3	VARIANTE: RETE ELETTRICA	Indicativo
TAV 12.4	VARIANTE: RETE ILLUMINAZIONE ESTERNA E TELEFONIA	Indicativo
TAV 13	VARIANTE: STRADA DI DISTRIBUZIONE CORTILE OVEST	Indicativo
TAV 14	VARIANTE: PERCORSO PEDONALE QUOTA ZERO	Indicativo
TAV D.AR1	VARIANTE: SALE POLIFUNZIONALI	Indicativo
TAV D.AR2	VARIANTE: DEPOSITO AUTOCORRIERE	Indicativo
TAV D.AR3	VARIANTE: TERMINAL AUTOCORRIERE E PENSILINA	Indicativo

All 3. tavole prescrittive solamente della quantificazione delle opere pubbliche in cessione e della loro qualità

CM D1 VARIANTE: COMPUTO METRICO SALE POLIFUNZIONALI  
 CM D2 VARIANTE: COMPUTO METRICO DEPOSITO BUS E STAZIONE AUTOCORRIERE

CSA VARIANTE: CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO - NORME TECNICHE

CSA VARIANTE: CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO - FINITURE

~~IPPOSTAZIONI GENERALI E DISTRIBUTIVE IMPIANTI MECCANICI - TRAM STATION E SALE  
 CONFERENZE~~

~~ELABORATI ESPLICATIVI OPERE IN CESSIONE PROGETTO DEFINITIVO - IMPIANTI  
 TERMOMECCANICI~~

497T-VEN-01 PIANTA PIANO TERRA - ALLINEAMENTO 1-11 IMPIANTO DI VENTILAZIONE TRAM  
 STATION

497T-VEN-02 PIANTA PIANO PRIMO - ALLINEAMENTO 4-15 - IMPIANTO DI VENTILAZIONE  
 TEATRO E SALE CONFERENZE

497T-VEN-03 PIANTA PIANO SECONDO - ALLINEAMENTO 4-15 - IMPIANTO DI VENTILAZIONE  
 TEATRO E SALA CONFERENZE

497T-VEN-04 PIANTA PIANO COPERTURA - ALLINEAMENTO 4-15 - IMPIANTO DI VENTILAZIONE

497T-FC-01 PIANTA PIANO TERRA - ALLINEAMENTO 1-8 - IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE  
 TRAM STATION

497T-ANT-04 PIANTA PIANO TERRA - ALLINEAMENTO 01-09 - IMPIANTO DI ESTINZIONE  
 INCENDI E CARTELLONISTICA TRAM STATION

497T-SCA-03 PIANTA PIANO TERRA - ALLINEAMENTO 01-09 - IMPIANTO DI SCARICO ACQUE  
 NERE E METEORICHE

497T-CT-01 PIANTA PIANO PRIMO - ALLINEAMENTO 2-6 DISTRIBUZIONE APPARECCHIATURE  
 IN CENTRALE TERMICA

497T-CT-03 SCHEMA FUNZIONALE CENTRALE TECNOLOGICA

497T-PART-01 SEZIONI IMPIANTO DI VENTILAZIONE ZONE TEATRO E SALE CONFERENZE

~~IPPOSTAZIONI GENERALI E DISTRIBUTIVE IMPIANTI ELETTRICI - TRAM STATION E SALE CONFERENZE~~

~~ELABORATI ESPLICATIVI OPERE IN CESSIONE PROGETTO DEFINITIVO - IMPIANTI ELETTRICI~~

497E-LU-01 PIANTA PIANO TERRA - ALLINEAMENTO 1-11 - IMPIANTO LUCE E FORZA  
 MOTRICE TRAM STATION

497E-LU-02 PIANTA PIANO PRIMO - ALLINEAMENTO 4-15 - IMPIANTO LUCE E FORZA  
 MOTRICE SALE CONFERENZE

497E-LU-03 PIANTA PIANO SECONDO - ALLINEAMENTO 4-15 - IMPIANTO LUCE E FORZA  
 MOTRICE SALE CONFERENZE

497E-RIV-01 PIANTA PIANO TERRA - ALLINEAMENTO 1-11 - IMPIANTI SPECIALI TRAM STATION



497E-RIV-02 PIANTA PIANO PRIMO - ALLINEAMENTO 4-15 - IMPIANTI SPECIALI SALE  
CONFERENZE  
497E-RIV-03 PIANTA PIANO SECONDO - ALLINEAMENTO 4-15 - IMPIANTI SPECIALI SALE  
CONFERENZE  
497E-DIS-01 PIANTA PIANO TERRA - ALLINEAMENTO 1-11- IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE  
PRINCIPALE TRAM STATION  
497E-DIS-02 PIANTA PIANO PRIMO - ALLINEAMENTO 4-15-IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE  
PRINCIPALE SALE CONGRESSI E CONFERENZE  
497E-DIS-03 PIANTA PIANO SECONDO - ALLINEAMENTO 4-15 - IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE  
PRINCIPALE SALE CONFERENZE  
497E-PART-01 SEZIONI IMPIANTI ELETTRICI ZONA TRAM STATION E SALE CONFERENZE  
497E-PART-02 SCHEMA A BLOCCHI SISTEMA DIGITALE PER SALE CONFERENZE  
497E-PART-04 SCHEMA DISTRIBUZIONE QUADRI ELETTRICI TRAM STATION E SALE CONFERENZE

8. che l'accordo di programma è stato sottoscritto dalle parti in data  
..... ratificato dal Consiglio del Comune di Trieste in  
data ....., successivamente approvato con decreto del  
Presidente della Giunta Regionale FVG n. .... dd. .... nonché  
pubblicato sul BUR n. .... dd. .... il che ne  
determina l'operatività a tutti gli effetti;

si conviene

#### ARTICOLO 1 - PREMESSE

Le premesse unitamente agli elaborati tecnici richiamati costituiscono parte  
integrante e sostanziale della presente convenzione.

#### ARTICOLO 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni  
edificatorie ed urbanistiche contenute nell'Accordo di Programma per il  
recupero del complesso immobiliare Silos, come meglio specificato negli  
allegati grafici, descrittivi e normativi richiamati in premessa e  
definitivamente approvati aventi funzione di strumento attuativo.



In relazione alle previsioni contenute nell'Accordo di Programma la SILOS S.p.A., quale soggetto attuatore, si impegna con la presente ad assumere gli obblighi e gli oneri che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per la stessa vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali attestato con appositi atti deliberativi e certificativi del Comune.

### ARTICOLO 3 – AREA OGGETTO DELLA CONVENZIONE

L'area interessata dall'attuazione dell'accordo di programma corrisponde al complesso storico dei Magazzini Silos ed alle aree adiacenti individuate nell'elaborato 1 – Inquadramento, ricompreso negli allegati tecnici dell'Accordo.

Le parti danno atto che i beni immobili compresi nell'Accordo di Programma, come meglio specificato in premessa, sono in parte di proprietà del Comune di Trieste ed in parte di proprietà del soggetto attuatore.

Vengono interessate dalla presente convenzione anche aree esterne adiacenti al complesso immobiliare Silos per le quali l'Amministrazione ha acquisito in sede di Accordo di Programma l'assenso al loro utilizzo per finalità di interesse generale, in particolare:

- Porzione di mq. 836 delle ppccnn 480/1 e 480/3 del C.C. di Trieste di proprietà tavolarmente iscritta a nome di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., da destinare alla realizzazione del cd. percorso pedonale a quota zero di collegamento tra la stazione ferroviaria e la nuova



8

stazione delle autocorriere meglio identificato nella tavola 14 degli allegati tecnici dell'Accordo;

- bretella di collegamento fra largo Città di Santos e Piazza Duca degli Abruzzi, insistente su un'area demaniale dell'Autorità Portuale, destinata a migliorare la viabilità complessiva dell'ambito considerato dal presente Accordo.

#### ARTICOLO 4 – POTENZIALITA' EDILIZIE

La potenzialità edificatoria complessiva della nuova zona omogenea O3 risulta definita nelle seguenti quantità:

- Superficie territoriale rilevata: mq 50.793,54
- Superficie territoriale catastale: mq 50.676
- Superficie fondiaria catastale: 42.316 mq
- Indice di fabbricabilità territoriale: 11 mc/mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 13 mc/mq
- Volume massimo complessivo: 550.108 mc
- Superficie coperta: 30.002,83 mq
- Rapporto di copertura: 75%

#### ARTICOLO 5 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

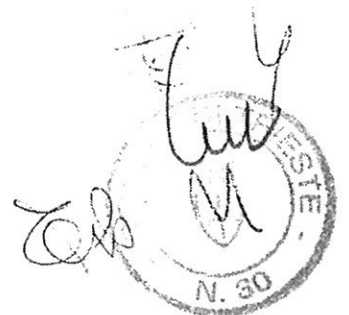
L'intervento previsto dall'Accordo di Programma e dagli elaborati tecnici allegati comprende il recupero ed il riuso dell'immobile corrispondente al manufatto storico "Magazzini Silos" nonché la riqualificazione delle aree esterne adiacenti, che la Silos S.p.A. si impegna a realizzare secondo quanto stabilito nel presente atto ed in conformità agli elaborati tecnici citati in premessa, che specificano anche le caratteristiche tipologiche e costruttive delle opere da realizzare.





Nel suo complesso l'intervento comprende la realizzazione delle seguenti opere:

- complesso commerciale ai sensi della l.r. FVG n. 29/2005 ed in conformità al Piano di Settore del Commercio approvato con Delibera Consiliare n. 15 del 25.2.2008 e successiva deliberazione Consiliare n. 13 dd. 3.3.2009 con 15.000 mq di superficie coperta complessiva;
- attività aventi destinazione d'uso alberghiera e ricettiva complementare, artigianale di servizio, trasporto merci e persone;
- complesso di sale polifunzionali ad uso pubblico da adibire a centrocongressi;
- nuovo deposito interno autobus extraurbani con locali accessori, nuovo deposito esterno autobus extraurbani, nuovo terminal arrivi e partenze per il servizio di trasporto pubblico extraurbano, biglietteria, sala d'attesa con annessi servizi igienici e locali deposito, il tutto costituente la nuova stazione delle autocorriere per il servizio di trasporto pubblico extraurbano;
- nuovi parcheggi da realizzarsi in parte all'interno dell'area di sedime dell'edificio esistente ed in parte a raso nelle aree di pertinenza esterna per il soddisfacimento degli standard richiesti dalle varie attività previste.
- collegamento pedonale a quota zero con la Stazione FF.SS.;
- opere di urbanizzazione primaria quali viabilità e servizi a rete;



- opere di arredo urbano e segnaletica ricomprese nell'ambito di intervento e destinate a rendere funzionale la nuova proposta di viabilità;
- interventi su segnaletica stradale nella zona adiacente l'ambito d'intervento (Largo Città di Santos e cd "bretella") nel caso in cui il centro commerciale venga ultimato prima dei lavori di riqualificazione di Piazza Libertà;

#### ARTICOLO 6 – REGIME ABILITATIVO

Le opere previste dall'Accordo di Programma saranno eseguite previo rilascio di uno o più permessi di costruire ai sensi del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. In particolare saranno soggetti al rilascio del permesso di costruire le opere a destinazione d'uso privata e le opere di urbanizzazione primaria.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al preventivo esperimento della procedura di VIA, trattandosi di intervento comprensivo di opere soggette a valutazione di impatto ambientale ex D. Lgs. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

Con l'esclusione delle opere pubbliche o di interesse pubblico previste nell'Accordo, il permesso di costruire verrà rilasciato previa corresponsione del contributo di costruzione secondo le tabelle parametriche in vigore al momento del suo rilascio, attualmente approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 dd. 23.1.2008.



Nella determinazione del contributo di costruzione verrà portato a scomputo un importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dall'interventore come meglio specificato al successivo articolo 12.

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo dopo la stipulazione e annotazione tavolare della presente convenzione.

#### ARTICOLO 7 – OPERE PUBBLICHE E DI URBANIZZAZIONE

Come definito in sede di Accordo di Programma di cui la presente convenzione ne specifica gli impegni, SILOS S.p.A. si obbliga ad eseguire a sua cura e spese le seguenti opere pubbliche e di urbanizzazione, secondo modalità e caratteristiche previste nei successivi articoli 8, 9 e 12:

- nuova stazione delle autocorriere per il trasporto pubblico extraurbano;
- complesso di sale polifunzionali da adibire a centrocongressi;
- nuova viabilità pedonale e veicolare comprensiva di arredi e segnaletica;
- servizi a rete.

#### ARTICOLO 8 - STAZIONE, DEPOSITO E PARCHEGGIO AUTOBUS

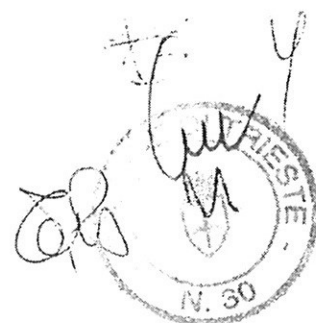
Il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire a sua cura e spese la nuova stazione delle autocorriere per il trasporto pubblico extraurbano composta dal nuovo deposito interno autobus extraurbani con locali accessori, nuovo deposito esterno autobus extraurbani, nuovo terminal arrivi e partenze per il



servizio di trasporto pubblico extraurbano, biglietteria, sala d'attesa con annessi servizi igienici e locali di deposito, il tutto in conformità al progetto di cui agli elaborati D.AR 2 e D.AR 3 approvato dalla Provincia di Trieste in qualità di ente titolare della funzione ex L.R. 20.8.2007 n. 23.

In particolare i nuovi depositi autobus interno ed esterno siti al pianoterra lato nord del fabbricato, la sala d'attesa con annessi servizi igienici, la biglietteria e i locali di deposito ubicati al pianoterra del fabbricato, lato sud, meglio descritto nella tavola D.AR 2 del progetto costituente allegato all'accordo di programma, verranno consegnati completi di ogni finitura edile e impiantistica (impianti elettrici e di illuminazione ordinaria e di emergenza, impianti di climatizzazione nelle zone uffici e servizi, impianti di dispersione fumi, rilevazione incendi, diffusione sonora e tv, antintrusione ecc..) e si svilupperanno su una superficie utile, misurata al netto dei pilastri e delle murature perimetrali, di circa 2.985 mq. per il deposito interno, di circa mq. 2.051 per il deposito esterno e di circa mq. 188 per la biglietteria, sala d'attesa con i servizi e locali deposito.

Il terminal arrivi-partenze sul piazzale lato mare antistante l'edificio, per un'estensione pari a circa 2.233 mq, sarà realizzato mediante una struttura in vetro e acciaio, meglio descritta nella tavola D.AR 3 del progetto costituente allegato all'Accordo di Programma, capace di ricevere contemporaneamente n. 5+2 autobus e di garantire il collegamento pedonale, coperto e in sicurezza, con i servizi connessi al trasporto completo di tutte le opere necessarie per l'espletamento del servizio (illuminazione, segnaletica, ecc...).



Tutti gli immobili qui indicati saranno successivamente acquisiti in proprietà al Comune di Trieste come previsto dall'articolo 19.

Per evitare interruzioni nel servizio pubblico di trasporto extraurbano a mezzo autobus, la consegna materiale della porzione di immobile indicata all'art. 19 sub lettera a) dal Comune di Trieste a Silos S.p.A., per consentire l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione della stessa, sarà effettuata contemporaneamente alla consegna al Comune della nuova autostazione, finita e pronta per l'utilizzazione previo esperimento del collaudo con esito favorevole, salvo il tempo strettamente necessario per l'attivazione del servizio nella nuova sede.

La Silos S.p.A. è tenuta a garantire l'accesso e l'utilizzo del terminal e delle altre strutture che compongono l'autostazione anche durante l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'edificio, adottando le opportune misure di sicurezza e manlevando il Comune da qualsiasi richiesta di danno dipendente dall'esecuzione dei lavori che dovesse essere avanzata fino al collaudo definitivo.

**ARTICOLO 9- COMPLESSO SALE POLIFUNZIONALI – CENTRO CONGRESSI**

La SILOS S.p.A. si obbliga ad eseguire a sua cura e spese il complesso di sale polifunzionali, da adibire a centro congressi, descritto nella tavola D.AR 1 del progetto urbanistico costituente allegato all'accordo di programma. L'opera verrà consegnata "chiavi in mano", ossia completa

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

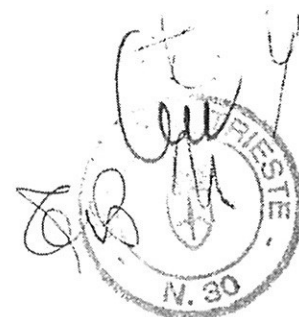
*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*  


nelle parti strutturali, nelle finiture, negli impianti (meccanico di condizionamento, elettrico, idraulico, ecc...), negli ascensori e nelle scale, comprensiva altresì, dei corpi illuminanti ordinari e di emergenza, delle apparecchiature per la climatizzazione degli ambienti, delle opere per l'attenuazione acustica, delle poltroncine per il pubblico e di eventuali tendaggi, come dettagliato nell'allegato sub c) all'accordo di programma. In particolare:

- gli impianti dovranno essere predisposti in modo da garantire un utilizzo multimediale delle sale;
- le vie di esodo dovranno essere realizzate in funzione del massimo affollamento previsto (1308 persone) prevedendo l'utilizzo contemporaneo delle quattro sale;
- in sede di progetto esecutivo dovranno essere risolte e definite:
  - ❖ le possibilità di sfollamento mediante l'utilizzo delle terrazze "quali luoghi sicuri" e con idonee uscite dedicate;
  - ❖ le caratteristiche degli impianti tali da consentire un utilizzo frazionato rispetto al complesso commerciale e con riferimento ai requisiti indicati nella nota comunale dd. 24.2.2009 - Area Lavori Pubblici;
- nelle sale polifunzionali dovrà essere previsto un punto attrezzabile per attività di catering.

Il centro congressi dovrà essere posto in collegamento con la galleria pedonale interna al centro commerciale che, unitamente a scale ed ascensori di collegamento, dovrà essere asservita ad uso pubblico mediante costituzione di apposita servitù da esercitare secondo le modalità stabile dal



Regolamento di condominio. Inoltre il centro dovrà essere accessibile autonomamente anche dall'esterno mediante un accesso autonomo ed indipendente al pianoterra ala ovest gravato da servitù ad uso pubblico. A tal fine la Silos S.p.A. si impegna a costituire le necessarie servitù come meglio specificato nel successivo articolo 19.

Il complesso di sale funzionali, acquisito al patrimonio indisponibile del Comune, sarà destinato a centro congressi ed utilizzato anche da parte di terzi mediante l'erogazione di servizi a tariffa.

#### ARTICOLO 10 - PARCHEGGI

Il Comune di Trieste si impegna con il presente atto a mantenere la destinazione a parcheggio dell'impianto multipiano di proprietà comunale ubicato nella testata principale dell'edificio, avente una dotazione complessiva di 826 posti auto ed attualmente gestito da terzi in regime di concessione.

In ordine al fabbisogno complessivo di parcheggi derivanti dall'applicazione degli standard in rapporto alle destinazioni d'uso previste dall'intervento le parti danno atto che il complesso "Magazzini Silos" necessita di aree a parcheggio per una superficie complessiva massima totale mq 42.433,50 così riferite in rapporto alle destinazioni previste:

- complesso commerciale – attività commerciali (200% superficie di vendita e 1 posto macchina ogni due addetti);
- complesso commerciale – servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali incluse le attività di intrattenimento e svago (100% superficie utile);



- altre destinazioni non comprese nel complesso commerciale (1 mq/10mc)

Nelle aree a parcheggio così determinate non sono comprese quelle da destinare alle sale polifunzionali da trasferire al Comune (pari al 40% della superficie utile), che saranno individuate all'interno del parcheggio di proprietà comunale.

Alla quantità complessiva così determinata dovranno essere aggiunte le aree necessarie per le operazioni di carico-scarico, relative all'attività commerciale, di cui all'articolo 21 allegato D del D. P. Reg 23.3.2007 n. 069/Pres, individuate graficamente nella tavola 09.1.

A fronte della necessità di aree per parcheggio così come sopra determinate, la SILOS S.p.A. si impegna pertanto a realizzare nuovi impianti di parcheggio nelle aree esterne di pertinenza per mq. 7.459,20 e ai piani interrati dell'edificio per mq. 22.490,63 come evidenziato nell'elaborato grafico 09.2 che, nell'insieme, garantiscono il numero di posti auto previsti dagli standard urbanistici di cui alla Legge 122/89 (1 mq/10mc).

Il fabbisogno dei parcheggi non soddisfatto dalla realizzazione di cui al punto precedente, fino ad un massimo a mq. 12.483,67 verrà reperito all'interno del parcheggio multipiano di proprietà comunale; all'individuazione dei suddetti parcheggi si provvederà nell'ambito dei rapporti con il gestore.

Fermo restando il rispetto degli standard previsti per il centro commerciale il numero effettivo dei posti macchina da reperire sarà desunto dalle

Handwritten signature and a circular stamp with the text "N. 30" and "SISTE".



superfici e dai volumi indicati negli elaborati progettuali prodotti ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Qualora su parte dell'area oggetto dell'Accordo di programma siano richiesti ed autorizzati, compatibilmente con la disciplina urbanistica vigente, interventi con destinazione diversa da quella prevista in origine, dovranno essere reperite le aree di parcheggio a standard nella misura minima necessaria a garantire il conguaglio tra quanto previsto nella nuova destinazione e quanto previsto precedentemente per la destinazione che non viene attivata.

#### ARTICOLO 11 – VIABILITA' VEICOLARE E PEDONALE

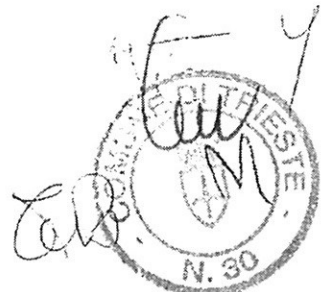
Al fine di coniugare sotto il profilo funzionale la viabilità pubblica e pedonale prevista all'interno del complesso immobiliare Silos con la viabilità esterna (piazza della Libertà, Largo Santos e bretella) deputata ad assorbire i flussi di traffico indotti dalle funzioni insediate dal complesso e vista l'esigenza primaria di garantire la regolarità della circolazione stradale sul nodo strategico di piazza della Libertà, anche alla luce della prevista riorganizzazione di cui al progetto di riqualificazione, vengono formulate le seguenti prescrizioni tecnico/operative di cui la SILOS S.p.A. si obbliga ad ottemperare ed eseguire a sua cura e spese:

- dovrà essere installato un "sistema informativo" (segnali, pannelli luminosi, ecc.) per indirizzare correttamente gli utenti alle aree di parcheggio a servizio del complesso Silos e per segnalare la disponibilità o meno di posti auto liberi, il tutto nell'ottica di evitare



transiti veicolari inutili e/o errati sulla viabilità di ingresso/uscita al centro e sulle varie aree di parcheggio interne;

- il percorso pedonale a quota zero (uso pubblico) che collega la Stazione FS con il polo delle linee TPL extraurbane dovrà essere completato con il collegamento trasversale con il polo di trasporto pubblico locale (uso pubblico) previsto nel progetto di piazza Libertà;
- gli spazi di parcheggio per coloro che sono addetti alle attività con destinazione d'uso privata dovranno essere funzionalmente separati e distinti dalle altre aree di parcheggio;
- le operazioni di rifornimento delle merci dovranno essere effettuate di norma in orari diversi da quelli di apertura dei negozi, usufruendo delle aree destinate a tale scopo e prevedendo un'organizzazione dei tempi di rifornimento delle varie utenze in modo che il tutto sia gestito e non determini ricadute negative su altre aree o sulle strade;
- successivamente all'insediamento del complesso Silos e per un periodo di un anno dovranno essere effettuati dei monitoraggi di traffico sui nodi 5, 8, 10 e 11 indicati negli studi sul traffico per verificare sia lo stato della circolazione che eventuali stati di congestione; i monitoraggi dovranno essere effettuati dalla SILOS spa, o soggetto da essa nominato, e dovrà essere predisposta una relazione trimestrale che verrà valutata dall'Amministrazione Comunale (Servizio Mobilità e Traffico);
- qualora dai monitoraggi dovessero emergere delle criticità la SILOS S.p.A., d'intesa con l'Amministrazione Comunale, dovrà



intraprendere delle azioni per migliorare la situazione del traffico ed in tale ottica si indicano alcune possibili misure: ricalibratura dei cicli semaforici e coordinamenti su tutti gli impianti interessati, differire l'orario di apertura alle 9,30 (onde evitare la sovrapposizione col traffico dell'ora di punta), applicare tariffe di parcheggio agevolate nei giorni di minore afflusso al centro, eccetera;

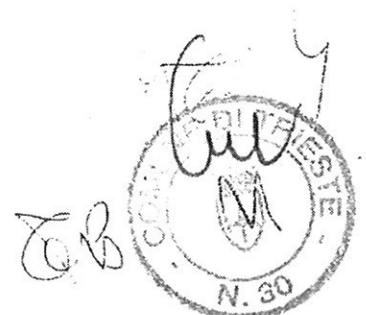
Le prescrizioni tecnico/operative sopraevidenziate che comportino esecuzione di lavori dovranno essere tradotte in appositi elaborati progettuali.

#### ARTICOLO 12 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Silos S.p.A. si obbliga ad eseguire a sua cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria previste nei piani e progetti sopra richiamati (TAV 11):

- collegamento pedonale tra la stazione ferroviaria e il complesso polifunzionale costituente il cd. "percorso pedonale a quota zero", da considerarsi quale urbanizzazione primaria destinata alla mobilità pedonale pubblica;
- strade di accesso al deposito autocorriere – area sale polifunzionali comprensiva dei servizi a rete;
- strada di accesso al parcheggio comunale e relativo marciapiede.

Le opere di urbanizzazione da realizzare, il cui valore è stimato in € 964.017,67, saranno eseguite a parziale scomputo di quanto dovuto dall'interventore a titolo di contributo di costruzione.



### ARTICOLO 13 – PROGETTAZIONE ED APPROVAZIONE DELLE OPERE

Tutte le opere indicate nei precedenti articoli 8, 9 e 12, saranno realizzate da SILOS S.p.A. La SILOS S.p.A. fa constare che, allo stato, il costo di realizzazione delle opere come risulta dai computi metrici estimativi verificati e ritenuti congrui dal competente Servizio Edilizia Pubblica dell'Area Territorio e Patrimonio ammonta a:

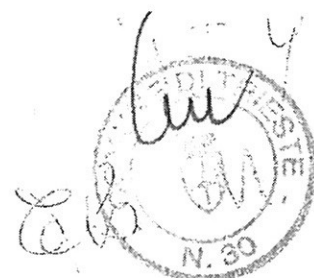
- 4.167.900,70*
- a) Euro ~~4.167.900,70~~ per la nuova autostazione autocorriere del trasporto pubblico extraurbano;
  - b) Euro 12.631.329,27 per la sala polifunzionale da adibire a centro congressi;
  - c) Euro 964.017,67 per le altre opere di urbanizzazione primaria indicate al precedente articolo 12;

Gli importi sopra indicati devono intendersi al netto di IVA e oneri, inclusi quelli per la sicurezza.

In relazione a tali opere la Silos S.p.A. si obbliga a redigere e presentare al Comune a sua cura e spese, la progettazione esecutiva occorrente per l'attuazione degli interventi e, per le sole opere indicate alla lettera c), anche la progettazione secondo il livello di definizione previsto dal Regolamento Edilizio per l'assentimento dei titoli edilizi.

In particolare, con riferimento al percorso pedonale a quota 0, la Silos prende atto che è in corso la progettazione prevista dall'articolo 3 del Protocollo d'Intesa stipulato tra Ministero delle Infrastrutture, Regione FVG, Autorità Portuale di Trieste, RFI, Comune di Trieste, il 5 luglio 2004 e che il progetto esecutivo andrà posto a base del successivo progetto edilizio.

Il progetto esecutivo di tutte le opere, redatto anche in applicazione del D. Lgs 163/2006, parte II, capo IV, sarà approvato dalla Giunta Comunale la



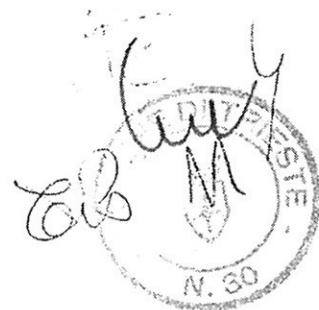
quale, per renderlo più aderente alle finalità che si intendono ottenere, potrà richiedere specifiche modifiche che dovranno essere recepite da Silos S.p.A. purchè contenute nei limiti di spesa indicati al primo comma del presente articolo. Silos S.p.A. si impegna fin d'ora ad apportare ai progetti delle opere suddette le eventuali ulteriori modifiche che potranno essere richieste in seguito all'espletamento della procedura di VAS e VIA come pure quelle necessarie per ottemperare ai pareri obbligatori espressi da Enti o Amministrazioni. In entrambi i casi SILOS S.p.A. ne sosterrà le relative ulteriori ed eventuali spese, sia per le modifiche progettuali che per l'esecuzione dei conseguenti lavori e ciò fino al collaudo definitivo.

Saranno a carico di Silos S.p.A. anche le spese conseguenti a varianti in corso d'opera che non derivano da richieste avanzate dall'Amministrazione Comunale.

Nel procedimento di approvazione delle opere la Silos S.p.A. si obbliga altresì, sempre a sua esclusiva cura e spese, a:

- predisporre le copie occorrenti e tutta l'ulteriore documentazione che fosse richiesta dal Comune e dai soggetti che partecipano al procedimento per l'approvazione;
- ottenere il rilascio da parte delle Amministrazioni, Enti o Aziende competenti (VV.FF., ASS, Soprintendenza, ACEGAS, ARPA, Provincia, FF.SS., Autorità Portuale, Commissione Vigilanza su locali di pubblico spettacolo) di tutti gli atti di assenso, autorizzazione o nulla osta che fossero eventualmente necessari per la realizzazione dell'opera.

Fermo restando quanto previsto dal precedente articolo 6 per le opere a destinazione d'uso privata, la deliberazione di approvazione del progetto esecutivo da parte della Giunta comunale - entro 90 giorni dalla presentazione del progetto - costituisce titolo per l'esecuzione delle opere pubbliche indicate alla lettera a) e b) del presente articolo.



Le opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera c) formeranno invece oggetto, dopo l'approvazione della Giunta Comunale, di apposito permesso di costruire gratuito rilasciato ai sensi dell'articolo 10 del DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

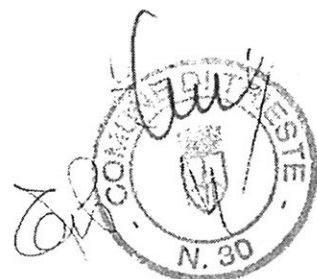
Le opere di urbanizzazione e le altre opere pubbliche previste dal presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente alla realizzazione degli interventi edificatori a destinazione d'uso privata e comunque dovranno essere ultimate prima che i predetti edifici o parti di essi conseguano l'agibilità.

L'esecuzione ed ultimazione delle opere pubbliche così come previste nella presente convenzione e l'intervenuto collaudo delle opere di urbanizzazione sono pertanto pregiudiziali all'insediamento e all'utilizzazione delle attività private, dal che ne consegue che gli immobili di proprietà della SILOS S.p.A. o dei suoi aventi causa non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e del collaudo delle opere pubbliche e di urbanizzazione e per essi non potrà essere certificata l'agibilità.

#### ARTICOLO 14 – ESECUZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

In relazione all'affidamento e all'esecuzione delle opere indicate nel precedente articolo 13, le parti concordano nel ritenere opportuno un adeguato approfondimento in merito all'applicazione della disciplina contenuta nel D. Lgs 163/2006 (artt. 32, comma 1, lettera g, 121, 122, comma 8).

Essendo la disposizione predetta entrata in vigore il 17.10.2008 e dovendo realizzarsi opere pubbliche ubicate all'interno di una struttura a destinazione d'uso privata, con conseguenti interrelazioni funzionali e tecniche fra opere private e pubbliche, le parti convengono che la disciplina delle modalità di affidamento delle opere pubbliche da parte di SILOS S.p.A. formerà oggetto di apposito atto integrativo alla presente convenzione da stipularsi prima del



rilascio di provvedimenti abilitativi di carattere edilizio e ciò in considerazione della particolarità delle opere stesse, costituenti in ampia parte corpo unico con il complesso immobiliare.

Al fine di determinare l'esatta portata della normativa predetta e di chiarire i dubbi interpretativi ed applicativi, le parti convengono di formulare congiuntamente apposito quesito all'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

#### ARTICOLO 15 – RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO – ALTA SORVEGLIANZA

Il Comune di Trieste nominerà ed indicherà a SILOS S.p.A con successivo e separato provvedimento, fin dalla data di sottoscrizione del presente atto, il nominativo di un responsabile del procedimento limitatamente alla verifica del rispetto delle condizioni previste nella presente convenzione il quale assolverà anche ai compiti di Alta Sorveglianza.

Tale responsabile assicurerà l'interlocuzione diretta ed unitaria tra il Comune di Trieste e l'interventore per tutte le problematiche inerenti l'attuazione del presente atto.

E' fatto obbligo a SILOS S.p.A. di assicurare ogni assistenza all'attività dell'Alto Sorvegliante agevolando la sua attività.

L'Alto Sorvegliante avrà libero accesso al cantiere, potrà visionare gli atti contabili di cantiere e verificare con la direzione lavori l'andamento del cantiere impartendo, ove necessario, eventuali direttive nel rispetto delle norme relative alla sicurezza.

L'Alto Sorvegliante, in particolare, predisporrà con frequenza mensile periodiche relazioni sullo stato di avanzamento del cantiere, sull'insorgenza di eventuali contenziosi e su ogni fatto di rilievo inerente i lavori oggetto del presente atto.

Le funzioni di responsabile del procedimento saranno compensate mediante corresponsione, per il tramite del Comune di Trieste, di un importo

*[Handwritten signatures and stamps on the right margin]*

*[Circular stamp: COMUNE DI TRIESTE, N. 30]*

corrispondente a quanto previsto in materia dall'articolo 12 della L.R. 14/2002 (15% di 1,5% sull'importo a base di gara inclusi oneri di sicurezza).

## ARTICOLO 16 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo per oneri di urbanizzazione, rapportato alla superficie prevista dallo strumento urbanistico attuativo, è pari presuntivamente a Euro 2.887.515,26.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria eseguite dalla SILOS S.p.A. (di cui all'articolo 11) è stato quantificato presuntivamente in Euro 964.017,67.

Essendo tale importo inferiore a quello degli oneri tabellari verrà operato il necessario conguaglio in sede di rilascio del permesso di costruire, che ammonta presuntivamente a Euro 1.923.497,59.

In tale data verranno definiti gli importi del contributo di costruzione e il valore delle opere da scomputare sulla base dell'importo posto a base di gara riportato nei computi metrici approvati con il progetto esecutivo, oneri esclusi.

Resta fermo l'obbligo del pagamento della quota di contributo commisurata al costo di costruzione quantificata presuntivamente in Euro 902.008,74 da determinarsi esattamente al momento del rilascio del permesso di costruire.

I dati relativi alle superfici distinte per destinazione d'uso - fornite dalla Silos spa per il calcolo degli oneri urbanizzativi - hanno carattere indicativo. Qualsiasi variazione, nei limiti previsti dallo strumento urbanistico attuativo, comporterà conseguentemente la variazione degli importi dovuti per il contributo di costruzione.

## ARTICOLO 17 – GARANZIE





A garanzia e completa esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione e delle altre opere oggetto della presente convenzione, che l'interventore si obbliga a realizzare nei modi e nei termini della stessa, nonché della cessione delle aree, impianti e di tutti gli altri obblighi contratti la SILOS S.p.A. si obbliga a consegnare al Comune, prima del rilascio del primo atto abilitativo, idonea polizza fidejussoria prestata mediante polizza assicurativa e/o bancaria, rilasciata da compagnie di assicurazione o da istituto di credito autorizzati, accettata dall'Amministrazione Comunale alle condizioni, ai contenuti e per la durata conformi alle clausole della presente convenzione.

L'importo della garanzia sarà pari al costo delle opere di urbanizzazione e delle altre opere pubbliche risultante dai computi metrici estimativi di cui dovranno essere corredati i relativi progetti.

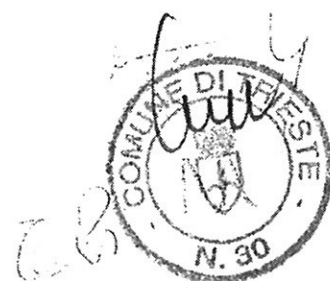
Allo stato l'importo viene determinato presuntivamente in Euro

~~16.807.346,94.~~  
16.799.229,47

La garanzia dovrà contenere apposita clausola che impegna il fideiussore a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 cc e della decadenza di cui all'articolo 1957 cc.

La garanzia fidejussoria verrà ridotta in corso d'opera in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori a cui si riferisce, secondo quanto sarà stabilito dagli uffici tecnici comunali e sarà svincolata nel limite massimo dell'85% del costo delle opere cui si riferisce ad avvenuto loro collaudo.

Il restante 15% sarà trattenuto a garanzia fino al compimento del primo anno successivo alla presa in consegna da parte del Comune di tutte le opere in questione e sarà svincolato, subordinatamente all'integrale adempimento da parte della SILOS di tutti gli obblighi contenuti nella convenzione ed all'assenza di difetti o di carenze nella realizzazione delle opere eseguite.



Qualora la garanzia sia ridotta proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere, la SILOS S.p.A. si obbliga ad integrare la medesima ove essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

In caso di inadempimento da parte della SILOS S.p.A. in ordine anche ad uno solo degli obblighi assunti con la presente convenzione, la garanzia di cui ai commi precedenti, potrà essere incamerata, in tutto o in parte e previa diffida ad adempiere entro 30 giorni, da notificarsi alla SILOS S.p.A. da parte del Comune.

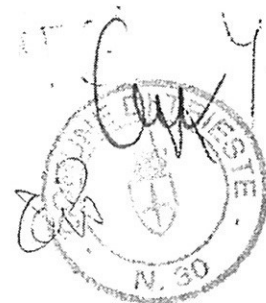
#### ARTICOLO 18 – COLLAUDO DELLE OPERE

Le opere di urbanizzazione e le altre opere pubbliche previste dalla presente convenzione dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte e saranno soggette a collaudo statico e tecnico amministrativo in corso d'opera da parte di un organo – anche collegiale, nominato da SILOS S.p.A. tra i nominativi di professionisti idonei designati dal Comune di Trieste.

Il collaudo potrà estendersi anche alle opere private materialmente e funzionalmente connesse con le opere pubbliche quali ascensori, scale di accesso, opere strutturali e di resistenza al fuoco e simili.

Per motivate ragioni di pubblico interesse potrà essere disposto il collaudo parziale di opere autonomamente utilizzabili a richiesta della SILOS S.p.A. o del Comune (ad esempio autostazione). Al collaudo parziale si procederà dopo la dichiarazione di avvenuta ultimazione dei relativi lavori.

Gli oneri e le spese inerenti le operazioni di collaudo, incluse quelle relative alle prove di laboratorio, i consumi EGA e quant'altro occorrente dall'avvio dei lavori sino all'emissione del certificato di collaudo tecnico amministrativo, faranno carico a SILOS S.p.A.



Le operazioni e le attività dell'organo di collaudo saranno svolte secondo la normativa vigente in materia.

Copia del verbale e delle visite di collaudo predisposte dal collaudatore saranno inviati per conoscenza al Comune di Trieste.

Il certificato di collaudo assume carattere definitivo decorsi 2 anni dalla data di presentazione dello stesso al Comune.

Nell'arco di tale periodo la SILOS S.p.A. è tenuta alla garanzia per i vizi dell'opera.

Fino all'approvazione del collaudo finale, la manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute al Comune, resta a carico di SILOS S.p.A.

La SILOS S.p.A. si impegna ad eliminare eventuali difetti o a completare opere non ultimate secondo le prescrizioni del collaudatore e ciò entro il termine stabilito dal responsabile del procedimento anche su indicazione fornita dal collaudatore.

Scaduto tale termine l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio con spese a carico della SILOS S.p.A. previa diffida ad adempiere avvalendosi delle garanzie di cui al precedente articolo 17.

#### **ARTICOLO 19 – TRASFERIMENTI IMMOBILIARI: CESSIONE DELLE AREE, OPERE ED IMPIANTI**

In relazione allo spostamento dell'attuale deposito autobus, della biglietteria e del terminal della stazione autobus, dall'area in testa al fabbricato prospiciente piazza Libertà, ove attualmente essi si trovano (di proprietà del Comune di Trieste), ad altra ubicata al piano terra, lato nord, della porzione immobiliare attualmente di proprietà di Silos S.p.A., nonché in relazione



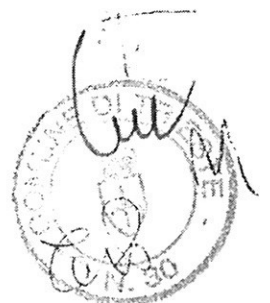
alla realizzazione del nuovo complesso di sale polifunzionali all'interno del fabbricato, lato nord, nonché alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, si darà luogo ai trasferimenti immobiliari che seguono.

a. Il Comune di Trieste si obbliga a trasferire a Silos S.p.A. entro 60 giorni dal collaudo delle opere di cui al seguente punto *b1* e comunque contestualmente alla acquisizione dei beni immobili e porzioni di immobili ivi indicati, la proprietà della porzione di immobile costituente la testata dell'edificio prospiciente piazza Libertà, attualmente adibito a mercato coperto, stazione autobus, deposito autobus, biglietteria, avente una superficie di circa 5.507 mq (vedasi allegato 2 TAV 11) ubicati al piano terra dell'edificio.

b. la Silos S.p.A. si obbliga a cedere e a trasferire al Comune di Trieste la proprietà dei seguenti immobili e porzioni di immobili, costituenti cosa futura da realizzare da parte di Silos S.p.A. su terreno di sua proprietà:

b1. n. 2 porzioni di immobile adibiti il primo a deposito autobus con locali accessori all'interno della struttura lato nord (2.985 mq) e il secondo sala d'attesa con annessi servizi igienici e locali di deposito, biglietteria e uffici (188 mq), meglio identificati nel progetto costituente allegato dell'accordo di programma nelle tavole D.AR 2 e D.AR 3;

b2. il complesso di sale polifunzionali situato al piano primo della parte di nuova costruzione dell'edificio "Magazzini Silos", meglio identificato nel progetto costituente allegato all'accordo di programma nella tavola D.AR1, avente una superficie sui tre livelli di 5.570 mq circa al netto dei pilastri e dei muri perimetrali, con una sala principale da 914 posti, due sale da 99 posti ed una sala da 196 posti;



b3 le aree e opere non a scomputo oneri per deposito autobus esterno (2.051 mq.), nonché le aree e le opere di urbanizzazione primaria, non a scomputo oneri, per terminal arrivi-partenze all'aperto (2.233 mq), aree e opere meglio identificate nel progetto costituente l'allegato sub b) all'accordo di programma nelle tavole D. AR 2 e D. AR 3.

c. Silos S.p.A. si obbliga a realizzare e a cedere al Comune di Trieste, una volta completate, quali opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri:

c1. le aree di sua proprietà destinate alla realizzazione dei collegamenti del nuovo polo intermodale e costituite dalla strada in cortile ovest di proprietà da largo Città di Santos fino al deposito autocorriere esterno (3.516 mq), dall'accesso per le vetture da Largo Città di Santos attraverso il cortile ovest fino alla rampa garage multipiano denominato Silos (560 mq.), nonché dai collegamenti alle reti infrastrutturali in area pubblica su piazza Libertà, descritte nella TAV. 11 dell'allegato all'accordo di programma.

Il Comune di Trieste e SILOS S.p.A. garantiscono che le porzioni immobiliari, oggetto del trasferimento sopraindicati sub a, sono libere da ipoteche, pesi e aggravii di qualsiasi genere ad eccezione di quelle risultanti dal libro fondiario.

La cessione delle aree e delle opere al Comune di Trieste è fatta senza riserva alcuna, per cui sulle stesse il Comune non ha vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con la presente convenzione.



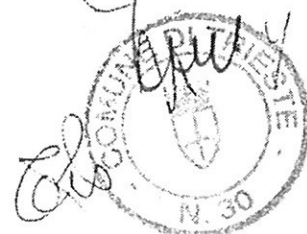
Entrambe le parti, in relazione ai trasferimenti previsti nel presente articolo, dichiarano di rinunciare al diritto di iscrivere l'ipoteca legale.

Entro 60 giorni dall'esito positivo del collaudo previsto nel precedente articolo 18 dovrà essere stipulato il contratto definitivo a cura e spese di SILOS S.p.A. avente per oggetto le reciproche cessioni fra interventore e Comune di Trieste, comprese le aree e delle opere di urbanizzazione delle quali è previsto il trasferimento e/o asservimento a favore dell'Ente, con contestuale consegna delle stesse, tramite formale verbale.

L'entità delle aree e delle opere da asservire all'uso pubblico e/o da cedere, indicata nel presente articolo ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e misura, al frazionamento catastale da redigersi a cura e spese di SILOS S.p.A.

In particolare i trasferimenti dovranno essere supportati da due distinti piani tavolari-catastali di frazionamento condominiale:

- un piano di scomparto condominiale da eseguirsi sull'immobile comunale atto ad identificare gli enti al pianoterra da cedersi a SILOS S.p.A.;
- un piano di scomparto condominiale e frazionamento fondiario da eseguirsi sull'immobile di proprietà SILOS al fine della precisa identificazione degli immobili da cedersi al Comune compresi quelli da cedersi quali opere di urbanizzazione primaria.



Nell'ambito di tali elaborati dovranno essere previste tutte quelle servitù, anche reciproche, da costituirsi a titolo gratuito che si renderanno necessarie per l'utilizzazione e godimento delle neoformate unità condominiali oggetto di trasferimento al Comune.

Gli immobili suddetti passeranno in consegna al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione.

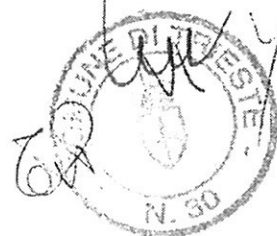
#### ARTICOLO 20 - PROPRIETA' DELLE OPERE E TRASFERIMENTO DI IMPEGNI ED ONERI

Tutte le opere realizzate in conformità al piano attuativo rimarranno di proprietà di SILOS S.p.A., ad eccezione di quelle indicate alle lettere *b* e *c* dell'art. 19, che vengono trasferite al Comune di Trieste secondo le modalità ivi indicate.

Il Comune di Trieste resterà proprietario della porzione dell'immobile adibita a parcheggio multipiano, attualmente in gestione a Sabaitalia S.p.A. con i relativi collegamenti verticali (vani scale ed ascensori) elevantesi dal pianoterra nonché dei locali accessori e tecnici di pertinenza del precitato parcheggio sito al pianoterra.

Resta fermo il diritto di SILOS S.p.A. di vendere o di locare, anche in corso d'opera, le singole porzioni in cui sarà diviso il complesso "Magazzini Silos".

La Silos S.p.A., qualora dovesse alienare gli immobili o parte degli immobili ricompresi nell'ambito dei Magazzini Silos e formanti oggetto



della presente convenzione, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri e degli obblighi assunti con la stessa nei riguardi del Comune di Trieste e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

Gli acquirenti subentranti saranno responsabili verso il Comune di Trieste per tutti gli oneri e gli obblighi sopra indicati.

La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di alienazione, unitamente all'impegno dell'acquirente, che sarà così formulato: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione urbanistica del .... e nell'accordo di programma del ....., accettando i relativi effetti formali e sostanziali".

Eventuali, diverse o contrarie clausole di vendita non hanno efficacia nei confronti del Comune.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate da SILOS S.p.A. non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarati espressamente di liberare l'originario obbligato.

Il Comune di Trieste procederà alla formale presa d'atto dei mutamenti soggettivi intervenuti ai sensi del presente articolo.





La responsabilità per i danni che dovessero eventualmente derivare a terzi dall'esecuzione dei lavori previsti dalla presente convenzione o nel corso della stessa, anche per fatto di appaltatori e subappaltatori, sarà ad esclusivo carico di SILOS S.p.A., che sarà tenuta a manlevare il Comune di Trieste delle conseguenze dannose che dovesse subire.

#### ARTICOLO 21 - REGOLAMENTO DEL COMPLESSO "MAGAZZINI SILOS"

La Silos S.p.A. provvederà alla redazione di un regolamento per l'utilizzazione delle parti comuni del complesso "Magazzini Silos", nonché per la gestione delle aree di proprietà individuale ad opera dei futuri acquirenti o locatari, in modo da garantire la funzionalità del complesso.

Il regolamento contemplerà criteri adeguati per la ripartizione delle spese generali e individuali concernenti la proprietà comune e quella individuale, nonché delle spese relative alla gestione anche commerciale del complesso.

Il complesso di sale polifunzionali di cui alla lett. B2 dell'art. 19 non contribuirà alle spese di gestione della galleria e contribuirà soltanto a quelle condominiali e individuali.

Il regolamento sarà sottoposto per l'accettazione a tutti gli aventi causa di Silos S.p.A., che dovranno recepirlo nei contratti di compravendita o di locazione che stipuleranno con quest'ultima, assumendo l'obbligo di farlo accettare agli eventuali successivi aventi causa.



Esso sarà previamente inviato al Comune di Trieste, il quale potrà far pervenire a Silos S.p.A. entro sessanta giorni dal ricevimento le proprie eventuali osservazioni relative alla parte pubblica da acquisire; in tal caso il Servizio tecnico immobiliare del Comune di Trieste e i competenti uffici di Silos S.p.A. provvederanno a redigere di comune accordo la parte investita dalle osservazioni; in mancanza di osservazioni entro il termine suddetto, il regolamento si intenderà approvato da parte del Comune di Trieste.

#### ARTICOLO 22 – INCREMENTO PATRIMONIALE

Il nuovo deposito autobus all'interno del complesso immobiliare avrà una superficie utile di 2.985 mq circa. Il nuovo parcheggio-deposito supplementare all'aperto sul piazzale antistante avrà una superficie di 2051 mq circa.

Posto che gli attuali locali adibiti a deposito autobus, che vengono ceduti dal Comune di Trieste a Silos S.p.A., hanno una superficie utile di circa 3.160 mq circa, l'incremento della superficie complessivamente disponibile per il Comune di Trieste ad uso deposito e parcheggio è di circa 1.876 mq. Tale incremento determinerà un aumento nella capacità di sistemazione delle corriere, con una capienza totale di circa 28 unità (di cui 17 all'interno e 11 all'esterno).

Il nuovo terminal, comprensivo delle aree cortilive di pertinenza e di collegamento (2.233 mq circa), della sala d'attesa, biglietteria e servizi delle strutture collegate (188 mq circa), avrà un'estensione di circa 2.421 mq coperti.



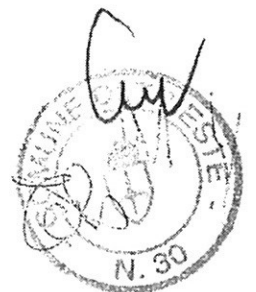
Il complesso delle sale polifunzionali, di cui all'art. 18 lettera b2, avrà una superficie utile di circa 5.570 mq.

All'esito delle operazioni immobiliari indicate all'art. 19, dunque, l'incremento del patrimonio immobiliare del Comune di Trieste sarà di complessivi 7.520 mq, così risultanti: 2.985 mq per nuovo deposito autobus interno, più 2.051 mq per nuovo deposito autobus esterno, più 2421 mq per nuovi terminal, biglietteria e sala d'attesa, meno 5.507 mq per attuale mercato coperto, deposito autobus e sala d'attesa ceduti alla Silos S.p.A., più 5.570 mq per il complesso delle sale polifunzionali.

Il valore stimato delle opere di nuova acquisizione è pari a circa € ~~16.799.229,47~~ <sup>12.631.329,27</sup> e più precisamente: € ~~12.631.329,37~~ delle sale polifunzionali, € 2.620.859,21 del nuovo deposito coperto, € ~~275.602,36~~ <sup>275.602,63</sup> del parcheggio autobus all'aperto, € 1.271.438,36 dell'area esterna per terminal arrivi-partenze.

Il valore stimato del fabbricato strumentale oggetto di cessione (attuali stazione, deposito autobus e mercato coperto) è di € 8.170.000,00.

In forza dell'accordo di programma e della presente convenzione, in conformità altresì alla Delibera della Giunta Comunale del Comune di Trieste del 28.2.2008 prot. corr. n. 12/5-68/2, rimane a carico di Silos S.p.A. l'importo di circa € ~~7.685.211,53~~ <sup>8.629.229,47</sup>, che rappresenta pertanto l'effettivo incremento del patrimonio comunale.



**ARTICOLO 23 - SPESE**

Tutte le spese, imposte, tasse e diritti inerenti e conseguenti alla presente convenzione e agli atti successivi per la sua attuazione come pure le spese afferenti la redazione dei piani di frazionamento delle aree e delle opere in cessione e quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere connesso sono a carico esclusivo di SILOS S.p.A. e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, salvo, quanto ai trasferimenti indicati alle lettere *b* e *c* dell'art. 19, le imposte e tasse per legge ricadenti sull'acquirente.

**ARTICOLO 24 - CONTROVERSIE**

Per ogni controversia fra le parti relativa alla validità, interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, il Foro esclusivamente competente è quello di Trieste.

**ARTICOLO 25 - ALLEGATI**

Sono allegati in copia al presente atto:

- 1. accordo di programma del.....
- 2- decreto di approvazione dell'accordo di programma del .....

\* \* \*

Il presente atto, omettendo per volontà delle parti la lettura degli allegati, il cui contenuto esse dichiarano espressamente di conoscere e di accettare, è stato da me letto ai contraenti, i quali lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono, qui in calce e a margine delle precedenti facciate.

Esso consta di n. .... facciate. di cui n. .. facciate intere e fin qui della presente.

**SILOS** S.p.A.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  


Allegati parte integrante  
all'Accordo di Programma  
LR 20.3.2000, n. 7, art. 19, comma 6  
per il recupero e il riuso del complesso  
"Magazzino Silos" di Trieste



Handwritten signatures in blue and black ink, including a large blue signature at the top and several black signatures below it.

VISTO: IL PRESIDENTE