



**comune di trieste**  
piazza Unità d'Italia 4  
34121 Trieste  
tel. 040 6751  
www.comune.trieste.it  
partita iva 00210240321



**comune di trieste**  
**area lavori pubblici**

prot.gen. 2019/0146487  
prot.corr. **N-2019 /11/2/9 8/3**  
sezionale **2019/0009114**  
data 11/07/2019

**COMUNE DI TRIESTE**  
**ESITO CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO**  
**SULL'IMMOBILE DENOMINATO "EX DUKE"**

Esito della "Consultazione preliminare di mercato", ex art. 66 del D. Lgs. n. 50 dd. 18.04.2016 e ss.mm.ii.) pubblicata dal 15.04.2019 al 15.06.2019 (in Appendice) per la preparazione di una procedura di finanza di progetto di iniziativa privata (art. 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici) per la realizzazione, nell'immobile denominato "Ex Duke" sito in Comune di San Dorligo della Valle Via Ressel n. 4, del nuovo Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso (art. 66 del D.Lgs. n. 50 dd. 18.04.2016 e ss.mm.ii., in conformità alle Linee Guida Anac n. 14 recanti "Indicazioni sulle consultazioni preliminari di mercato").

Partecipanti:

- A. TDA IMPRESA DI COSTRUZIONI**
- B. I.CO.P. S.P.A.**
- C. ARCH.TTI AGATA LACAVA E MARCELLO PAPA**
- D. DE.CO.MA S.R.L.**

**A. TDA IMPRESA DI COSTRUZIONI**

La proposta dell'impresa prevede una ri-organizzazione ed un ampliamento degli spazi della struttura, atti a rendere il Mercato Ortofrutticolo più funzionale ed appetibile per Produttori ed Operatori economici oggi disinteressati a prendere parte a questa realtà economica, in particolare concentrandosi sugli aspetti di carattere funzionale e logistico (sia per quanto riguarda il flusso delle

merci che dei visitatori), nonché sulla gestione delle operazioni dirette allo smaltimento dei rifiuti, aumentando il livello di sicurezza e di efficienza dell'impianto.

L'ampliamento della superficie di vendita sarebbe diretto altresì alla creazione di spazi dedicati alle eccellenze locali e regionali, nonché ai produttori di oltreconfine, sloveni e croati.

L'ipotesi progettuale appare coerente con le finalità perseguite dall'Avviso, ma necessita di maggiori specificazioni relative agli aspetti gestionali e finanziari.

## **B. I.CO.P. S.P.A.**

La proposta dell'impresa inserisce la realizzazione del Nuovo Mercato Ortofrutticolo nell'ambito di una operazione di più vasta portata, che prevederebbe la costituzione, attraverso procedure ad evidenza pubblica, di un "Fondo target per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà del Comune di Trieste", partecipato da soggetti pubblici e privati, nel quale conferire il comprensorio di Campo Marzio (e, successivamente, in ipotesi, altri immobili di pregio quali Palazzo Carciotti e l'ex-Meccanografico) ricevendo in permuta il Nuovo Mercato Ortofrutticolo nell'area Ex-Duke, previa demolizione dell'edificio attualmente esistente.

La proposta presentata prospetta la valorizzazione del comprensorio di Campo Marzio per finalità turistiche e ipotizza la possibilità futura del Comune di Trieste di ricevere in permuta il compendio immobiliare di via Rossetti (ex caserma), per la realizzazione di un campus scolastico.

L'ipotesi progettuale, non del tutto coerente con l'attuale programmazione delle opere e gestione immobiliare del Comune di Trieste, necessita altresì di maggiori approfondimenti sulle modalità di costituzione del Fondo, di conferimento e di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale.

## **C. ARCH.TTI AGATA LACAVA E MARCELLO PAPA**

La proposta progettuale prende in esame due interventi alternativi: il mantenimento e la riconversione del fabbricato industriale "Ex Duke", ampliandone la superficie e sopraelevando l'edificio per ricavarne spazi da adibire agli uffici amministrativi, da un lato; dall'altro, la demolizione dell'immobile e la realizzazione di un edificio *ex novo* progettato *ad hoc* per meglio rispondere alle esigenze degli operatori del Mercato, nonché rispondente a criteri di sostenibilità ambientale e autosufficienza energetica.

Sull'esempio di altre realizzazioni recenti e modelli consolidati a livello nazionale ed internazionale (es., Fico a Bologna, MercaFir a Firenze, le "città del gusto" in Francia), si ipotizza l'assunzione, da parte del nuovo Mercato, di un ruolo di "Food Hub" capace di ospitare ed integrare attività a vario titolo

connesse alla cultura alimentare e legate al territorio, quale luogo di scambio non solo commerciale, e quindi funzionale alle attività degli addetti al settore, ma anche culturale, aperto a tutta la cittadinanza.

L'ipotesi progettuale appare coerente con le finalità perseguite dall'Avviso.

## **D. DE.CO.MA S.R.L.**

La proposta progettuale presentata dall'impresa tiene in considerazione sia gli aspetti “strutturali” che “gestionali” necessari alla realizzazione del nuovo mercato.

Vengono così individuati gli obiettivi da raggiungere relativi

- all'edificio: ammodernamento della struttura, del carico e scarico delle merci, aggiornamento dei sistemi di controllo, efficientamento energetico;
- alla gestione del mercato ortofrutticolo: fare rete con i più grossi mercati del nord Italia, creare contatti verso l'est e le aree Balcaniche, promuovere prodotti a Km 0 o il Bio, diffuso soprattutto nel mercato sloveno, individuare un manager esperto nel campo e creare un ufficio marketing in modo da far operare il mercato ortofrutticolo in modo moderno, attivo e dinamico, rendendolo più attrattivo.

L'ipotesi progettuale appare coerente con le finalità perseguite dall'Avviso.

## **Conclusioni**

La Stazione Appaltante resta in attesa di eventuali proposte formali da parte di Operatori Economici in possesso dei requisiti ai sensi dell'art. 183, comma 15 del Codice dei Contratti pubblici.

Trieste, 11.07.2019

Il Direttore del Dipartimento  
Lavori pubblici, Finanza di progetto e Partenariati  
dott. Enrico Conte



### COMUNE DI TRIESTE

#### AVVISO PUBBLICO

**Avvio di una “Consultazione preliminare di mercato” al fine della preparazione di una procedura di finanza di progetto di iniziativa privata (art. 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici) per la realizzazione, nell'immobile denominato “Ex Duke” sito in Comune di San Dorligo della Valle - Via Ressel n. 4, del nuovo Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso (art. 66 del D.Lgs. n. 50 dd. 18.4.2016 e s.m.i., in conformità alle Linee Guida Anac n. 14 recanti “Indicazioni sulle consultazioni preliminari di mercato”).**

**SCADENZA 15/06/2019**

#### **1) Contesto generale e specifico dell'intervento**

Il presente Avviso si colloca nel quadro delle azioni volte ad individuare soluzioni localizzative per il trasferimento dell'odierno Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso (in Riva Ottaviano Augusto) ad altra sede.

L'operazione è anche finalizzata alla valorizzazione e riqualificazione del comprensorio di Campo Marzio che attualmente ospita la struttura mercatale, liberando così una zona di pregio che il Comune di Trieste punta a rigenerare anche sotto il profilo del turismo.

Lo stato attuale non soltanto rende oggi l'immobile inadeguato e funzionalmente inidoneo ad ospitare ulteriormente il Mercato, ma è d'ostacolo allo sviluppo dello stesso settore dell'ortofrutta nell'immediato futuro in Slovenia e Croazia, non potendo trascurare l'importante opportunità di espansione dei commerci costituita dall'ingresso della Croazia nell'Unione Europea all'inizio del 2020, con la conseguente caduta dei confini economici.

La ricerca di mercato esperita dal Comune di Trieste nel corso dell'anno 2017, finalizzata all'acquisizione di proposte di alienazione di complessi immobiliari ove trasferire il prima possibile il Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso, ha condotto all'individuazione, quale immobile maggiormente idoneo a soddisfare le esigenze di interesse pubblico (in considerazione della consistenza del lotto, dell'idoneità del sito degli spazi a disposizione e delle valutazioni economiche relative al prezzo di cessione) del fabbricato industriale denominato “Ex Duke”, ubicato nel Comune di San Dorligo della Valle Dolina (TS) – via J. Ressel n. 4, p.c.n. 1000/46, p.c.n. 1000/78, 1000/79, tutte censite in c.t. 1° della P.T. 796 del C.C. di San Giuseppe della Chiusa, di proprietà dell'E.Z.I.T. Ente Zona Industriale di Trieste in liquidazione.

L'acquisto dell'immobile si è così perfezionato nell'estate dell'anno 2018, a seguito della partecipazione del Comune di Trieste alla procedura del pubblico incanto indetta dall'Ezit, ad un prezzo di vendita di euro 1.190.000,00 . L'operazione avviata si è conclusa con l'immissione nel possesso del fabbricato industriale da parte del Comune di Trieste e con l'intavolazione del diritto di proprietà con decorrenza dal 15.6.2018.

Con un primo investimento di 190 mila euro, il Comune di Trieste ha già concluso, alla fine dell'anno passato, i necessari lavori di demolizione delle intramezzature interne del fabbricato, di rimozione e smaltimento dei vecchi impianti e di sistemazione e sanificazione, nonché le necessarie verifiche strutturali che hanno dato esito positivo e che hanno escluso anche la presenza di amianto.

Questa prima fase dell'intervento così compiuta lascia spazio ora alla volontà di dialogare con gli operatori del settore, per concordare con loro necessità ed esigenze, cogliere i loro suggerimenti

e realizzare quindi il nuovo mercato ortofrutticolo all'ingrosso all'interno di una struttura adeguata e funzionale alle loro esigenze, ben collegata alla grande viabilità e potenzialmente adatta ad attrarre nuovi clienti provenienti dalle vicine Slovenia e Croazia.

## **2) Finalità della procedura**

La Consultazione preliminare di mercato consente agli operatori economici interessati di proporre soluzioni innovative, anche tecnologicamente alternative, per rispondere alla richiesta della Stazione Appaltante di disporre di un supporto di natura consulenziale/tecnico/gestionale.

La Consultazione è propedeutica a confrontare esperienze ed acquisire conoscenze, al fine di una migliore predisposizione degli elaborati di gara, conciliando le esigenze della Stazione Appaltante con quelle degli Operatori Economici.

La Stazione Appaltante avvia pertanto una "Consultazione preliminare di mercato" (art. 66 del D.Lgs. n. 50 dd. 18.4.2016 e s.m.i., in conformità a quanto previsto dalle Linee Guida Anac n. 14 recanti "Indicazioni sulle consultazioni preliminari di mercato") con le imprese e i professionisti del settore per verificare l'interesse di un privato a presentare proposte di finanza di progetto (art. 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici) per la realizzazione del Nuovo Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso. L'intervento sarà attuato con capitale proveniente da operatori privati e potrà essere ripagato con i proventi della gestione economica delle "opere calde".

La struttura dell'immobile denominato "Ex Duke", così come risulterà a seguito delle future ulteriori opere di demolizione, ristrutturazione e/o nuova realizzazione, verrà infatti messa a disposizione degli operatori commerciali per una gestione diretta del mercato con la tecnica del project financing, concedendo l'uso della struttura stessa (eventualmente in diritto di superficie) e delle opere calde che, su proposta degli operatori economici, potranno essere realizzate.

La nuova struttura dovrà, quali caratteristiche minime, presentare idonei spazi attrezzati per soddisfare le seguenti necessità logistico-funzionali:

- varchi di accesso utilizzabili da autoarticolati ed autosnodati ed adeguate zone di manovra e di carico/scarico merci;
- aree di conferimento rifiuti derivanti dalle specifiche attività mercatali (umido, legni, plastiche, carta ed indifferenziato);
- volumi coperti nei quali collocare i capisaldi delle attività mercatali, ovvero la Sala Aste e i magazzini di vendita;
- volumi coperti nei quali collocare i servizi ausiliari quali uffici, servizi igienici, spogliatoi, vani tecnici di rimessaggio dei carrelli elevatori.

La superficie coperta di ampiezza di mq. 5.000 costituisce parametro minimo conservativo dell'attività già in essere, in quanto tiene conto di un principio di razionalizzazione delle Ditte operanti presso l'attuale Mercato Ortofrutticolo. Data la cospicua disponibilità di aree esterne di pertinenza del fabbricato ed edificabili, per una superficie di 13.815 mq, si valuteranno pertanto positivamente soluzioni dirette ad allargare ulteriormente l'area coperta dell'edificio, sfruttando le aree scoperte per la maggiore valorizzazione delle attività mercatali.

Si dà inoltre atto che dalle valutazioni raccolte tra gli operatori commerciali è già emersa l'esigenza di avere a disposizione piazzali di carico/scarico di adeguate dimensioni, al fine di una corretta gestione dei flussi di movimentazione delle merci, in quanto idonee superfici di movimentazione vanno a garantire un plus di efficacia in termini di funzionalità e di sicurezza delle attività.

Nelle aree esterne della sede "Ex Duke", pertanto, potrebbero trovare realizzazione dei magazzini ausiliari di stoccaggio merci, che nell'attuale sede di Campo Marzio occupano un'area di soli 850 mq.

Si allega, per maggior intelligenza, il Documento "Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso specifiche tecniche essenziali" redatto dal DIPARTIMENTO POLIZIA LOCALE, SICUREZZA E

PROTEZIONE CIVILE - Servizio Protezione Civile e Servizio Amministrativo - Ufficio Mercati, nel quale sono riportati i dati tecnici sulle dimensioni reali dell'immobile attualmente in uso (stato di fatto), l'utilizzo effettivo attuale nonché le necessità logistico-funzionali (allegato 2 – dossier).

### 3) Procedura

La consultazione di mercato non è finalizzata all'aggiudicazione di un contratto né comporta l'acquisizione di una posizione di vantaggio/prelazione nell'ambito di una successiva procedura di gara.

La fase di consultazione preliminare di mercato avrà una durata di giorni 60 (sessanta) a partire dalla data di pubblicazione del presente avviso nella rete civica del Comune di Trieste, nella sezione Amministrazione trasparente/Bandi di gara e contratti/bandi in scadenza/manifestazione d'interesse (dal 15/04/2019 al 15/06/2019).

Al termine della fase di consultazione, la Stazione Appaltante provvederà a rendere noto - mediante pubblicazione nella medesima forma del presente avviso - i nominativi degli operatori economici partecipanti e gli esiti di tale consultazione, sul sito del Comune: [www.retecivica.trieste.it](http://www.retecivica.trieste.it) alla voce Bandi di gara e contratti.

La Stazione Appaltante si riserva, in ogni caso, la possibilità di impostare sulla base dei contributi ricevuti una operazione di project financing di iniziativa pubblica.

### 4) Requisiti per la partecipazione

Possono partecipare alla consultazione imprese singole o raggruppate in associazioni temporanee, organismi di ricerca (università, centri di ricerca, ecc.), liberi professionisti, nonché tutti i soggetti in grado di fornire le informazioni richieste, inclusi i portatori di interessi collettivi e diffusi.

Per la partecipazione alla consultazione, la Stazione Appaltante non richiede il possesso dei requisiti di cui agli articoli 80 e 83 del Codice dei Contratti Pubblici, né procede alla relativa verifica.

I requisiti di cui ai citati articoli 80 e 83 saranno necessari soltanto ai fini della successiva ed eventuale fase di presentazione di proposte di finanza di progetto ai sensi dell'art. 183, comma 15 del Codice.

### 5) Istruzioni per la presentazione della documentazione

La documentazione trasmessa dovrà essere contenuta in un **elaborato di massimo 3 (tre) facciate formato A4**.

Essa dovrà pervenire al Comune di Trieste, unitamente al modulo di partecipazione all. sub 2) debitamente compilato, **entro le ore 12.00 del 15/06/2019**.

### 6) Modalità di trasmissione

– **trasmissione via pec:** il soggetto interessato dovrà far pervenire la propria proposta, corredata del modulo di partecipazione all. sub 2), entro il termine del 15/06/2019, inviandola all'indirizzo di posta elettronica certificata del Comune di Trieste: [comune.trieste@certgov.fvg.it](mailto:comune.trieste@certgov.fvg.it), indicando in oggetto:

“CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO – Realizzazione Nuovo Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso”, la denominazione sociale e la sede legale del soggetto mittente.

– **trasmissione in modalità cartacea a mezzo posta, corriere o altro:** il soggetto interessato dovrà far pervenire un plico contenente la propria documentazione corredata dal modulo di partecipazione all. sub 2), entro il termine del 15/06/2019, recapitandolo al seguente

indirizzo: Protocollo generale del Comune di Trieste – via Punta del Forno, 2 - 34121 TRIESTE, indicando in oggetto:

“CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO – Realizzazione Nuovo Mercato Ortofrutticolo all’Ingrosso”, la denominazione sociale e la sede legale del soggetto mittente. **NON APRIRE**”.

– **trasmissione a mano:** Il soggetto interessato potrà consegnare il plico contenente la documentazione corredata dal modulo di partecipazione all. sub 2), entro il termine del 15/06/2019, al seguente indirizzo: Protocollo generale del Comune di Trieste – via Punta del Forno, 2 - 34121 TRIESTE, indicando in oggetto:

“CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO – Realizzazione Nuovo Mercato Ortofrutticolo all’Ingrosso”, la denominazione sociale e la sede legale del soggetto mittente. **NON APRIRE**”.

La Stazione Appaltante non risponde della divulgazione di eventuali informazioni e/o parti della documentazione tecnica presentata che siano coperte da segreto tecnico – commerciale.

La partecipazione alla consultazione preliminare di mercato è ininfluente (ossia: non assicura e non preclude) rispetto alla partecipazione successiva alla gara di appalto/affidamento di concessione, non costituendo condizione di accesso, né impegno alcuno circa il prosieguo della procedura.

In particolare, la partecipazione alla consultazione preliminare di mercato non determina alcuna aspettativa nei confronti della Stazione Appaltante. Gli interessati non possono rivendicare alcun diritto al riguardo e la Stazione Appaltante si riserva di utilizzare quanto raccolto nell’ambito della consultazione preliminare di mercato per la pianificazione e lo svolgimento della procedura di appalto, nei limiti del rispetto dei diritti di proprietà intellettuale e sempre “*a condizione che non comportino una violazione dei principi di non discriminazione e di trasparenza*”.

La Stazione Appaltante può interrompere, sospendere o revocare la consultazione preliminare di mercato, nonché interrompere la consultazione di uno, o più operatori, in qualsiasi momento, per sopraggiunti motivi di interesse pubblico. La partecipazione alla consultazione preliminare non dà diritto ad alcun compenso e/o rimborso.

Ai sensi dell’art. 13 del GDPR – Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (UE/2016/689) tutti i dati forniti saranno raccolti, registrati, organizzati e conservati per le finalità di gestione della procedura e saranno trattati, sia mediante supporto cartaceo che informatico, per le finalità relative allo specifico procedimento secondo le modalità previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

## **7) Sopralluoghi, informazioni e chiarimenti relativi alla consultazione preliminare di mercato**

Eventuali sopralluoghi individuali dell’area e dell’immobile interessati potranno essere concordati con gli uffici, inviando apposita e-mail di richiesta agli indirizzi sotto riportati.

Ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti dal partecipante alla Stazione Appaltante, Dipartimento Lavori Pubblici, Finanza di Progetto e Partenariati, esclusivamente agli indirizzi di posta elettronica:

[enrico.conte@comune.trieste.it](mailto:enrico.conte@comune.trieste.it);

[daniela.schleimer@comune.trieste.it](mailto:daniela.schleimer@comune.trieste.it);

## 8) Documentazione allegata

### **ALLEGATO I** – Dossier intitolato “Nuovo Mercato Ortofrutticolo all’Ingrosso”

Viene messo a disposizione da parte della Stazione Appaltante un dossier contenente:

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE, URBANISTICO E VINCOLI, DATI CATASTALI
- SPECIFICHE TECNICHE ESSENZIALI
- PROGETTO DEL 1990:
  - INQUADRAMENTO GENERALE (TAV. D.1)
  - PLANIMETRIA AREA ESTERNA (TAV. D.2)
  - PLANIMETRIA E SEZIONE FABBRICATO (TAV. C.1-C.2)
  - PROSPETTI (TAV. C.3)
  - FOGNATURA (TAV. C.4)
  - RILIEVO FOTOGRAFICO (TAV. C.5)
  
- PLANIMETRIA DEMOLIZIONI ESEGUITE NEL 2018  
PLANIMETRIA STATO ATTUALE  
RILIEVO FOTOGRAFICO DEMOLIZIONI
- COLLAUDO STATICO DD. 20.01.1979  
DICHIARAZIONE IDONEITÀ STATICA A SEGUITO DELLE DEMOLIZIONI ESEGUITE NEL 2018,  
DD. 25.10.2018

**ALLEGATO 2** – MODULO DI PARTECIPAZIONE.

**IL DIRETTORE DI DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI  
FINANZA DI PROGETTO E PARTENARIATI  
dott. Enrico Conte**