

TRIBUNALE DI BERGAMO

- Concordate Preventivo Progetto Udine s.r.l. – n. 52/2014
- Decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo del 21/05/2015
- Giudice Delegato Dott.ssa Laura Giraldi
- Commissario Giudiziale Dott. Carlo Rossi

**

Premesse :

Il sottoscritto architetto Renato Talamo, libero professionista iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Bergamo ed all'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 28/06/2015, di procedere alla stesura di relazione tecnica avente per oggetto " pronunciarsi sulla congruità o meno delle stime alle quali è prevenuto il tecnico di Progetto Udine s.r.l.. " aventi per oggetto aree edificabili in Comune di Udine.

Lo scrivente accettato l'incarico si disponeva all'inizio delle operazioni peritali prendendo contatto con il Commissario Giudiziale dott. Carlo Rossi per poi procedere alla acquisizione di dati ed informazioni utili all'assolvimento dell'incarico anche mediante sopralluoghi e accessi presso i luoghi ed i pubblici uffici.

Alla luce dello scopo che si propone l'incarico affidato, specificamente attinente la congruità delle valutazioni immobiliari contenute nelle relazioni del geom. Gianni Martin, come tali assunte nella proposta di ammissione a procedura di concordato preventivo, la presente relazione è stata redatta, concordemente con il Commissario Giudiziale, considerando confermate le titolarità dei beni in capo alla società Progetto Udine

s.r.l., così come gli stessi sono stati considerati conformi alle regolamentazioni e previsioni urbanistiche in essere sia per quanto già realizzato che per quanto ancora da attuare in ambito di convenzione urbanistica, secondo le circostanze e considerazioni espresse nella relazione del geom. Gianni Martin a cui si rimanda.

Non sono stati effettuati accertamenti per la ricostruzione delle vicende "ventennali" che hanno determinato l'attuale proprietà dei beni, e non sono avvenute verifiche riguardanti la "conformità" urbanistica attuativa degli immobili e delle aree in rapporto alle indicazioni e previsioni progettuali regolamentate dalla convenzione urbanistica e successive integrazioni, di cui sono gli stessi sono parte. Le indagini presso la conservatoria dei registri immobiliari sono state limitate alla semplice elencazione delle formalità pregiudizievoli rinvenute mediante accesso alla banca dati informatica dell'agenzia delle entrate di Udine servizi di pubblicità Immobiliare.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ha concentrato il proprio impegno per ravvisare, ed esprimere le caratteristiche ed i criteri di stima utili alla identificazione del valore degli immobili di proprietà della società Progetto Udine S.r.l., secondo le considerazioni più avanti espresse e le premesse sopra elencate.

Esaminando sotto tale aspetto, come espressamente richiesto dal Commissario Giudiziale, sia quanto argomentato nelle perizie del geom. Geom. Gianni Martin sopra citate, che le eventuali aspettative economiche derivanti dall'analisi della manifestazione d'interesse all'acquisto avanzata dalla società "████████████████████". Condizionata, oltre che all'omologazione del concordato, alla concessione dal parte Comune di Udine di " variante urbanistica di adeguamento e modifica dell'attuale di-

stribuzione piano – volumetrica degli interventi” , argomenti trattati nella prima relazione integrativa redatta dallo stesso geom. Gianni Martin.

ARGOMENTI TRATTATI

1. identificazione preliminare
- 1.2 Identificazione catastale
- 1.3 Titolo di provenienza ed elencazione informativa delle formalità pregiudizievoli rilevati mediante accesso alla banca dati agenzia delle entrate del Comune di Udine – servizio di pubblicità immobiliare (a carico della società progetto Udine s.r.l.)
- 1.4 Accertamenti di natura urbanistica generale.
2. Schematica descrizione e considerazioni generali rilevanti ai fini dei valori;
3. Criteri di stima adottati.
 - 3.1 Valore
4. Considerazioni sulla manifestazioni d'interesse all'acquisto dell'area.
5. Elenco Allegati

1 - identificazione preliminare

La proprietà oggetto di trattazione e rappresentata da un complesso immobiliare in Comune di Udine, compreso nell'ambito della riqualificazione urbanistica “ Molin Nuovo “ destinato a totale trasformazione; eretto su terreno coperto e di pertinenza in mappa al foglio 6 contraddistinto con i mappali 1601 E.U. di ha. 10.07.12; 1697 E.U. di are 34.21; 1698 E.U. di are 38.17; 1699 E.U. di are 43.00, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio al foglio 6 come segue mappali a catasto fabbricati :

- 1601 Via Tricesimo n. 131 piano T – unità collabenti
- 1697 Via Tricesimo piano T – area urbana mq.3421
- 1698 Via Tricesimo piano T – area urbana mq. 3817
- 1699 Via Tricesimo piano T – area urbana mq. 4300

Confini: in corpo unico (dei mappali 1601-1697-1698-1699): Viale Giovanni Paolo II - mappale 1598, Via Molin Nuovo e mapp. 835 -1763; roggia, Via Fusine, Via San Cromazio D'Aquilea - mappale 1644.

Porzione di terreno a catasto terreni del Comune di Udine in mappa al foglio 6, distinto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio come segue : mapp. 835 prato cl.3^a di are 6.60 R.D. € 3,92 R.A.€ 2,05

Confini: da tre lati strada e roggia.

1.2- Identificazione catastale

Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine – Territorio Servizi Catastali;

Catasto fabbricati

Intestazione catastale :

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti reali
1	Progetto Udine s.r.l. con sede in Bergamo	03232180160	Proprietà 1/1

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rendita €.
6	1601			Unità Collabenti				
Indirizzo : Via Tricesimo n.131 piano T.								

Intestazione catastale :

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti reali
1	Progetto Udine s.r.l. con sede in Bergamo	03232180160	Proprietà 1/1

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rendita €.
6	1697			Area urbana		3.421 m ²		
Indirizzo : Via Tricesimo piano T.								
6	1698			Area urbana		3.817 m ²		
Indirizzo : Via Tricesimo piano T.								
6	1699			Area urbana		4.300 m ²		
Indirizzo : Via Tricesimo piano T.								

A Catasto terreni :

Intestazione :

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti reali
1	Progetto Udine s.r.l. con sede in Bergamo	03232180160	Proprietà 1/1

Dati :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
6	835	Prato	3 ^a		06	60	3,92	2,05

1.3 Titolo di provenienza ed elencazione informativa delle formalità pregiudizievoli rilevate mediante accesso alla banca dati agenzia delle entrate del Comune di Udine – servizio di pubblicità immobiliare . (a carico progetto Udine s.r.l. con sede in Bergamo)

Beni in Comune di Udine

- Complesso immobiliare compreso nell'ambito della riqualificazione urbanistica " Molin Nuovo " destinato a totale trasformazione; eretto su terreno coperto e di pertinenza in mappa al foglio 6 contraddistinto con i mappali 1601 E.U. di ha. 10.07.12; 1697 E.U. di are 34.21; 1698 E.U. di are 38.17; 1699 E.U. di are 43.00, censito presso l'Agenzia delle

Entrate – Ufficio Territorio al foglio 6 come segue mappali a catasto fabbricati :

1601 Via Tricesimo n. 131 piano T – unità collabenti

1697 Via Tricesimo piano T – area urbana mq.3421

1698 Via Tricesimo piano T – area urbana mq. 3817

a) fabbricato (ex mapp. n. 98, 257, 420 e 784), già utilizzato ad opificio industriale, catastalmente distinto come segue : in Comune e mappa di Udine Catasto Fabbricati f. 6, n. 1601, Viale Tricesimo n.c. 131, p. s1-t-1, unità collabenti, derivante a seguito del frazionamento del 26 luglio 2005 n. 163688/2005 (prot. n.ud163688) dall'originario mapp. n. 98.

b) porzione di terreno di forma allungata adiacente al canale, posta a est del mapp. n. 1601 sito anch'esso in Comune di Udine, catastalmente distinto come segue in: Comune e mappa di Udine Catasto Terreni partita n. 8013 f. 6 n. 835, prato, ha 00.06.60, R.D. Euro 3,92, R.A. Euro 2,05. Atto al quale si fa pieno riferimento per patti, servitù e atti richiamati.

Elenco sintetico formalità pregiudizievoli : (a carico progetto Udine s.r.l.)

Vengono di seguito riportati, ai fini informativi, i contenuti delle note di iscrizione rilevate a carico della società Progetto Udine s.r.l., alcuni dei quali ricavati dalla sezione " D " delle rispettive note di trascrizione/iscrizione.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda ad un'attenta lettura dei titoli originali.

- Ipoteca volontaria iscritta a Udine con nota in data 4 ottobre 2005 ai numeri 31920/6393 a favore Banca Popolare Friuliadria Società Per Azioni con sede in Pordenone, somma capitale Euro 6.500.000,00 tasso interesse annuo 3.506% somma iscritta Euro 9.750.000,00 gravante :

a) fabbricato (ex mapp. n. 98, 257, 420 e 784), già utilizzato ad opificio industriale, catastalmente distinto come segue in: Comune e mappa di Udine Catasto Fabbricati f. 6, n. 1601, Viale Tricesimo n.c. 131, p. s1-t-1, unità collabenti, derivante a seguito del frazio-

namento del 26 luglio 2005 n. 163688/2005 (prot. n.ud163688) dall'originario mapp. n. 98.

b) porzione di terreno di forma allungata adiacente al canale, posta a est del mapp. n. 1601 sito anch'esso in Comune di Udine, catastalmente distinto come segue in: Comune e mappa di Udine Catasto Terreni partita n. 8013 f. 6 n. 835, prato, ha 00.06.60, R.D. Euro 3,92, R.A. Euro 2,05;

A margine della nota sono state rilevate :

-Annotazione – modifica apertura di credito - presentata in data 14 maggio 2010 ai numeri 13167/1952;

-Annotazione – modifica di tasso – presentata in data 16 dicembre 2011 ai numeri 33157/4307;

-Annotazione – proroga durata rimodulazione scadenze – presentata in data 22 gennaio 2013 ai numeri 1723/234;

-Annotazione – modifica tasso – presentata in data 12 agosto 2013 ai numeri 18242/1870.

- Convenzione urbanistica in data 13 aprile 2000 repertorio 142827/30729 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, registrata a Udine in data 27 aprile 2000 al n.3393 Pubblici, trascritta a Udine con nota in data 2 maggio 2000 ai numeri 11508/8400;

- Convenzione urbanistica in data 19 dicembre 2005 repertorio 183413/38882 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, ivi trascritta in data 19 dicembre 2005 ai numeri 41184/28315

Si Riporta Integralmente Il Quadro "D" Della Nota Di Trascrizione

“ le aree occupano una superficie rilevata di mq. 322.740 circa risultano meglio identificate nella tavola 02 " rilievo planimetrico e altimetrico dell'area" e dalla tavola all. 01 "area di proprietà su base rilevata con calcolo analitico delle superfici" del P.R.P.C. La società [REDACTED]

[REDACTED], dante causa delle ditte proprietarie, ha richiesto al Comune di Udine l'approvazione di un P.R.P.C. di iniziativa privata ai sensi della L.R. 52/91 e successive modificazioni. Con la convenzione urbanistica rep. n. 142827/30279 stipulata dal Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine in data 13 aprile 2000, registrata a Udine il 27 aprile 2000 tra Comune di Udine e la società PROGETTO UDINE S.R.L., alla quale è subentrata la società [REDACTED] sono stati esplicitati gli impegni in termine di progettazione, esecuzione di opere di urbanizzazione e bonifica nonché cessione di aree e pagamenti di somme per l'esecuzione di opere di urbanizzazione, correlati all'iniziativa del programma P.R.U.S.S.T.. L'intervento fa parte del più complessivo progetto di sistemazione riferito al programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (p.r.u.s.s.t.), ai sensi dell'art. 8 del Decreto Ministeriale 8 ottobre 1998, n. 1169, denominato "RIQUALIFICAZIONE URBANA AMBIENTALE E INTERVANTI DI MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA' NEL DISTRETTO INSEDIATIVO COSTITUITO DAI COMUNI DI UDINE, TAVAGNACCO, REANA DEL ROJALE, TRICESIMO" oggetto di uno specifico finanziamento ministeriale ai sensi del Decreto Ministeriale 19 aprile 2000 di approvazione delle graduatorie relative ai p.r.u.s.s.t. di cui al Decreto Ministeriale 8 ottobre 1998, n. 1169.

La trascrivenda convenzione regolerà i rapporti tra le ditte proprietarie ed il Comune di Udine per l'attuazione del P.R.P.C. di iniziativa privata, dell'ambito di riqualificazione ur-

banistica dell'area ex Acciaierie Bertoli, ed interessante i terreni siti in comune di Udine distinti con i mappali 98-113-121-257-382-805-806-837-838-835-1458-1446-1577-1598-1599-1600-1601 del foglio 6 e mappali 28- 46-47-702-877-1390-1391 del foglio 7, che avverrà in conformità alle norme della convenzione e secondo il progetto costituito dai seguenti elaborati: 20 tavole di piano e 11 elaborati normativi.

Successiva integrazione

- Convenzione edilizia in data 11 settembre 2007 repertorio 191124/42048 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, trascritta ad Udine con nota in data 18 settembre 2007 ai numeri 30714/19074 con la quale venivano modificati i disposti dei seguenti articoli: l'art. "3 - opere di urbanizzazione primaria e secondaria"; l'art. "4 - tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria" ; all'art. "8 - oneri per opere di urbanizzazione secondaria, allacciamenti e tempi di attuazione".

Ulteriore variazione :

- Convenzione edilizia – regolamentazione dei rapporti tra ditte proprietarie e Comune di Udine, in data 26 febbraio 2010 repertorio 198148/45884 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, ivi trascritta in data 5 marzo 2010 ai numeri 6113/4015 .

Si riporta Integralmente Il Quadro "D" Della Nota Di Trascrizione :

"la trascrivenda convenzione regolerà i rapporti tra ditte proprietarie ed il Comune di Udine per l'attuazione del P.R.P.C. di iniziativa privata dell'ambito di riqualificazione urbanistica dell'area ex Acciaierie Bertoli, nell'ambito di Molin Nuovo, ed interessante i terreni siti in Comune di Udine originariamente distinti con i mappali nn. 98 - 257 -420 - 784 - 838 - 835 - 1458- 1446 - 1577 - 1598 -1600 - 1601 -1613 -1614 - 1615 - 1642 - 1643 -

1646 - 1653 - 1657 -1661 - 1666 del foglio 6 e mappali nn. 28 - 46 - 47 - 702 - 877 - 1390 - 1391 - 1407 - 1427 - 1428 - 1429 del foglio 7.

L'area suddetta risulta già interessata dalla convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Udine e la ditta proprietaria con atto di data 29 novembre 2005 rep. n. 183413/38882 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, trascritto il 19 dicembre 2005 ai nn. 41184/27315. Successivamente integrata con l'atto di data 11 settembre 2007 rep. n. 191124/42048 Notaio rogante, trascritto il 18 settembre 2007 ai nn. 30714/19074.

Con delibera consiliare n. 78 d'ord. nella seduta del 28 settembre 2009 e' stato approvato l'atto aggiuntivo alla convenzione urbanistica, ai fini di regolamentare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, relative e conseguenti alla modifica, ai sensi dell'art. 7 delle norme di attuazione del p.r.p.c. dell'Area Bertoli, al comparto n. 2 individuato dal p.r.p.c. stesso. In particolare tali nuovi impegni vanno a modificare ed integrare il testo degli articoli 1, 2, 3, 7, 10, 11 e 12 della stessa convenzione urbanistica ancora in essere.

"OGGETTO DELLA CONVENZIONE": viene integrato con l'inserimento dell'indicazione dei nuovi elaborati, tavole di piano: 01 var. inquadramento territoriale 1:5000; 03 var. mappa catastale 1:1000; 04 var. comparti di intervento 1:1000; 06 var. planimetria generale di azionamento 1:1000; 07 var. planimetria delle aree di cessione su base catastale 1:1000; 08 var. regole edilizie 1:1000; 08 var. schema planivolumetrico 1:1000; 11 var. planimetria: parte sud est (comparto 1 sottozona a) 1:500; 12 var. planimetria: parte nordovest (comparto 1 sottozona b) 1:500; 13 var. profili regolatori parte 1 1:500; 14 var. profili regolatori parte 2 1:500; 15 var. profili regolatori parte 3 1:500; 16 var. urbanizzazioni primarie: reti fognature e acquedotto 1:1000; 17 var. urbanizzazioni primarie: rete gas e rete elettriche 1:1000; 18 var. urbanizzazioni primarie: sezione e finiture strade

1:100; 19 var. urbanizzazioni primarie: tipologie e finitura strade, marciapiedi, piazze
1:100/1:50.

"CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA": viene modificato sostituendo le indicazioni delle aree in cessione con l'indicazione delle nuove aree da cedere, per complessivi mq 79.976 circa corrispondenti a: parcheggi di relazione: viabilità con parcheggi di relazione: viabilità: verde elementare; verde pubblico per residenza.

"OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA", viene modificato sostituendo le indicazioni delle opere da realizzare con l'indicazione di analoghe o ulteriori opere da eseguire.

"SPESE PER LE OPERE, IMPIANTI E MANUFATTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DIRETTAMENTE ESEGUITE ALL'INTERNO DEL P.R.P.C.", viene così modificato: l'importo delle opere da eseguire di euro 7.427.735,32 viene modificato a seguito dello scomputo delle opere realizzate, per le opere rimanenti l'importo ammonta complessivamente ad euro 4.615.000,00.

"GARANZIA FIDEJUSSORIA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELL'AREA OGGETTO DI P.R.P.C.", viene così modificato: l'importo delle garanzie fideiussorie relative alle opere da eseguire di euro 7.300.000,00 viene modificato in euro 3.365.000,00. "GARANZIA FIDEJUSSORIA PER L'ESECUZIONE OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, OPERE DI ALLACCIAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI P.R.P.C." viene così modificato: l'importo delle garanzie fideiussorie relative alle opere da eseguire di euro 1.500.000,00 viene modificato in euro 1.250.000,00.

"OPERE DI BONIFICA DELL'AREA OGGETTO DEL PRPC E GARANZIA FIDEIUSSORIA", viene modificato.

(dall'atto di convenzione) Art. 8

L'articolo "10 - Opere di bonifica dell'area oggetto del PRPC e garanzia fideiussoria", viene così modificato:

"In relazione a quanto stabilito già nella convenzione urbanistica del 13 aprile 2000 rep. n. 142827/30279 notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, le ditte proprietarie si impongono a realizzare le opere necessarie di bonifica dell'ambito, ai fini del suo riutilizzo, secondo le previsioni di PRPC provvedendo ad espletare le procedure previste dalla normativa in materia.

Il procedimento ambientale riguardante il sito in oggetto è stato avviato in data 10 febbraio 2006 in relazione a una situazione di sospetta contaminazione da metalli, relativamente ai valori limite di cui alla tab. 1/A del D.M. 471/99 nell'area identificata come "settore Est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo, Udine.

In merito alla suddetta procedura sono stati prodotti i seguenti documenti:

1. Piano della Caratterizzazione (ex D.M. 471/99) del "Settore Est" del sito "ex Officine Bertoli" ubicato in località Molin Nuovo (Febbraio 2006).
2. Analisi di Rischio del "Settore Est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo, Udine - Volume 1 - Risultati della Caratterizzazione (Settembre 2007).
3. Analisi di Rischio del "Settore Est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo, Udine - Volume 2 - Risultati dell'Analisi di Rischio (Gennaio 2008).
4. Analisi di Rischio del "Settore Est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo, Udine - Documento integrativo ai sensi della L.R. 7/2000

(Marzo 2009).

Con decreto n. ALP. 8/939/UD/BSI/98 la Regione Friuli Venezia Giulia ha approvato, in data 16 giugno 2009, il documento "Analisi di rischio del 'settore est del sito industriale dismesso' ex officine Bertoli in località Molin Nuovo a Udine".

A tal riguardo le ditte proprietarie si impegnano a presentare entro sei mesi dalla data di approvazione del suddetto Decreto il progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e di acquisire le autorizzazioni necessarie alla realizzazione delle opere.

Le conclusioni delle operazioni di bonifica o di messa in sicurezza permanente, dovrà essere accertata e dichiarata dagli organi di verifica competenti (effettuabili anche per stralci funzionali da correlarsi con l'attuazione dei comparti di intervento); l'attuazione delle previsioni insediative e infra strutturali del P.R.P.C. è quindi subordinata a tale conclusivo accertamento.

Il livello di bonifica è strettamente correlato alle specifiche destinazioni d'uso stabilite nel progetto di P.R.P.C.; eventuali modifiche a tale progetto comportano anche la complementare verifica della congruità del relativo livello di bonifica.

A garanzia della completa esecuzione delle opere di bonifica o di messa in sicurezza permanente, le Ditte proprietarie rilasciano a favore del Comune di Udine una garanzia fideiussoria per l'importo di complessivi euro 3.441.000,00 (tremilioni-quattrocentoquarantunmila virgola zero zero), pari al 100% dell'importo globale stimato in linea di preventivo di massima per le medesime opere di bonifica, giusta atto di fideiussione n. 50504 di data 24 febbraio 2010 rilasciato da "Reale Mutua Assicurazioni", che integra e sostituisce la precedente fideiussione di euro 2.350.000,00 (duemilioni-

centocinquantamila virgola zero zero) prestata inizialmente.

La riduzione degli importi della fidejussione o i necessari reintegri del suo valore sono regolate secondo quanto convenuto nella Convenzione Vigente".

(dall'atto di convenzione) **Art. 9**

Il Comune di Udine acconsente acché tutte le garanzie relative agli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica di data 29 novembre 2005 al rep. n. 183413 - Racc. 38882 notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, registrata a Udine il 13 dicembre 2005 al n. 13413, nonché dall'atto aggiuntivo alla succitata convenzione, n. Rep. 191124 - Racc. 42048 del notaio Amodio di Udine e dal presente atto vengano rilasciate dalle ditte proprietarie PROGETTO UDINE S.R.L. e [REDACTED]

il Comune di Udine libera e solleva la ditta proprietaria [REDACTED] da ogni obbligo derivante dalla convenzione urbanistica di data 29 novembre 2005 al rep. n. 183413 - racc. 38882 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, registrata a Udine il 13 dicembre 2005 al n. 13413, nonché' dall'atto aggiuntivo alla succitata convenzione, rep. n. 191124 -racc. 42048 del Notaio Amodio di Udine trascritto a Udine il 18/09/2007 ai nn. 30714/19074, nonché' da ogni obbligo derivante dal trascrivendo atto."

- Atto di cessione di cubatura in data 19 febbraio 2008 repertorio 192413/42739 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, trascritta ad Udine con nota in data 22 febbraio 2008 ai numeri 5438/3674 con il quale la società PROGETTO UDINE S.R.L. ha asservito urbanisticamente il mappale 1601, ai fini degli indici edificatori a favore dell'area di proprietà della società [REDACTED], distinta al C.T. del Comune di Udine al f. 6 mapp. n. 1600, onde l'intera cubatura realizzabile in base all'attuale strumento urbanistico relativa a mq. 1.000 corrispondente al 10% della superficie insediabile deve intendersi tra-

- Atto di vincolo di destinazione ai sensi dell'art.1322 del Codice Civile e dell'art. 2645-TER del Codice Civile in data 24 maggio 2013 repertorio 141.415/56093 Notaio dott. Giovanni Vacirca di Bergamo trascritto a Udine in data 4 giugno 2013 ai numeri 12515/9536 con il quale le società PROGETTO UDINE S.R.L.", con sede in Bergamo e [REDACTED] [REDACTED] al fine di tutelare la "Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della società "[REDACTED] hanno vincolato i beni oggetto della presente, alla destinazione ai sensi dell'art.1322 C.C. e dell'art.2645-ter del C.C. , detto vincolo risulta sottoposto alla condizione risolutiva qualora il concordato preventivo non sia omologato ed inoltre detto vincolo non produce alcun effetto traslativo/costitutivo di diritti reali , ma produce il solo effetto di opposizione del vincolo ex art. 2645 –ter del C.c. (grava solo i mappali 1698-1699)

- Decreto di ammissione in concordato preventivo della società PROGETTO UDINE S.R.L. trascritto a Bergamo in data 8 giugno 2015 ai numeri 12479/9014.

Si segnala inoltre :

- Iscrizione contro la società [REDACTED] S.p.a., gravante su beni di quest'ultima in Comune di Udine terreni fg.7 mapp. 46-47-702-877- fabbricati fg. 7 mapp.1407. Somma capitale €uro 2.124.181, 87 somma iscritta €uro 3.000.000,00 durata anni 1 e mesi 6, a favore Credito Cooperativo Friuli.

Atto in data 13 febbraio 2014 del notaio Roberto Riccioni rep. 112.231 racc. 21.106, nota iscrizione in data 14/02/2014 ai nn.3667/377, riguardante " atto di proroga dei termini di rimborso di contratto di apertura di credito in conto corrente "

In particolare l'Art.6 di detto atto precisa quanto segue :

“ La Banca e ██████████ danno atto che sia con i successivi accordi che con il presente atto sono state apportate all'apertura di credito esclusivamente delle modifiche dei termini del suo rimborso e che, conseguentemente, ai sensi e per gli effetti dell'art.1230 del codice civile, non si è verificata alcuna ipotesi di novazione dell'apertura di credito. La società Progetto Udine s.r.l. Intervenuta quale parte garante reale nell'apertura di credito, dato atto di essere a conoscenza di quanto già convenuto con gli accordi successivi e nel prendere atto di quanto convenuto con il presente atto e della garanzia ipotecaria costituita con lo stesso, riconosce anch'essa non essere intervenuta alcuna novazione dell'apertura di credito e dichiara di mantenere ferma la garanzia ipotecaria dalla stessa già concessa.

1.4 Accertamenti di natura urbanistica generale.

La proprietà oggetto di trattazione è oggi rappresentata da una vasta estensione di area e da un edificio di tipo capannone industriale da tempo dismesso, interamente ricompresi, insieme ad altre aree di proprietà di terzi, in un intervento di riqualificazione urbanistica ancora in fase di completamento, di ambito e “ valenza “ urbanistico piuttosto importante, che ha interessato e interessa per quanto ancora da completare l'area ex Acciaierie Bertoli, inclusa dallo strumento urbanistico in ambito di riqualificazione soggetta a P.R.P.C. piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata, denominato “ Molin Nuovo “ e come tale regolamenta da specifica convenzione urbanistica e successive integrazioni e modifiche.

In particolare , come specificato nell'allegato certificato di destinazione urbanista rilasciato dal Comune di Udine in data 13/07/2015 protocollo n. CDU/187/2015, il vigente

Piano Regolatore Generale Comunale approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013 contraddistingue i beni oggetto di trattazione nelle seguenti zone urbanistiche :

- mapp. 835 : Verde Urbano " Vu" tranne la porzione sud, compresa in viabilità, mobilità e sosta – strade , viabilità di progetto (V.p.). Vincoli e fasce di rispetto – beni culturali e paesaggistici.

- mapp. 1601 : Ambiti territoriali speciali – Ambito di riqualificazione Urbanistica di Molin Nuovo, zona ZSA, tranne una porzione posta a sud-est, compresa in viabilità, mobilità e sosta – strade, viabilità di progetto (v.p.). Vincoli e fasce di rispetto – Siti contaminati. Porzione est : vincoli e fasce di rispetto – beni culturali e paesaggistici. Minima porzione sud ovest : vincoli e fasce di rispetto – metanodotti.

- mapp. 1697-1698-1699 : ambito territoriali speciali – ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo, zona Zsa. Vincoli e fasce di rispetto – siti contaminati.

Le particelle sopra indicate, ricadono nell'ambito del piano attuativo denominato P.R.P.C. di iniziativa privata nell'ambito di " Molin Nuovo ", approvato in data 02.05.2005 con delibera di consiglio comunale n. 46 d'ordine , e pertanto bisogna altresì fare riferimento ai contenuti ed alle norme di attuazione del piano stesso e alle successive varianti e modifiche.

I dati di programmazione urbanistica più recenti, riguardanti la proprietà progetto Udine s.r.l., sono rappresentata dalla " Modifica n. 3 P.R.P.C. del 03/11/2011 in allegato alla nota PG 0068534 del 31/05201, comunicazione in data 25/05/2011 del Comune di Udine, con la quale viene confermata l'approvazione alla modifica 3 al P.R.P.C. nell'ambito Molin Nuovo. La variante riguarda in particolar modo l'unità d'intervento n.

23 la cui superficie utile viene incrementata da mq. 1.200 a mq. 3.000,00, insieme ad altre modifiche che non hanno comportato cambiamenti di natura sostanziale.

Si rimanda all'attenta lettura delle relazione illustrativa del gennaio 2011 riguardante la modifica 3 al P.R.P.C che sintetizza i cambiamenti apportati ed i dati di programmazione urbanistica aggiornati, tra cui quelli riguardanti la proprietà progetto Udine s.r.l. qui trattata, le cui indicazioni progettuali sono sintetizzate nelle tabelle incluse nella relazione ed anche in particolare nelle schede riepilogative n. 1 e n. 2 allegate alla suddetta.

L'area che include le proprietà oggetto di trattazione è contraddistinta all'interno della più vasta programmazione urbanistica attuativa regolamenta dalla convenzione e successive varianti insieme agli elaborati grafici e testuali che le corredano, all'interno del comparto " 1 " sottozona " A ". Le destinazioni principali sono residenziale/terziario e terziario con studi professionali; autorimesse di uso pubblico e/o privato. Le destinazioni complementari, secondo le varie circostanze di abbinamento alla destinazione principale, includono uffici pubblici o privati con limitato numero di addetti, attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio, istituti per attività ludico sportive, servizi alle persone pubblici o privati (asili nido, scuole materne, attrezzature ad ere destinate allo sport). Per maggiori dettagli e informazioni si rimanda alla lettura delle previsioni e impegni stabiliti dalla convenzione e successive integrazioni.

Il piano attuativo è suddiviso in quattro comparti e due sottozone A - B che includono, a seconda delle varie specifiche previsioni progettuali, destinazioni commerciali, terziarie, residenziali con destinazioni complementari, produttive artigianali, in genere di uso pubblico ed al servizio dell'edificato; il quarto comparto riguarda opere di viabilità

prevista nel " PRUST " o contestuali ai comparti 1 / 2 o attinenti singolarmente i comparti 1 – 2, e altro.

In particolare per ciascuna unità d'intervento inclusa nel comparto " 1 " sottozona "A" corrispondente all'area di proprietà Progetto Udine s.r.l., il piano attuativo prevede, contempla ed ammette, a fronte del soddisfacimento di tutti gli impegni assunti in convenzione dai soggetti attuatori o aventi causa, quanto di seguito così riassunto :

Unità intervento	Comparto 1: sottozona A	SUPERFICIE UTILE			SUP. FONDIARIA	H.max Mt.	
		m ²	residenza	terziario			totale
1	residenza / compl.	m ²	7.000		7.000	4.300	23
2	residenza / compl.	m ²	2.900		2.900	1.415	23
3	residenza / compl.	m ²	4.500		4.500	6.550	12
4	residenza / compl.	m ²	2.900		2.900	1.450	23
5	residenza / compl.	m ²	7.000		7.000	4.395	23
6	residenza / compl.	m ²	2.800		2.800	1.300	23
13	residenza/terziario/comp	m ²	7.150	1.100	8.250	3.815	15 piani
14	residenza/terziario/comp	m ²	7.800	800	8.600	4.495	15 piani
15	residenza/terziario/comp	m ²	7.800	800	8.600	4.495	15 piani
16	residenza/terziario/comp.	m ²	11.750	700	12.450	6.110	15 piani
17	terziario/dest.comp.	m ²		11.400	11.400	3.420	60
	terziario/dest.comp.	m ²		2.000	2.000	1.275	36
	terziario/dest.comp.	m ²		2.000	2.000	1.275	36
19	residenza/comp.	m ²	2.800		2.800	1.300	23
20	residenza/comp.	m ²	2.800		2.800	1.300	23
21	residenza /comp.	m ²	2.800		2.800	1.300	23
		m ²	70.000	18.800	88.800	48.195	

Il comparto include inoltre zone con destinazione VP1 –... ecc verde pubblico per residenze; VE1-... ecc verde pubblico elementare; parcheggi PR9-...ecc, parcheggi di relazione; PR18-... ecc. parcheggi di relazione per residenza e per terziario, viabilità e infrastrutture varie propedeutiche all'attuazione del piano.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda ad un'attenta lettura degli elaborati testuali e grafici che corredano la convenzione e le successive modifiche ed integrazioni, con particolare riferimento alla modifica "3", elementi da cui sono stati desunti i dati sopra indicati .

Il titolo di provenienza con il quale la società ha acquistato i beni oggetto di trattazione, oltre che a specificare la presenza della convenzione urbanistica del 2005 i cui obblighi ed impegni vengono trasferiti per quanto di specifica competenza a carico del soggetto acquirente, elenca anche una serie di titoli abilitativi che hanno riguardato le costruzioni esistenti, ed in aggiunta, per quanto in questa sede rilevante quanto segue :

- " In relazione ai mappali nn. 1601 e 835 del fg. 6, il Comune di Udine ha rilasciato la propria autorizzazione alla demolizione , solo parzialmente eseguita, dei fabbricati su di essi insistenti, rientranti nell'ambito delle ex Officine Bertoli siti in Viale Tricesimo, con provvedimenti rispettivamente in data 03/03/2005 n. PG/U 0146243/2004 P.G. e n. Ae/227.1.2004 Cod., e in data 08/03/2005 n. PG/E 0138813/2004 P.G. e n. SU/203.2004 UD di Cod. Che il Ministero dei Beni e delle attività Culturali ha prestato il data 28 febbraio 2005 prot. 704, il proprio assenso alla demolizione.

- L'area di cui fanno parte gli immobili compravenduti è stata inserita come area da convertire e riqualificare nel PRUSST "Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio" denominato "Riqualificazione urbana ed ambientale ed inter-

venti di miglioramenti della viabilità nel distretto insediativo costituito dai comuni di Udine, Tavagnacco, Reana del Rojale, Tricesimo" essendo stati sottoscritti tra la Parte Venditrice e gli altri soggetti attuatori del PRUSST i seguenti atti:

- in data 23 ottobre 2000 il Protocollo di Intesa del PRUSST con il Ministero dei Lavori Pubblici;

- in data 17 aprile 2001 il Programma Attuativo dello stesso PRUSST;

- in data 18 marzo 2008 l'accordo di Quadro con il ministero delle infrastrutture e dei trasporti; Che in riferimento a tale programma è stata sottoscritta tra il Comune di Udine e la Progetto Udine Srl, dante causa della parte venditrice, una convenzione urbanistica in data 13 aprile 2000 al rep. n. 142827/30279 notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, registrata a Udine in data 27 aprile 2000 al n. 3393 Pubblici, trascritta a Udine in data 2 maggio 2000 ai nn. 11508/8400, con la quale per l'ambito in argomento sono stati esplicitati i reciproci impegni in termine di progettazione, esecuzione di opere di urbanizzazione e bonifica nonché cessione di aree e pagamenti di somme per le opere di urbanizzazione correlati all'iniziativa del programma PRUSST. "

Inoltre, premesso :

- che all'interno del comparto in questione sono state eseguite solo parzialmente le demolizioni , mentre è ancora da eseguire la demolizione dell'edificio di maggiori dimensioni rappresentato dal capannone con copertura in eternit insistente sul terreno mappale 1601, e la rimozione dei materiali accatastati al suo interno.

- che non sono ancora state eseguite la maggior parte delle opere di bonifica, salvo quanto detto più avanti;

- che nessuna delle opere di urbanizzazione, inserimento dei sotto servizi e cessioni a favore del Comune di Udine previste dal piano attuativo per il comparto di proprietà progetto Udine s.r.l., è stata ancora eseguita, se non la sola parziale predisposizione di alcune previsioni di allacciamento alle reti di distribuzione/raccolta delle pubbliche utenze, rilevabile visivamente dalle tombinature esistenti lungo la viabilità rappresentata da via San Cromazio D'Aquileia, prospettante in particolare parzialmente sulle unità d'intervento n.1-13, opere in ogni caso al di fuori della proprietà qui trattata.

Tutto ciò premesso si evidenzia che la società Progetto Udine s.r.l. ha prodotto allo scrivente documentazione planimetrica, con dichiarazione del direttore lavori attestante l'esecuzione di opere, riguardante la situazione delle opere di bonifica che evidenzia graficamente, mediante colorazione e campitura, l'area in cui secondo tale documentazione è avvenuta la bonifica, in particolare in corrispondenza delle l'unità d'intervento n.1-13 e parte di area ad esse limitrofe.

Da tale documentazione, allegata alla presente insieme alla dichiarazione dello stato avanzamento lavori del direttore dei lavori, si desume quali siano le aree già bonificate all'interno del comparto 1 sottozona " A ", e le unità d'intervento all'interno dello stesso comparto dove i lavori di bonifica non sono ancora avvenute.

Indicativamente l'area che viene indicata come " bonificata " , calcolata graficamente sulla scorta della planimetria di cui sopra, pertanto con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo di calcolo comporta, precisato che le quote riportate sul documento non sono verificabili nella corrispondenza sul luogo, risulterebbe avere un'estensione che si avvicina a 15.500 m².

Naturalmente non è stato possibile verificare direttamente la questione con accerta-

menti puntuali e controlli tecnici, ma le aree appaiono visivamente “ lavorate “ diversamente da altre che presentano ancora l'aspetto e la pavimentazione originaria.

In aggiunta a quanto sopra in argomento, lo scrivente ha ricevuto dal Commissario Giudiziale dott. Carlo Rossi, allo stesso prodotto dalla società Progetto Udine s.r.l., il documento “ Valutazione dei beni Immobili terreni edificabili “ datato 12 ottobre 2015, compilato ad integrazione della precedente perizia di stima a firma del geom. Gianni Martin (a cui si rimanda con particolare riferimento agli allegati).

Documento nel quale vengono presi in considerazione, in maniera più dettagliata rispetto alla precedente esposizione, le questioni riguardanti i costi degli interventi di bonifica previsti dal piano attuativo, anche in rapporto allo stato di avanzamento lavori.

In particolare Il documento “aggiorna” e rettifica la valutazione dei beni rispetto alla precedente stima, in base alla quantificazione più circostanziata dei costi per le opere bonifica ancora mancanti, da cui sono stati dedotti gli importi, sinora sostenuti , per la parziale bonifica di alcune aree di proprietà Progetto Udine s.r.l.; basandosi su elementi desunti da ulteriori incartamenti prodotto a corredo della relazione integrativa, in particolare rappresentato dai seguenti documenti :

- a) Atto Di Collaudo Della Bonifica Area Di Intervento L1 - L2;
- b) Planimetria Primo Collaudo;
- c) Computo Metrico Estimativo;
- d) S.A.L. Di Bonifica Al Maggio 2012;
- e) Lettera Hot Spot Arpa F.V.G.

Da quanto sopra sono stati desunti dal geom. Gianni Martin elementi tecnici ed eco-

nomici che caratterizzano lo stato di avanzamento delle opere di bonifica in relazione all'entità complessiva delle stesse, quantificata, mediante computo metrico estimativo e riepilogato nel quadro economico riassuntivo, in Euro 4.486.223,50 a cui si aggiungono Euro 6.535,00 per sicurezza, Euro 80.000,00 per rimozione spot di contaminazione – campionamenti ed analisi chimiche ecc., ed Euro 44.862,24 per imprevisti (1%). Il tutto per complessivi Euro 4.617.620,74. Così come indicato nella comunicazione trasmessa da Progetto Udine s.r.l. agli organi di controllo nell'aprile 2010 (allegata in copia alla presente come compiegata alla relazione integrativa ottobre 2015 più volte citata).

- L'allegato (c) alla relazione integrativa del geom. Martin computo metrico estimativo " *stato di avanzamento lavori : lavori e forniture per esecuzione dei lavori di scavo e rimozione materiali contaminati* ", come precisato desunto dalla " fatturazione della ditta esecutrice", quantifica in Euro 1.283.321,95 l'importo delle opere eseguite al 20 maggio 2012.

Per cui dedotto tale importo dalla quantificazione dell'aprile 2010 (Euro 4.617.602,74 - 1.283.321,95) restano da eseguire opere per Euro 3.334.280,79 rapportate alle preventivazioni di cui sopra.

- L'atto di collaudo (allegato a) svolto su incarico della società Progetto Udine dall'architetto Guido Travan il 07.03.2012, attesta la conformità progettuale " *sulla base delle evidenze in possesso*" e verificato il progetto approvato con decreto 19577UD/BSI/198 e decreto 1149/UD/BSI/98, collauda le aree denominate L1 ed L2 , dichiarando la conformità con il progetto approvato con i dispositivi dei succitati decreti. Le aree " L1 - L2 " di cui sopra, come riscontrabile dalla " *planimetria primo collaudo* " (allegato b) alla relazione integrativa di cui sopra, contraddistinguono superfici incluse

nel compendio immobiliare di proprietà Progetto Udine s.r.l.. Dette perimetrazioni sono inoltre assimilabili anche, in buona sostanza, alla rappresentazione grafica planimetrica già in precedenza citata, fornita allo scrivente dalla società Progetto Udine s.r.l. unitamente alla dichiarazione del direttore lavori prima della relazione integrativa dell'ottobre 2015. Confermando che si tratta di aree dislocate in corrispondenza delle unità d'intervento 1-13 e zone ad esse limitrofe, per le quali, alla luce del fatto che sono avvenute le opere di bonifica, il " valore " unitario parametrico €/m², in rapporto alla totalità del compendio immobiliare, è maggiore rispetto alla porzione di maggiore consistenza ancora da bonificare.

La quantificazione dell'area d'intervento desunta dal computo metrico " stato di avanzamento lavori " di cui sopra indicata in 15.860 m² non si discosta di molto dalla quantificazione pari a circa 15.500 m² ricavata graficamente dalla planimetria già in precedenza citata prodotta allo scrivente insieme alla certificazione del direttore dei lavori che attesta l'esecuzione dei lavori.

- L'allegato (e) alla relazione integrativa è rappresentato dalla comunicazione ARPA Friuli Venezia Giulia, indirizzata alla Regione autonoma, alla Provincia di Udine, al dipartimento di prevenzione , al Comune di Udine e per conoscenza alla società progetto Udine, con la quale, in sintesi, viene confermato che per gli hot spot di contaminazione si può considerare raggiunto l'obiettivo degli interventi di bonifica / rimozione fino ad ora eseguiti, stante il rispetto dei limiti di concentrazione definiti per i siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale.

Va precisato in ogni caso che l'amministrazione Provinciale e gli altri enti preposti saranno chiamati al definitivo assenso agli importi a fronte del compimento dell'opera in

fase di collaudo finale.

A tale riguardo si riporta quanto già stabilito negli atti di convenzione : *“ Le conclusioni delle operazioni di bonifica o di messa in sicurezza permanente, dovrà essere accertata e dichiarata dagli organi di verifica competenti (effettuabili anche per stralci funzionali da correlarsi con l'attuazione dei comparti di intervento); l'attuazione delle previsioni insediative e infra strutturali del P.R.P.C. è quindi subordinata a tale conclusivo accertamento. Il livello di bonifica è strettamente correlato alle specifiche destinazioni d'uso stabilite nel progetto di P.R.P.C.; eventuali modifiche a tale progetto comportano anche la complementare verifica della congruità del relativo livello di bonifica. “*

Alla luce di quanto sopra esposto in argomento si tiene a precisare che lo scrivente ha preso atto delle circostanze tecniche ed economiche assunte nella relazione del geom. Gianni Martin rivolte alla rettifica/aggiornamento dei valori in precedenza esposti, così come supportate dalla documentazione allegata, ma che non dispone di elementi tecnici analitici e specifici che possano essere utilizzati per discernere e commentare le varie circostanze espresse, in particolar modo per quanto riguarda la quantificazione economica dei lavori di bonifica da eseguire ed eseguiti, questi ultimi sinteticamente esposti nello stato di avanzamento lavori che fa esplicito rimando alla *“fatturazione della ditta esecutrice.”*

- La società Progetto Udine s.r.l. in data 30/10/2010, ha inoltrato al Comune di Udine istanza per l'ottenimenti di permesso di costruire di edifici ad uso residenziale e terziario esplicitamente riguardanti e da insediare all'interno delle unità d'intervento 1-13. Con comunicazione in data 17/01/2011 del Comune di Udine alla società Progetto Udine s.r.l. non veniva richiesta alcuna documentazione a completamento della pratica, sen-

za obiettare la questione dell'avvenuta o meno bonifica delle aree interessate dalla costruzioni in progetto.

Successivamente la società Progetto Udine s.r.l. chiedeva al Comune di Udine l'archiviazione delle due pratiche - codice SU/159.2010 e SU/160.2010 - corrispondenti alle due istanze di cui sopra, per cui l'edificazione in questione non avveniva.

2. Schematica descrizione e considerazioni generali rilevanti ai fini dei valori;

L'area che include la proprietà oggetto di trattazione, in capo alla società Progetto Udine s.r.l., comparto -1- sottozona " A ", è rappresentata da una vasta superficie, ex zona industriale dismessa che, insieme ai comparti 2-3 e 4, quest' ultimo ad uso viabilità servizi, altro, costituisce la " importante " estensione del piano particolareggiato denominato ambito " Molin Nuovo ".

Il tutto si trova in Comune di Udine in zona semiperiferica, ottimamente connessa alla viabilità locale ed a quella di recente realizzazione, rappresentata da una vasta area che in attuazione al piano urbanistico convenzionato, include importanti edificazioni di tipo commerciale, terziario e produttivo; mentre non sono ancora iniziate le edificazioni a carattere residenziale e terziario, con la possibilità di destinazioni complementari, che realizzano le previsioni attuative previste per il comparto 1 sottozona "A" corrispondete alla estensione territoriale in capo alla società Progetto Udine s.r.l.

All'interno della proprietà Progetto Udine s.r.l. non sono ancora state realizzate le opere di urbanizzazioni previste dal piano, non sono ancora avvenute le cessioni a favore del Comune e l'inserimento dei vari sotto servizi, mancano alcuni versamenti economici a favore del Comune di Udine, previsti per la realizzazione del tratto stradale da viale Tri-

cesimo e via Cividina e per la realizzazione della pista ciclabile da Piazzale Chiavris a via Cividina. (come da lettera di sollecito pagamento del Comune di Udine in data 31/12/2014)

Mancano buona parte delle opere di bonifica, fatta eccezione per la porzione di area descritta nei capitoli precedenti, settori L1 – L2, localizzata pressappoco ed in parte lungo via Cromazio di Aquilea, prospiciente uno degli accessi al centro commerciale per la quale, secondo la documentazione fornita dalla società e le ulteriori indicazioni e specifiche rese nella relazione integrativa dell'ottobre 2015 del geom. Gianni Martin, le opere di bonifica sono, secondo tale documentazione state eseguite .

Sottolineato che in forza dell'atto " aggiuntivo alla convenzione urbanistica piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata ambito " Molin Nuovo " del 26/02/2010 trascritto in data 5 marzo 2010 ai numeri 6113/4015, ai sensi di quanto contemplato dall'art. 9 del documento, il Comune di Udine ha acconsentito che per gli obblighi e impegni derivanti dalla convenzione urbanistica in data 29 novembre 2005 al rep. n. 183413 - Racc. 38882 notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, registrata a Udine il 13 dicembre 2005 al n. 13413, nonché dall'atto aggiuntivo alla succitata convenzione, n. Rep. 191124 - Racc. 42048 del notaio Amodio di Udine e naturalmente dall'atto aggiuntivo del 26/02/2010, vengano rilasciate dalle ditte proprietarie PROGETTO UDINE S.R.L. e XXXXXXXXXX obblighi e impegni garantiti dalle rispettive fideiussioni.

Su via Cromazio D'Acquilea, al di fuori del compendio immobiliare in capo a Progetto Udine s.r.l., sono visibili alcune tombature che costituiscono con buona probabilità le predisposizioni di allacciamento alle pubbliche utenze previste per dotare, inizialmente

detta area, delle reti pubbliche propedeutiche alla realizzazione dei fabbricati in progetto insistenti sulle unità d'intervento nn. 1 -13. A riprova di ciò su dette aree la società aveva ottenuto i titoli abilitativi per l'edificazione, poi archiviati su richiesta della stessa. Unità intervento che nell'ambito del piano attuativo costituiscono la fondamentale relazione e connessione tra la zona commerciale già esistente e quella terziaria residenziale da realizzare, e che rappresentano all'interno del piano il collegamento a ovest dell'asse centrale delle cinque piazze che caratterizzerà tutta l'area residenziale del Comparto 1 con il parco commerciale denominato Terminal Nord.

La qualità della progettazione del piano attuativo è di " alto" livello, il piano concretizza importanti volumetrie e superfici da edificare con destinazioni principali residenziali e terziarie, a fronte di una limitata occupazione di superficie fondiaria. Ragione per cui le superfici delle singole unità d'intervento in cui il comparto è suddiviso, sviluppano importanti quantità " volumetriche" utili sfruttando le altezze massime previste. Ne deriva che l' indice parametrico che rappresenta la capacità edificatoria delle singole unità d'intervento è fortemente favorevole in rapporto alla superficie " coperta " occupata dalle costruzioni. La possibilità di abbinare alle destinazioni principali destinazioni complementari, e la presenza all'interno del comparto di ampi spazi a verde pubblico, viabilità ed aree a parcheggio, definiscono una progettazione attenta al contesto locale di nuova formazione, che circostrive già in fase attuativa le caratteristiche tipologiche, estetiche e modulari di quella che sarà l'area una volta completata la fase edificatoria, la realizzazione delle varie infrastrutture e sotto servizi, parcheggi, ecc e quanto altro in progetto.

L'area si presenta come un'ampia "spianata" per buona parte pavimentata e com-

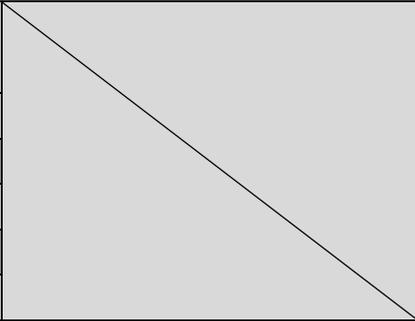
pletamente recintata. In particolare lungo il fronte prospiciente la zona commerciale, la recinzione è rappresentata da pannelli in legno verniciati riportanti il logo " Parco Nord Udine ". Denominazione che contraddistingue il compendio immobiliare oggetto di riqualificazione.

Si accede all'interno della proprietà da via Molin Nuovo sulla quale si apre un cancello carrabile piuttosto ampio posizionato lungo il confine ovest su detta via.

Per il capannone di importanti dimensioni, dotato di manto di copertura in eternit, visivamente in condizioni fatiscenti ed al di sotto del quale sono ammassate consistenti quantità di materiali in attesa di smaltimento regolamentato, situato nei pressi del perimetro sud del comparto, è prevista la completa demolizione. Ovviamente il manufatto non ha qui influito sulla valorizzazione del compendio, ma diversamente, la demolizione e lo smaltimento della costruzione costituiscono uno tra gli oneri che andranno in ogni caso sostenuti nell'ambito di attuazione del piano per quanto riguarda gli interventi di bonifica, insieme ai costi per le varie opere, urbanizzazioni, inserimento sotto servizi e bonifiche ancora da realizzare previste dal piano particolareggiato. In tema di esborsi si segnala che il Comune di Udine, con lettera raccomandata in data 30 dicembre 2014 prot. 0174779 del 31/12/2014, indirizzata, insieme ad altri, anche alla società Progetto Udine s.r.l., sollecitava il versamento, come previsto dall'art.9 della convenzione urbanistica del piano particolareggiato nell'ambito " Molin Nuovo ", della somma di €uro 503.923,00 finalizzati alla realizzazione ed appalto del tratto stradale da Via Molin Nuovo a via Cividate, ed €uro 216.700,00 finalizzati alla realizzazione ed appalto della pista ciclabile dalla Scuola media Marconi e via Cividina (somme già richieste con nota del 27.03.2014). Importi che alla data odierna non risultano essere stati ancora rico-

nosciuti al Comune di Udine e che in ambito di convenzione sono garantiti dalla polizza fideiussoria n. 50503.

I dati urbanistici di programmazione desunti dagli elaborati allegati alla convenzione in particolare la modifica " 3" più volte accennata sono specificamente indicati nella tabella che precede che indica le potenzialità di sviluppo e le superfici fondiarie delle singole unità d'intervento ove è prevista l'edificazione, a cui si aggiungono le aree con destinazione viabilità , cessioni a favore del Comune di Udine, verde di varia natura e parcheggi incluse nel comparto. Il tutto per una superficie complessiva catastale così formata:

Ente urbano mappale 1610	Catastali		
	m ²	100.712	
Area urbana mappale 1697	m ²	3.421	
Area urbana mappale 1698	m ²	3.817	
Area urbana mappale 1699	m ²	4.300	
Terreno mappale 835	m ²	660	
Sommano catastali	m ²	112.910	

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda ad un'attenta lettura della convenzione urbanistica e delle varianti successivamente intercorse, alla documentazione planimetrica catastale, agli elaborati grafici stralciati dalla documentazione che corredo il piano attuativo (modifica 3), ed alla documentazione fotografica (foto d'insieme e da 1 a 24) qui allegate.

Gli estratti grafici del piano attuativo qui allegati sono stati dedotti dalla documentazione resa disponibile dalla società Progetto Udine s.r.l., che ne detiene ogni diritto di

proprietà, mentre i diritti di carattere intellettuale sono del gruppo di progettazione “
[REDAZIONE]” così anche per quanto riguarda “stralci” dei
testi descrittivi inclusi nella presente relazione al fine di meglio rappresentare
l'intervento urbanistico.

3. Criteri di stima adottati.

Come specificato nelle premesse l'oggetto dell'incarico affidato è la verifica della congruità dei valori immobiliari esposti nella relazione del geom. Gianni Martin, assunti all'interno della proposta di concordato, poi aggiornati ed espressi successivamente nella relazione integrativa dell'ottobre 2015. Detto che delle ipotesi di valutazione contemplate, la proposta di concordato ha recepito quella più prudente, indicata come ipotesi “ B “ (valore di realizzo e di liquidazione €uro. 10.470.000,00) ottenuta deducendo dal valore, calcolato applicando alla superficie catastale delle aree un prezzo unitario parametrico €uro/mq., i costi, in prima analisi, ipotizzati per la demolizione del capannone e conseguente smaltimento materiali di risulta e della copertura in eternit, ed i costi di bonifica ancora da sostenere. Poi in ambito di successiva e più dettagliata analisi e disamina, nella quale è stata contemplata anche la porzione di area già bonificata, i costi di bonifica sono risultati influenti in maniera maggiormente riduttiva sulla valutazione finale rispetto alla precedente.

Il tutto ricondotto allo stato attuale in cui si trovano le aree, visto che alla data di redazione delle perizie del geom. Gianni Martin, come del resto ancora oggi, l'area era, ed è ancora priva, oltre che della maggiore entità delle bonifiche e della demolizione del capannone, delle opere di urbanizzazione, sotto servizi, infrastrutture e quanto altro

rappresentato dalle previsioni ed impegni assunti come la sottoscrizione del piano particolareggiato. Ciò In considerazione del fatto che la valorizzazione dei beni non può prescindere da considerazioni che contemplino gli oneri comunali da sostenere e gli esborsi per la realizzazione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione da realizzare affinché gli edifici che verranno costruiti sulle unità d'intervento siano completamente funzionali e vengano assolti tutti gli obblighi sottoscritti con la convenzione e successive integrazioni.

Così per dotare le aree delle opere e manufatti di competenza per le varie unità d'intervento, quali piazze, percorsi pedonali e viabilità interna ed esterna, standard di qualità, parcheggi a raso, parco pubblico e "verde" in genere, collegamenti alle reti di fornitura, smaltimento e distribuzione, che rappresentano nel loro insieme i sotto servizi da inserire nel contesto per per la completa urbanizzazione del sito ed a cui si aggiungono le bonifiche.

In particolare ricordato che secondo quanto disposto e sottoscritto nell'atto di convenzione "aggiuntivo" del 26 febbraio 2010, insieme ad altre circostanze, " Il Comune di Udine acconsente affinché tutte le garanzie relative agli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica di data 29 novembre 2005 al rep. n. 183413 - Racc. 38882 notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, registrata a Udine il 13 dicembre 2005 al n. 13413, nonché dall'atto aggiuntivo alla succitata convenzione, n. Rep. 191124 - Racc. 42048 del notaio Amodio di Udine e dal presente atto vengano rilasciate dalle ditte proprietarie PROGETTO UDINE S.R.L. e [REDACTED]

A titolo informativo vengono elencate di seguito, come desunte dalla comunicazione indirizzata al Commissario Giudiziale, le polizze fideiussorie rilasciate dalla società di as-

sicurazioni Reale Mutua quali garanzie degli impegni a carico di Progetto Udine s.r.l. della società [REDACTED] Fatta salva la presenza di altre polizze fideiussorie.

- 1) polizza 50498 contraente Progetto Udine – somma assicurata €uro. 1.745.404,08 beneficiario Provincia di Udine – escussa con nota del 16/09/2015;
- 2) polizza n. 50499 contraente Progetto Udine – somma assicurata €uro. 89.348,00 beneficiario Provincia di Udine – escussa con nota del 16/09/2015;
- 3) polizza n. 50502 contraente Progetto Udine/[REDACTED] – somma assicurata €uro 1.250.000,00 – beneficiario Comune di Udine – causale obblighi di cui all'art. 12/a convenzione
- 4) polizza n. 50503 contraente Progetto Udine/[REDACTED] – somma assicurata in origine €uro €uro 1.291.142,00 poi ridotta a 729.622,93 – beneficiario Comune di Udine – causale obblighi di cui all'art. 9 convenzione
- 5) polizza n. 50504 contraente Progetto Udine/[REDACTED] somma assicurata originariamente €uro. 2.350.000,00 aumentati in data 24/02/2010 ad €uro 3.441.000,00 – beneficiario originario Comune di Udine poi diviso in €uro 2.770.572,46 a favore Regione Friuli Venezia Giulia, ed €uro 670.427,56 a favore Comune di Udine- causale : obblighi di cui all'art. 10 della convenzione – escussa con nota del 07/08/2015 da parte della Regione.
- 6) Polizza n. 50505 contraente Progetto Udine/[REDACTED] somma assicura originaria €uro 7.300.000,00 poi ridotta a €uro 3.365.000 in data 11/02/2010 . beneficiario Comune di Udine causale : obblighi di cui all'art. 7 di convenzione.
- 7) Polizza n. 50500 contraente Progetto Udine / [REDACTED] somma assicurata €uro. 64.557,12

*

La valorizzazione assunta in ambito di proposta di concordato preventivo costituisce l'ipotesi di valutazione dei beni con prospettive di dismissione completa della proprietà in unica soluzione e per l'intero compendio immobiliare, in fase liquidatoria in ambito di procedura concorsuale. Tenuto presente che " il nuovo soggetto " che subentrerà all'attuale proprietà si dovrà sostituire, per tutto quanto di specifica competenza al soggetto attuatore Progetto Udine s.r.l, negli obblighi ed impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione e successive integrazioni e aggiunte, anche dove in parte condivise con altri soggetti terzi. Relazionandosi nel contempo con le previsioni attuative generali e facendosi carico del rispetto delle norme di convenzione tecniche, amministrative ed economiche.

In caso di cambiamenti e modifiche dell'impianto progettuale originario, gli obblighi ed impegni di convenzione saranno necessariamente da rivedere in funzione delle nuove proposte progettuali, concordati, ove necessario, con i soggetti terzi dove interessati e/o coinvolti, e naturalmente condivise con l'amministrazione comunale.

Ipotesi che si concretizzerebbe alla luce della manifestazione di interesse all'acquisto condizionata, tra l'altro, anche alla fattibilità di cambiamenti urbanistici, di cui si tratta più avanti.

Va ricordato che eventuali cambiamenti alle attuali previsioni attuative dovranno essere presi in considerazione in un ambito concernente i comparti ancora in fase di completamento e attuazione, previa verifica di fattibilità urbanistica. In particolar modo se finalizzata ad equilibrare in modo diverso, modificare e/o ridimensionare, le originarie " rilevanti " capacità di sviluppo edificatorio previste dal piano particolareggiato.

Considerando le analisi su quelle che oggi sono, o che nell'immediato futuro si possono ipotizzare, le condizioni e le richieste tipologiche del "mercato immobiliare", in relazione al contesto per quanto già attuato, dove munito di una forte caratterizzazione di tipo commerciale e terziaria.

Attualmente il mercato immobiliare è manifestamente poco ricettivo, tendenzialmente in fase di contrazione – anno per anno -, in particolar modo per la commercializzazione di aree di così importanti dimensioni. Il potenziale interessamento difficilmente potrà attrarre operatori "comuni" del tradizionale mercato immobiliare speculativo delle costruzioni, ma bensì si tratta di compendi immobiliari proponibili ad "ambienti" imprenditoriali del settore delle costruzioni di una certa "robustezza" dotati di organizzazione economica, capaci di impegnarsi e sostenere iniziative immobiliari rilevanti come quella in questione. Specifiche imprenditoriali meno ordinarie rispetto alla normalità.

In alternativa all'ipotesi di valorizzazione presa in considerazione e come tale assunta nella proposta di concordato che prevede l'alienazione dell'intero compendio immobiliare in unica soluzione in ambito liquidatorio, immaginando invece di commercializzare le singole unità d'intervento secondo le rispettive e specifiche potenzialità di sviluppo contemplate dal piano particolareggiato, potrebbe forse, nel lungo periodo, portare a risultati economici magari più interessanti. Ciò in considerazione del più che favorevole indice parametrico edificatorio massimo di cui sono dotate le singole unità d'intervento, visto che a fronte di "limitate" superfici fondiari e superfici "coperte" occupabili dagli edifici, si concretizzano per ciascuna di esse volumetrie molto importanti in termini di quantità.

La valorizzazione "consueta" per aree edificabili, notoriamente determinata in base al parametro unitario di valorizzazione €/mc. di volume massimo edificabile, determinata sulla scorta della potenzialità volumetrica massima consentita dal piano particolareggiato in rapporto alla superficie per singola unità d'intervento, può determinare "singole" entità di valore "interessanti", in conseguenza del favorevole rapporto tra la superficie fondiaria delle unità d'intervento considerate singolarmente, la superficie occupata dalle costruzioni e l'altezza massima raggiungibile delle varie costruzioni secondo le indicazioni di piano. In particolare per le unità ove sono previste edificazioni importanti in altezza.

La commercializzazione delle singole unità d'intervento potrebbe anche essere abbinata alla esecuzione delle opere di bonifica, urbanizzazione ed infrastrutturali previste dal piano attuativo, secondo l'avanzamento delle fasi di edificazione per le occorrenze delle singole unità, ripartendo così proporzionalmente tali opere ed i relativi esborsi in rapporto alle vendite. Come di fatto è già in parte avvenuto per i comparti all'interno del piano, proprietà di terzi, ove completati o in fase di completamento,

L'ipotesi di valorizzazione, magari "interessante" sotto l'aspetto del risultato economico finale, comporta però indubbiamente "tempistiche" di realizzo sensibilmente più lunghe, oggi difficilmente ipotizzabili per il raggiungimento della completa alienazione del compendio immobiliare in singole unità d'intervento. Presuppone in ogni caso la presenza di un soggetto attuatore che realizzi le urbanizzazioni, le bonifiche e quanto altro previsto dagli obblighi e impegni di convenzione di competenza. Situazione di non certa di facile gestione e che presuppone l'intenzione di proseguire nella fase attuativa originaria di progettazione.

Il vantaggio della vendita dell'intera proprietà in unica soluzione, circostanza allo stato attuale delle cose condivisibile, oltre che immaginare tempi di realizzo più brevi rispetto alla vendita per singole unità d'intervento, sta anche nel fatto che l'operatore "acquirente", che dovrà sostituirsi in tutti gli impegni di carattere economico e tecnico sottoscritti dalla società Progetto Udine s.r.l., ancora da realizzare e rispettare, potrà intervenire autonomamente e meglio interagire con le varie "figure" che andranno coinvolte per apportare modifiche e cambiamenti all'impianto originario della progettazione, secondo più attuali prospettive commerciali.

Naturalmente verificate tutte le fattibilità urbanistiche e di natura procedurale, per apportare quei cambiamenti che verranno ritenuti più interessanti per la migliore valorizzazione di quanto il compendio immobiliare potrà sviluppare. Tenute in considerazione, e monitorate, anche le scadenze temporali previste per l'assolvimento degli impegni stabiliti dalla convenzione urbanistica.

Alla luce delle considerazioni sopra elencate, considerata la situazione contingente in cui la società Progetto Udine s.r.l. si trova in ambito di ammissione a procedura di concordato preventivo, appare evidente che la valutazione del compendio non possa prescindere da risultati che si concretizzino in un lasso di tempo "accettabile" e che con buona probabilità, alla luce delle prospettive di realizzo ed interesse indicate dalla stessa società, di cui si argomenta più avanti, subordinate tra l'altro ad importanti cambiamenti urbanistici da proporre all'amministrazione comunale per modificare l'impianto progettuale originario, non può che essere quella che contempla l'alienazione dei beni in unica soluzione.

Situazione in cui, come già precisato, l'acquirente si dovrà sostituire alla società Pro-

getto Udine s.r.l. facendosi carico di tutti gli obblighi di convenzione di specifica competenza e/o condivisi, in ogni caso assunti anche con l'atto aggiuntivo del febbraio 2010 più volte citato e successive integrazioni.

Condizione che, seppur sinteticamente espressa, appare evidente alla base dei criteri di stima, più prudenziali, adottati nelle relazioni di stima del geom. Gianni Martin, assunte per l'ammissione a procedura di concordato preventivo, e che lo scrivente ritiene di poter confermare sostanzialmente essere al momento quella la più plausibile.

Valori :

La valutazione di congruità qui espressa, malgrado attenta ed accurata sotto l'aspetto sostanziale, non è considerabile assicurazione dei risultati che si concretizzeranno in futuro, in quanto di carattere previsionale medio e derivante da circostanze, elementi e informazioni conseguite o rilevate alla data attuale, suscettibili quindi di cambiamenti o variazioni anche di natura sostanziale, oggi non noti.

Il valore di realizzo potrà dipendere da circostanze attualmente non manifeste o da trattative e condizioni derivanti da fattori diversi da quelli che "oggi " sono i criteri di stima adottati. Di fondamentale importanza l'imprevedibile e mutevole situazione del mercato immobiliare in relazione all'appetibilità commerciale che assumeranno i beni al momento del realizzo, e gli sviluppi di ipotetici cambiamenti che possano modificare l'impianto progettuale originario.

Hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione di un attendibile e possibile valore di mercato , in aggiunta alle premesse e considerazioni di cui sopra, quelle caratteristiche di natura sostanziale emerse durante la fase di svolgimento delle opera-

zioni peritali ,ove d'importanza fondamentale per l'identificazione di parametri unitari di valore applicabili alle quantità disponibili. Fatte salve le debite considerazioni di carattere economico e previsionale.

Tra le particolarità specifiche di maggiore rilevanza che hanno determinato il giudizio sulla congruità dei valori dei beni oggetto di trattazione si riportano le seguenti :

- Ubicazione in relazione alle principali vie di comunicazione ed alla distanza e posizione rispetto al centro abitato comunale e/o alla viabilità principale; contesto in cui i beni sono inseriti in relazione alla tipologia della zona, viabilità locale ordinaria, comodità accessi, panoramicità se esistente, altro in relazione alle tipicità di utilizzo dei compendi immobiliari in rapporto al contesto di cui sono parte. Presenza di una forte caratterizzazione commerciale dell'area limitrofa alla proprietà qui esaminata, di indubbia rilevante attrattiva commerciale per la presenza, di un centro commerciale di così importante " rilievo" all'interno del territorio Comunale di Udine.
- Condizioni di manutenzione e conservazione dei luoghi riscontrate in occasione dei sopralluoghi. Il fabbricato capannone esistente, per il quale è prevista la completa demolizione, dotato di manto di copertura in eternit, è stato considerato privo di qualsiasi valore, la cui presenza è stata considerata influente negativamente sulla valutazione per quanto concernete i costi di demolizione e smaltimento, così come per quanto riguarda l'onerosità dello smaltimento dei materiali accatastati all'interno dell'edificio per i quali non è possibile, allo stato attuale, conoscerne la provenienza e la tipologia in ordine agli obblighi di legge per lo smaltimento del materiale.

- Classificazione dei beni secondo quanto previsto e regolamentato dal vigente strumento urbanistico ove sono previste e consentite prospettive di sviluppo. In tal senso, per maggiori dettagli, si rimanda ad un attento esame della documentazione urbanistica di regolamentazione vigente, con particolare riferimento al piano di riqualificazione convenzionato denominato " Molin Nuovo " Parco Nord Udine e successive varianti, aggiornamenti e integrazioni, che specificano gli elementi di sviluppo delle aree in esso incluso, tra cui quelle qui trattate, e gli obblighi assunti a carico del soggetto attuatore Progetto Udine s.r.l., anche e dove insieme ad altri "soggetti" terzi attuatori. A tale riguardo si precisa che i valori qui espressi non contemplano tali incombenze e che sono quindi tutte considerate, per quanto di specifica e/o condivisa competenza, a carico dell'acquirente. Così come non sono contemplati gli esborsi e spese per pratiche amministrative, tecniche e quanto altro si rivelasse necessario, compresa l'eventuale revisione o aggiornamento delle previsioni economiche di attuazione conseguenti revisioni prezzi o quanto altro possa influire sui costi di realizzazione delle opere mancanti rispetto alle previsioni originarie e successive integrazioni. L'onere delle opere di bonifica ancora mancanti è stato aggiornato in seguito alle motivazioni e dati espressi nella relazione integrativa del geom. Gianni Martin dell'ottobre 2015.
- Situazione e condizioni di ricettività del mercato immobiliare in relazione alla tipologia dei beni, all'appetibilità ed interesse economico che gli immobili in questione possono rappresentare in sede di realizzo in unica soluzione per l'intero compendio immobiliare in ambito di liquidatorio.

- E' stato preso in considerazione il " momento " di nota e diffusa contrazione del settore immobiliare delle compravendite che negli ultimi, ed ancora attualmente, è indirizzato verso una perdita costante di valore, dovuta anche alle note e generalizzate ragioni di natura congiunturale economica contingenti.

La riqualificazione riutilizzazione e conversione di interi e vasti compendi immobiliari come quello qui preso in considerazione, in strutture "moderne" secondo le manifestazioni di interesse del mercato immobiliare, comporta non solo investimenti economici "importanti" ma anche "iter" amministrativi abilitativi piuttosto complessi, onerosi e dai tempi di conclusione spesso incerti.

Questioni che sotto l'aspetto amministrativo – progettuale- procedurale e abilitativo di regolamentazione, la proprietà qui esaminata ha già affrontato e concluso con il convenzionamento del piano particolareggiato e delle successive varianti più volte citate. Da ciò è derivato un ambito di programmazione urbanistica che delinea chiaramente i vari obiettivi e risultati che la " progettazione " iniziale e le successive varianti si erano proposti, sia sotto l'aspetto del risultato " privato " che di quello di interesse pubblico.

Alla luce di quanto sopra, nel caso in cui vengano prese decisioni rivolte ad apportare cambiamenti sostanziali alla programmazione in essere, in prospettiva di modifiche che possano attribuire al compendio immobiliare un rinnovato interesse economico rispetto alle previsioni originarie, elaborate ormai da circa 10 anni in un contesto temporale economico del settore immobiliare ben diverso dal presente, va detto che sono già chiaramente noti i parametri principali di attuazione del piano particolareggiato che rappresentano gli elementi e le entità sulla base dei

quali elaborare le proposte di modifica o cambiamento che verranno ritenute più interessanti . Situazione ben diversa dall'intraprendere da " zero " l'iter abilitativo di riqualificazione.

- Sono state eseguite Indagini conoscitive basate anche sull'esame di documentazioni e pubblicazioni riportanti valutazioni immobiliari di componenti del settore immobiliare per l'identificazione dei parametri unitari di valore applicabili ai beni da valutare, ragguagliati e corretti con l'applicazione di coefficienti che puntualizzano le peculiarità specifiche che caratterizzano la proprietà.

Il giudizio di congruità di seguito riportato, che conferma la valorizzazione assunta dalla procedura di concordato a cui la società Progetto Udine s.r.l. è stata ammessa, apportate le debite correzioni dovute alla maggiore puntualizzazione dei costi di bonifica ancora da sostenere, è stato determinato in considerazione delle condizioni di diritto e di fatto in essere, comprensivo delle incidenze positive e/o negative derivanti e conseguenti l'esistenza di situazioni apparenti e non, servitù diritti e obblighi nei confronti di terzi di qualsiasi natura. il tutto nell'ipotesi che non vi siano preclusioni ostative di nessuna ragione o natura alla regolare commercializzazione dei beni. Il valore di seguito esposto è arrotondato e stimato a corpo.

*

Lotto unico

In Comune di Udine Complesso immobiliare compreso nell'ambito della riqualificazione urbanistica " Molin Nuovo ", destinato a totale trasformazione, eretto su terreno coperto e di pertinenza in mappa al foglio 6 mappali 1601 E.U. di ha. 10.07.12; 1697 E.U. di are

34.21; 1698 E.U. di are 38.17; 1699 E.U. di are 43.00, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio al foglio 6 come segue mappali a catasto fabbricati :

1601 Via Tricesimo n. 131 piano T – unità collabenti

1697 Via Tricesimo piano T – area urbana mq.3421

1698 Via Tricesimo piano T – area urbana mq. 3817

1699 Via Tricesimo piano T – area urbana mq. 4300

Porzione di terreno a catasto terreni in mappa al foglio 6, distinto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio al foglio 6 come segue : **mapp. 835** prato 3 di are 6.60 R.D.€ 3,92 R.A.€ 2,05

Valore dell'intero compendio Immobiliare di cui sopra arrotondati €uro 10.135.000.=

(dieci milioni centotrenta cinquemila euro)

4. Considerazioni sulle manifestazioni d'interesse all'acquisto dell'area subordinate al verificarsi di condizioni imprescindibili.

Si tratta della manifestazione d'interesse su iniziativa della società [REDACTED] del 25 marzo 2015, poi integrata il 30 dello stesso mese, trasmessa dal commissario Giudiziale dott. Carlo Rossi allo scrivente per commentarne i contenuti in relazione alle questioni che possono riguardare la proposta concordataria a cui la società Progetto Udine S.r.l. è stata ammessa.

In sintesi l'interessamento formulato mediante proposta da formalizzare successivamente al verificarsi di alcune condizioni imprescindibili, è finalizzata all'acquisto dell'intera proprietà in capo alla società Progetto Udine s.r.l., inclusa nel piano di riqualificazione “

Molin Nuovo ", e che costituisce nel suo insieme il compendio immobiliare in attivo alla procedura di concordato preventivo.

La proposta riguarda la disponibilità all'acquisto dell'intera proprietà di Progetto Udine s.r.l., al prezzo indicato nell'ipotesi di valutazione più prudente espressa nella perizia del geom. Gianni Martin; in tale proposta è incluso l'onere economico, ancora da assolvere nei confronti del Comune di Udine, quantificato in €uro 720.000,00 circa. Viene preso atto che è " *necessario completare gli impegni, le opere ed i pagamenti, unitamente ad altri soggetti terzi, nei confronti del Comune di Udine ai sensi della convenzione sottoscritta, procedere alle demolizioni dei fabbricati esistenti e al completamento delle bonifiche ambientali necessarie all'area allo stato attuale, per poter realizzare le nuove costruzioni, e verificare la corretta e capiente introduzione dei sotto servizi* ".

Inoltre la proposta manifesta la volontà di richiedere al Comune di Udine una variante urbanistica di adeguamento della attuale distribuzione plano-volumetrica degli interventi, con relativa rimodulazione dei lotti e delle percentuali di destinazione d'uso compatibili, ed aggiornate con le caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare locale. In particolare per ridurre la parte residenziale a favore di quella commerciale per una superficie lorda di mq. 15.000 circa, da destinarsi all'ampliamento dell'adiacente Centro Commerciale Terminale Nord.

Il tutto viene subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni imprescindibili per la prosecuzione della negoziazione :

- 1) esito favorevole della - due diligence - tecnica ambientale, giuridica ed amministrativa da svolgersi su base documentale e in loco per l'accertamento di tutti i dati ed obiettivi espressi.

- 2) Approvazione della variante alle Convenzioni Urbanistiche da parte del Comune di Udine ai sensi dei contenuti della proposta di adeguamento della attuale distruzione piano volumetrica, in particolare con l'obiettivo di riduzione della parte residenziale a favore di destinazione commerciale il tutto come meglio specificato nella proposta a cui si rimanda.
- 3) Omologa da parte del Tribunale di Bergamo della procedura di concordato preventivo.

La successiva lettera di integrazione alla manifestazione d'interesse di cui sopra, datata 30 marzo 2015, precisa le modalità con cui viene proposto di procedere, nel caso di buon fine delle condizioni di subordine espresse nella prima manifestazione d'interesse.

Viene considerato un arco di tempo di circa 12 mesi per l'ottenimento delle autorizzazioni; sono indicate le varie fasi di pagamento programmate che si concretizzano in quattro tranches sino al saldo del prezzo per il quale si prevede un trascorso di quattro anni. Non è dichiarato da quale momento decorrano i quattro anni proposti.

Sono indicate le prospettive di sviluppo rapportate alla destinazioni urbanistiche che, se ammesse, modificheranno parzialmente quelle attuali, compreso l'aggiornamento dei piani di caratterizzazione per il completamento della bonifica delle aree, ed alla verifica dell'introduzione dei sotto servizi.

Per approfondire i contenuti della manifestazione d'interesse di cui sopra, detto che ad oggi non risulta allo scrivente intrapresa ufficialmente alcuna iniziativa tra quelle di natura tecnica che rappresentano le condizioni "indispensabili" affinché la manifestazione d'interesse prosegua secondo l'iter proposto e che, ovviamente non è ancora noto l'esito della procedura di concordato preventivo a cui la società Progetto Udine

s.r.l. è stata ammessa, lo scrivente ha ritenuto utile un incontro con l'architetto Raffaele Shaurli, dirigente dell'ufficio Dipartimento Territorio e Ambiente Gestione Urbanistica del Comune di Udine.

Innanzitutto per apprendere se iniziative rivolte ai cambiamenti urbanistici di cui fa menzione la manifestazione d'interesse siano già state intraprese, e per confrontarsi su quali passaggi amministrativi e abilitativi siano quelli da percorrere per dare eventuale impulso alle richieste di cambiamento urbanistico a cui la manifestazione di interesse fa riferimento. Informazioni utili anche per entrare nel merito dei tempi - tecnici amministrativi - da affrontare per raggiungere l'obiettivo di una variante urbanistica compatibile con le richieste di cambiamento che presuppongono all'interesse di acquisto del compendio immobiliare.

Premesso in ogni caso che qualsiasi iniziativa di cambiamento urbanistico di natura sostanziale dovrà essere partecipata con gli organi politici, amministrativi e di programmazione urbanistica Comunali. Ai quali andranno manifestate e prospettate le ragioni, le varie circostanze in essere, le regole e gli obblighi a cui il soggetto attuatore si atterrà per raggiungere gli obiettivi dei "nuovi" indirizzi attuativi proposti. In un ambito preliminare di analisi tecnica e fase di studio preventiva e di confronto con gli "organi" comunali preposti. Solo dopo avere condiviso in fase preliminare e preventiva la "nuova" programmazione urbanistica potrà essere iniziato l'iter amministrativo, i cui passaggi principali sono così sinteticamente riassumibili:

1) Variante al P.R.G.C. a fronte di proposta adeguatamente circostanziata di modifica dello strumento urbanistico, comprendente inoltre la variante al piano del commercio

vigente, redazione della documentazione di valutazione strategica ambientale – valutazione impatto ambientale (V.A.S. o dichiarazione di esenzione).

La variante una volta approntata dovrà ottenere l'approvazione del Consiglio Comunale seguendo il consueto e normale iter di adozione, pubblicazione in cui potranno essere presentate eventuali osservazioni, passaggio in consiglio Comunale per approvazione definitiva previo esame e contro deduzioni delle osservazioni eventualmente presentate.

2) Trasmissione della documentazione per l'approvazione dell'ente preposto alla pianificazione urbanistica Regionale che potrebbe apportare e prescrivere modifiche alla proposta di variante al P.R.G.C., richiedere precisazioni o altro.

3) Aggiornamento modifica del piano particolareggiato in relazione alle regole introdotte dalla variante al P.R.G.C., una volta divenuta definitivamente vigente. Bozza della " nuova convenzione " con relativi elaborati grafici da sottoporre all' adozione del Consiglio Comunale, periodo di pubblicazione per consentire eventuali osservazioni, passaggio in Consiglio Comunale per esame delle osservazioni se pervenute, controdeduzioni e approvazione definitiva.

Precisato che la variante al P.R.G.C. sarà redatta dall'ufficio urbanistica Comunale e che sono stabiliti precisi "tempi" di legge per i periodi di pubblicazione dei piani, la durata dell'iter abilitativo, avrà una durata presumibile che difficilmente sarà inferiore a 18/ 24 mesi, salvo imprevisti, in ogni caso con decorrenza dal momento in cui i contenuti dei cambiamenti proposti all'amministrazione comunale saranno da quest'ultima condivisi.

Dopo di che si tratterà di predisporre la documentazione e sottoscrivere le garanzie fideiussorie a favore del Comune di Udine ed "altri ", che garantiranno gli obblighi ed impegni assunti da parte del soggetto attuatore, aggiornati e/o modificati secondo le nuove entità di progetto, economiche, ed in rapporto agli obblighi ed opere ove e se già assolti, per poi sottoscrivere definitivamente mediante atto notarile la variante alla convenzione urbanistica con tutti gli elementi tecnici ed economici che ne caratterizzeranno l'attuazione secondo tempi che verranno stabiliti nello stesso documento.

Non va dimenticato infine che la convenzione urbanistica in essere nel suo complesso riguarda anche proprietà di terzi, che e se interessate dalla variante, dovranno essere necessariamente coinvolte per la gestione complessiva e condivisa di programmazione del piano particolareggiato.

Alla luce di quanto sopra, sottolineato che indubbiamente la decisione di modificare ed equilibrare in modo diverso i parametri che regolano l'attuazione del piano particolareggiato vigente, secondo prospettive che privilegiano la destinazione commerciale e ricettiva/terziaria rispetto a quella residenziale, è una opzione che, se portata a termine con esito favorevole, conferirà al compendio immobiliare un maggiore interesse ed attrattiva commerciale rispetto all'attuale, secondo lo scrivente è ancora prematuro elaborare dei conteggi di stima che possano identificare quello che potrà essere il valore futuro della proprietà nel caso in cui i cambiamenti urbanistici proposti dalla società che ha manifestato l'interesse all'acquisto si concretizzino.

Ricordato comunque che quest'ultima ha già indicato il valore di acquisto ritenuto proponibile e i metodi e tempi di pagamento che è disposta a sostenere.

In buona sostanza sottolineato ancora che alla data odierna non risulta ancora intrapresa alcuna iniziativa ufficiale rivolta ad avviare l'iter di cambiamento urbanistico ipotizzato, questione confermata nell'incontro con il dirigente Comunale, non fosse altro che per evincere che i tempi dell'iter di cambiamento non sono ancora "iniziati", gli attuali elementi tecnici ed economici da cui desumere un eventuale potenziale valore futuro dei beni, sono allo stato attuale ancora troppo indefiniti, in particolare alla luce delle seguenti considerazioni :

- Il valore dei beni, una volta avvenuto il cambiamento urbanistico, dipenderà da diversi fattori ravvisabili nell'entità delle superfici edificabili secondo le "nuove" destinazioni ammesse in sostituzione e modifica delle precedenti, in rapporto alla totalità dei volumi edificabili disponibili. Non è possibile allo stato attuale sapere con certezza quali saranno le entità volumetriche delle superfici edificabili modificate in rapporto ai cambiamenti di destinazione d'uso che saranno oggetto delle richieste, mancando per ora qualsiasi riferimento progettuale.

- L'incidenza economica e tecnica delle opere per urbanizzazione e introduzione dei sotto servizi conseguente la conformazione piano volumetrica del piano particolareggiato modificato, così come analogamente quanto attinente gli spazi da destinare a parcheggi pubblici e privati, verde in genere, viabilità interna e connessioni viabili esterne e quanto altro saranno le "nuove" regole del piano particolareggiato, elementi oggi non noti, è uno dei fattori che inciderà sulle valutazioni finali, rapportate all'incidenza ed alle peculiarità tecniche specifiche che dovranno essere adottate e assolte dal soggetto attuatore.

- La questione riguardante le bonifiche ambientali non ancora realizzate dovrà o potrà essere eventualmente rivista in rapporto alle "nuove" destinazioni d'uso che verranno assentite dalla variante, secondo i criteri di bonifica che andranno di conseguenza adottati previo nuovo studio e programma di caratterizzazione del sito.

Le tipologie del "nuovo" edificato "progettato in relazione ai fattori di "assorbimento" e occupazione delle superfici fondiarie disponibili in rapporto alle capacità volumetriche determinate dagli indici di altezza secondo le regole della nuova programmazione, quando note a fronte di una fase progettuale condivisa con gli organi comunali, saranno elementi parametrici indispensabili per determinare il valore delle aree in rapporto agli indici di "sfruttamento" territoriale delle aree in rapporto alle destinazioni d'uso che verranno ammesse.

- Non sono ad oggi noti gli esborsi da sostenere per gli adempimenti tecnici professionali ed amministrativi per la fase progettuale che porterà ai cambiamenti prospettati.

In buona sostanza solamente dopo una fase progettuale, almeno di massima, a condizione che sia già condivisa negli obiettivi e intenti con l'amministrazione comunale, sarà possibile analizzare ed identificare quei parametri tecnici – urbanistici ed economici - utili a ipotizzare conteggi di stima che possano presupporre il valore dell'area in rapporto ai cambiamenti che verranno effettivamente resi attuabili.

Elenco allegati :

Documentazione urbanistica :

0. Convenzione Urbanistica anno 2000

0.1. Convenzione Urbanistica anno 2005

0.2. Convenzione Urbanistica anno 2007

0.3. Convenzione Urbanistica anno 2010.

1. Relazione Illustrativa modifica 3 convenzione
2. Norme attuativa modifica 3 convenzione
3. Scheda "1" variante planimetrica modifica 3
4. Scheda "2" variante planimetrica modifica 3
5. Tabella riepilogativa modifica 3
6. Tavola 06 Variante modifica 3 completa
7. Approvazione Comunale Variante modifica 3
8. Dichiarazione DL stato avanzamento opere di bonifica
9. Planimetria stralci opere di bonifica
10. Computo metrico opere di bonifica Mancanti al 16-04-2010
- 10.1-Estratto perizia integrativa ottobre 2015- area bonificata
11. Richiesta pagamento Comune di Udine
12. Certificato di destinazione urbanistica vigente

Documentazione catastale

13. Visura catastale per soggetto
- 12.1 Elaborato Planimetrico
- 12.2 Elenco Subalterni
- 12.3 Estratto mappa catasto terreni
- 12.4 visura ente urbano mapp. 1601

Documentazione fotografica

Lo scrivente rimane a disposizione per eventuali chiarimenti riguardanti il presente giudizio di congruità.

Bergamo, 02 novembre 2015

Architetto Renato Talamo

A blue rectangular official stamp is overlaid with a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text: "RENATO TALAMO" at the top, "PROFESSIONE ARCHITETTO" in the middle, and "ARCHITETTO" at the bottom. The signature is a stylized, cursive script that flows across the stamp.

CONCORDATO PREVENTIVO PROGETTO UDINE S.R.L. – N. 52/2014

- **Decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo del 21/05/2015**
- **Decreto di omologazione del concordato preventivo del 28.1.2016.**

La proprietà oggetto di analisi è costituita da un terreno con fabbricati annessi siti a nord del Comune di Udine, in zona urbana classificata, nella Zonizzazione del PRGC (Piano Regolatore Generale Comunale), all'interno degli Ambiti territoriali Speciali ZSA-ASB, quale area di "Riqualificazione Urbanistica di Molin Nuovo" destinata a totale trasformazione urbanistica e funzionale.

Il lotto fa parte di un ambito territoriale soggetto alle Norme di Attuazione del PRPC (Piano Regolatore Particolareggiato Comunale) di iniziativa privata approvato dal Comune in data 02 maggio 2005, e di cui è stata fatta applicazione nella Convenzione Urbanistica sottoscritta tra Progetto Udine s.r.l. e Comune in data 29 novembre 2005 n.183.413 di repertorio n. 38.882 di raccolta del notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, e nell'Atto Aggiuntivo a Convenzione Urbanistica Piano Regolatore Particolareggiato Comunale in data 11.9.2007, nonché, infine, nell'altro in data 26.2.2010.

L'area di superficie complessiva pari a 112.910 mq è identificata catastalmente al foglio 6 e contraddistinta dai mappali:

- 1601 E.U. di ha. 10.07,12;
- 1697 E.U. di are 34,2
- 1698 E.U. di are 38,17;
- 1699 E.U. di are 43,00,
- Porzione di terreno a catasto terreni al foglio 6, mapp. 835 di are 6,60

I confini dell'area sono facilmente identificabili, essendo perimetrati dalle strade di scorrimento viabilistico pubblico:

- a nord via Giovanni Paolo II (viabilità del PRUSST)
- a est via Molin Nuovo
- a sud Via Fusine
- a ovest Via Cromazio d'Aquileia

Il terreno si presenta incolto con alberature di crescita spontanea; è ancora presente un fabbricato di dimensioni ragguardevoli in corrispondenza del lato verso via Fusine angolo Molin Nuovo. La superficie del lotto è pianeggiante con piano di campagna, in corrispondenza del lato ovest, al di sotto della quota stradale, conseguenza dell'asportazione del terreno per le parziali opere di bonifica avvenute nell'area.

In relazione ai mappali n. 1601 e 835 del fg. 6, il Comune di Udine ha rilasciato l'autorizzazione alla demolizione dei fabbricati su di essi insistenti, con provvedimenti rispettivamente in data 03/03/2005 n. PG/U 0146243/2004 P.G. e n. Ae/227.1.2004 Cod., e in data 08/03/2005 n. PG/E 0138813/2004 P.G. e n. SU/203.2004 UD di Cod. Il Ministero dei Beni e delle attività Culturali ha espresso in data 28 febbraio 2005 prot. 704 il proprio assenso alla demolizione.

Dette demolizioni sono state eseguite solo parzialmente; manca ancora da eseguire la rimozione dell'edificio di maggiori dimensioni rappresentato dal capannone sito lungo il fronte sud, con copertura in eternit insistente sul terreno mappale 1601: i materiali di risulta delle demolizioni sono stati accatastati al suo interno.

Ad est, lungo il fronte di via Molin Nuovo, è ancora presente l'edificio a torre della dismessa cabina elettrica a servizio delle ex Officine Bertoli.

In data maggio 2014 è stata presentata in Comune la SCIA per la demolizione dell'edificio industriale sito nel Comparto 1: la validità della autorizzazione scade nel maggio 2017.

1. RIFERIMENTI NORMATIVI

1.1 PRGC

Piano Regolatore Generale Comunale (tavole zonizzazione ed NdA in allegato)

Il Piano Regolatore Generale Comunale, in vigore dal 10 gennaio 2013, classifica i beni oggetto di trattazione nelle seguenti zone urbanistiche:

- **mapp. 1601:** Ambiti territoriali speciali – Ambito di riqualificazione Urbanistica di Molin Nuovo, zona ZSA, tranne una porzione posta a sud-est, compresa in viabilità, mobilità e sosta – strade, viabilità di progetto (v.p.). Vincoli e fasce di rispetto – Siti contaminati. Porzione est: vincoli e fasce di rispetto – beni culturali e paesaggistici. Minima porzione sud ovest: vincoli e fasce di rispetto – metanodotti. (art. 29; art. 50; art. 60 NdA del PRGC)
- **mapp. 1697-1698-1699:** ambito territoriali speciali – ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo, zona Zsa. Vincoli e fasce di rispetto – siti contaminati (art. 29; art. 60 NdA del PRGC)
- **mapp. 835:** Verde Urbano (Vu) tranne la porzione sud, compresa in viabilità, mobilità e sosta – strade, viabilità di progetto (V.p.). Vincoli e fasce di rispetto – beni culturali e paesaggistici (art. 7; art. 50; art. 60 NdA del PRGC)

Le predette referenze normative trovano nel vigente PRGC la seguente nomenclatura:

art. 7 - verde urbano (vu)

art. 29 - ambiti territoriali speciali. 2. ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo (zsa-zsb)

art. 50 - viabilità, mobilità e sosta (v.p.)

art. 60 - vincoli e fasce di rispetto con specifico riferimento a:

- a. Beni culturali e paesaggistici (1).
- b. Siti contaminati (2)
- c. Metanodotti

- 1) Vincolo fasce di rispetto Beni culturali e paesaggistici D.lgs n.42/2004 art.142 comma1 lettera c) distanza dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi R decreto n. 1775 /1933
- 2) Ripristino ambientale o di interventi di messa in sicurezza permanente secondo quanto previsto dal D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i.

1.2. PRPC

Piano Regolatore Particolareggiato Comunale

Il PRPC è stato approvato con delibera consiliare in data 02 maggio 2005; con rogito notarile in data 29 novembre 2005 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica tra la società e il Comune di Udine.

Il Piano regola le quantità edificatorie e le destinazioni d'uso dell'area stabilite dal PRGC, e gli oneri e le modalità dell'espletamento degli impegni assunti e sottoscritti.

La Convenzione Urbanistica è valida per 10 anni a decorrere dalla data del 19 settembre 2005; la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stata concordata nei tempi di 9 anni e 6 mesi a partire dalla stessa data. Alla scadenza dei termini resteranno in vigore, per il rilascio delle concessioni edilizie, tutte le norme tecniche di attuazione del PRPC.

1.3. Convenzione Urbanistica

La Convenzione Urbanistica definisce gli impegni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di bonifica, la cessione delle relative aree, ed il pagamento degli oneri di urbanizzazione primarie e secondaria.

Tra gli impegni assunti nella Convenzione vi è anche quello relativo alla realizzazione delle opere infrastrutturali concernenti la costruzione di parte della viabilità pubblica esistente di Viale Tricesimo e via Molin Nuovo e degli svincoli per l'accesso ai vari lotti edificabili progettati nel PRPC.

Qui vengono elencati le Convenzioni Urbanistiche e i successivi atti aggiuntivi che regolano gli impegni assunti dalla società nei confronti dell'ente pubblico:

- **13 aprile 2000** Convenzione Urbanistica per modalità di intervento per la riqualificazione della zona industriale nord (ex acciaierie Bertoli) sottoscritta in data 13 aprile 2000
- **29 novembre 2005** Convenzione Urbanistica Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata nell'ambito di 'Molin Nuovo'; ambito di riqualificazione urbanistica area Bertoli (a seguito della approvazione del progetto planivolumetrico generale per l'area del PRPC in data 02-05-2005)
- **11 settembre 2007** Atto aggiuntivo alla Convenzione Urbanistica Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata nell'ambito di 'Molin Nuovo'; ambito di riqualificazione urbanistica area Bertoli (modifica dell'art. n. 3 per regolamentare l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri strada nord del PRUSST (Programma di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio))
- **26 febbraio 2010** Atto aggiuntivo alla Convenzione Urbanistica Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata nell'ambito di 'Molin Nuovo'; ambito di riqualificazione urbanistica area Bertoli (a seguito di Variante Planivolumetrica n.2 del Comparto 1 approvata in data 19 ottobre 2009)

2. PROGETTI

- **Progetto urbanistico PRPC** (progetto di variante allegato)

Il progetto urbanistico approvato nel 2005, redatto dallo studio dell'arch. Vittorio Gregotti, ha definito l'assetto morfologico complessivo dell'intervento, secondo le quantità e destinazioni d'uso del Piano, individuando la localizzazione delle aree standard e i tracciati viabilistici delle aree in cessione.

Le modalità di intervento sono indicate nelle Norme di Attuazione allegate al progetto del Piano.

Il 28 settembre 2009, con delibera del Consiglio Comunale, è stata approvata la Variante planivolumetrica relativa al Comparto 1 integrata con aggiornamento delle NdA e atto aggiuntivo alla Convenzione urbanistica sottoscritta in data 26 febbraio 2010

Il 29 marzo 2011 con Conferenza di Servizi interna è stata approvata la Variante n. 3 al Piano, relativa alla unità di intervento U.I.23.

Le minime variazioni apportate all'assetto planimetrico del PRPC non comportano modifiche alla Convenzione Urbanistica.

Dati funzionali e quantitativi del progetto:

L'area all'interno dei confini del PRPC è suddivisa in 4 Comparti funzionali distinti in due sottozone.

Sottozona A

Comparto 1- Destinazione residenziale/terziario

Comparto 2 – attività commerciale

Comparto 3- attività produttiva artigianali/industriali

Comparto 4 – Viabilità pubblica

Sottozona B

Comparto 1- Destinazione terziario

L'area soggetta al presente Concordato Preventivo corrisponde all'intero Comparto 1 sottozona A

DESTINAZIONI D'USO COMPARTO 1

principali: residenza, autorimesse uso pubblico e privato, studi professionali,

compatibili: uffici pubblici e privati con limitato numero di addetti, attività commerciali, artigianali ricettive e di servizio, istituti per attività ludico sportive.

SUPERFICI EDIFICABILI

Totale mq 88.800 suddivisi in :

Residenza	70.000 mq SU
abitanti insediabili (1ab*40 mq SU)	

Terziario	18.800 mq SU
-----------	--------------

SUPERFICI STANDARD

La tipologia e le quantità corrispondono alle aree a standard riportate alle superfici e alle destinazioni d'uso dell'area;

residenza

Urbanizzazione primaria

verde elementare	(3 mq/ab)	6.350 mq
------------------	-----------	----------

Parcheggi di relazione	(5 mq/abitante)	9.266 mq
------------------------	-----------------	----------

Urbanizzazione secondaria

verde pubblico	(12 mq/ab)	21.835 mq
----------------	------------	-----------

terziario

Urbanizzazione primaria

Parcheggi di relazione (80 mqx0,01 SU)

15.040 mq

- **Progetto urbanizzazioni primarie e secondarie PRPC** (progetto di variante allegato)

Il piano Attuativo PRPC definisce le quantità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in cessione riferite ai singoli Comparti conseguenti alle quantità e tipologia delle destinazioni d'uso inserite nell'area.

I tempi per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione prescritti nella Convenzione Urbanistica in data 29 novembre 2005 sono stabiliti in 9 anni e sei mesi dall'atto della stipula della stessa.

Il Comune di Udine ha in procinto di riconoscere la proroga al 29.11.2018 dell'efficacia della Convenzione Urbanistica 29.11.2005 in virtù della Legge 09/08/2013 n. 98.

In data 7 settembre 2006 è stata rilasciata la Concessione Edilizia CE/225.1.2005 per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprese all'interno del PRPC 1° STRALCIO secondo il progetto redatto dall'arch. Giorgio Spaziani dello studio Deimos Engineering s.r.l. di Udine.

In data 29 febbraio 2008 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Variante VA/94.1.2007 .

In data 30 settembre 2010 Il Comune di Udine ha approvato la Variante VA.94.1.2009 del progetto esecutivo 1° stralcio entrambi a firma dall' arch. Francesco Bonetti di Crema.

I progetti sono ad integrazione della prima Concessione per quanto riguarda gli interventi sulle aree dei sedimi stradali esistenti di proprietà pubblica come previsto dalla Convenzione Urbanistica, aggiornati rispetto la Variante n. 2 al PRPC del 2009.

Nel computo metrico estimativo allegato alla pratica edilizia VA.94.1.2009 sono elencate tutte le opere di urbanizzazione necessarie al completamento del progetto esecutivo. Il computo allegato recepisce le specifiche richieste e le annotazioni dell'ufficio Viabilità, e conseguentemente è stato aggiornato con data 22 luglio 2009.

Di seguito si elencano le opere di urbanizzazione già realizzate a fronte dei progetti esecutivi presentati:

Opere realizzate e cedute al Comune di Udine:

(come da elenco opere in cessione riportato nel testo della Convenzione Urbanistica aggiuntiva del 26 febbraio 2010 e da certificati di collaudo in data 20 dicembre 2010, 16 maggio 2012)

- Viabilità pubblica prevista dal PRUSST U.I. 13 a U.I. 13b
- Viabilità pubblica U.I 14a e via Verzegnis

- Viabilità pubblica e parcheggi relazione U.I 14b (via Cromazio d'Aquileia; PR 14 - PR 15 - PR 16 - PR 17)
- Viabilità pubblica U.I. 16 (apertura tratto via Verbania su viale Tricesimo)
- Piazza pubblica PCC1
- Verde elementare VE6,VE7;VE8 (verde elementare commercio)
- Parcheggio a raso PR 38 a servizio unità U.I.7
- Canale PRUSST su via Fusina e sottopasso roggia.

Opere realizzate parzialmente, non collaudate e non cedute

1. Pri 01 parcheggio a raso asservito Comparto 3 artigianale mq 1.635 (mancante dell'impianto illuminazione pubblica)

Si evidenzia che all'interno del Comparto 1 del PRPC nessuna delle opere di urbanizzazione, né l'inserimento dei sottoservizi né la cessione delle aree al Comune di Udine previste dal Piano Attuativo, sono stati ancora eseguiti, se non la sola parziale predisposizione di alcune previsioni di allacciamento alle reti di distribuzione/raccolta delle pubbliche utenze, al di fuori della proprietà della società Progetto Udine s.r.l., rilevabile visivamente dalle tombature esistenti lungo la viabilità pubblica di via Cromazio D'Aquileia, prospettante in particolare parzialmente sulle unità d'intervento n.1-13.

Il costo totale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come dal computo metrico estimativo allegato al progetto di Variante del 2009 è pari a Euro 3.869.836,21, accresciuto a 4.615.000,00 per spese tecniche ed IVA

Esso risulta conforme alle quantità e destinazioni d'uso del progetto della soluzione planivolumetrica approvata.

Gli interventi necessari per il rilascio delle concessioni edilizie per le diverse unità di intervento del Comparto 1 sono i seguenti:

Opere per viabilità pubblica a perimetro del comparto (Comparto 4, stima costi Euro 480.000,00 oltre imposte e spese tecniche)

- Sistemazione del tratto stradale di via Fusine, U.I.17
- Riassetto dell'asse di via Molin Nuovo U.I.17a
- Realizzazione della rotatoria in corrispondenza dell' incrocio via Fusine via Molin Nuovo.

Opere per viabilità pubblica e parcheggi pertinenziali delle unità abitative interne al Comparto1(costo stimato Euro 1.350.000,00 oltre imposte e spese tecniche)

- Strada interna U.I 15
- Parcheggi pertinenziali

Opere a verde (costo stimato €uro 975.000,00 oltre imposte e spese tecniche)

- Ve1; Ve2; Ve3; Ve4; Ve5
- VP1; VP2; VP3; VP5

Come risulta dalla tabella n. 3 allegata alla relazione di progetto della Variante urbanistica n. 2 del PRPC, all'interno dell'area del Comparto 1 dovranno essere reperite ed individuate le superfici da destinare ad urbanizzazione primaria (parcheggi di relazione attività terziario), asservite agli interventi già realizzati delle unità U.I. 7 e U.I 23 del Comparto 1B, per una superficie pari a mq 5.335 e per gli analoghi interventi afferenti alla U.I 11 del Comparto 3 per una superficie pari a mq 2.560. Il costo stimato per le opere risulta pari a €uro 480.000,00 oltre imposte e spese tecniche.

Ne risulta che le opere di urbanizzazione in carico al Comparto 1 sono stimate pari a €uro 3.285.000,00.

Invece le opere di via Verzegnis e del canale PRUSST (stimate a per un valore pari a €uro 235.000,00) sono state realizzate e cedute.

Rimangono da realizzare ancora opere per un ammontare pari a €uro 350.000,00 afferenti al Comparto 3.

Tra gli oneri ascrivibili alla proprietà del Comparto 1 risulta la quota parte del costo delle opere relative alla costruzione della pista ciclabile e di un tratto di via Cividina garantite dalla fidejussione n. 50503 a favore del Comune di Udine che ne ha già richiesto il versamento.

3.

BONIFICA

Iter progettuale

Secondo quanto stabilito già nella prima Convenzione urbanistica del 13 aprile 2000 la società si è impegnata a realizzare tutte le opere necessarie alla bonifica dei siti ai fini della realizzazione del nuovo progetto definito dal PRPC provvedendo ad eseguire ed produrre tutte documentazioni necessarie previste dalle normative vigenti.

Il procedimento ambientale è stato avviato in data 10/02/2006 in relazione a una situazione di sospetta contaminazione da metalli, relativamente ai valori limite di cui alla tab. 1/A del D.M. 471/99 nell'area identificata come "settore Est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo, Udine.

Alla stessa data la società Progetto Udine S.r.l. ha trasmesso agli organi di competenza la comunicazione di inizio attività ai sensi dell'art. 9 del D.M. 471/1999, nonché il documento Piano della Caratterizzazione del "Settore Est" del sito "ex Officine Bertoli" ubicato in località Molin

Nuovo, Udine (a firma delle società [REDACTED]) successivamente aggiornato ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e approvato con Decreto del Servizio Disciplina Gestione Rifiuti della Regione Friuli Venezia Giulia di data 15/03/2007 (rif. Prot. ALP.8/0394/UD/BSI/98).

Come previsto dal Piano di Caratterizzazione e in ottemperanza alle osservazioni/prescrizioni, del Decreto di approvazione, sono state attuate sul sito tutte le indagini geognostiche e chimico-fisiche previste.

In date successive, 14/09/2007 e 25/01/2008, la società ha trasmesso agli organi competenti il documento Analisi di Rischio del settore Est del sito ex officine Bertoli in località Molin Nuovo, Udine - Volume1 – Risultati della Caratterizzazione (a firma delle società [REDACTED] S.r.l., anno 2007), Volume2 – Risultati dell'Analisi di Rischio (a firma delle società [REDACTED] anno 2008).

In data marzo 2009 la società Progetto Udine ha presentato documento integrativo Analisi di Rischio del "Settore Est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo, Udine - ai sensi della L.R. n. 7/2000.

Con decreto n. ALP. 8/938/UD/BSI/98 la Regione Friuli Venezia Giulia ha approvato, in data 16 giugno 2009, il documento "Analisi di rischio del 'settore est del sito industriale dismesso' ex officine Bertoli in località Molin Nuovo a Udine", in relazione al quale la società si è impegnata, per gli interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente del sito, a:

- presentare il progetto operativo e ad acquisire le autorizzazioni necessarie alla realizzazione delle opere secondo l'ordine degli interventi prescritti;
- redigere nuova analisi di rischio formulata sulla base del progetto edilizio futuro.

Con decreto n. 1957/UD/BSI/98, in data 19 agosto 2010, la Regione Friuli Venezia Giulia ha approvato il progetto operativo degli interventi di bonifica del "settore est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo e successivamente, con decreto n. 1149/UD/BSI/98, in data 7 giugno 2011, è stata approvata la procedura per stralci per subaree come da planimetria in data 22 marzo 2011.

L'attuazione dei progetti insediativi nonché infrastrutturali del PRPC è subordinata all'attuazione di tali interventi.

Il livello di bonifica è strettamente correlato alle specifiche destinazioni d'uso definite dal PRPC; eventuali modifiche al progetto comportano necessariamente la conseguente verifica della congruità del progetto relativo alla bonifica.

Relativamente alle problematiche relative alla bonifica si segnalano gli elementi di criticità e conseguenti prescrizioni operative:

- La presenza di materiale di rifiuto (Riporto B) ai sensi della normativa vigente (che lo definisce "deposito incontrollato" ai sensi art.192 D. Lgs. 152/2006) per la quale è necessario un continuo monitoraggio del deposito.
- La presenza di un capannone quasi interamente realizzato in cemento amianto la cui bonifica richiede un intervento inderogabile e/o il mantenimento del sopralluogo di monitoraggio da parte di un tecnico abilitato per verificare le emissioni di fibre, con l'inoltro delle relazioni agli enti preposti.
- La giacenza all'interno del capannone del materiale di rifiuto (riporto B) rimosso , stimabile in circa 9.800 t, per la bonifica dei lotti L1 ed L2 localizzati nella porzione ovest , in prossimità della via Cromazio d'Aquileia, che riveste la stessa criticità del deposito incontrollato di cui al precedente punto.
- L'intera area è protetta attualmente da recinzione che deve essere mantenute in efficienza per evitare intrusioni di terzi e il deposito abusivo, da parte di costoro, di materiali di rifiuto che possono comportare anche gravi sanzioni.

Le opere di bonifica, iniziate nel 2010, hanno interessato un'area pari a circa 15.500 mq; attualmente ogni attività è interrotta.

Per quanto riguarda lo stato di avanzamento dei lavori si fa riferimento alla planimetria aggiornata in data 14 luglio 2015 e alla comunicazione dell'arch. Laura Celè, direttore dei lavori, "Stato di avanzamento lavori relativi al progetto operativo degli interventi di bonifica e misure di ripristini ambientale (D.lgs.152/6) del settore est del sito ex officine Bertoli" inviata il 10 marzo 2016.

Per quanto riguarda il preventivo per le opere di bonifica a finire si fa riferimento al computo estimativo prodotto dalla proprietà e trasmesso agli organi competenti di controllo in data 2010, ai dati relativi alla fatturazione delle opere realizzate e collaudate, su incarico della società Progetto Udine, dall'ing. Guido Travan.

Con riferimento alla somma riportata nel quadro economico, comprensiva di oneri per la sicurezza, rimozione dei materiali di deposito e imprevisti pari a Euro 4.489.223,50 alle spese sostenute per i lavori realizzati pari ad Euro 1.283.321,95 il costo delle opere ancora da eseguire corrisponde a Euro 3.334.280,79.

La garanzia fidejussoria per opere di bonifica rilasciata a favore del Comune di Udine e Regione FVG pari a Euro 3.441.000,00 copre il 100% dell'importo necessario al completamento delle opere stimato a preventivo.

Si segnala che tutte le opere di scavo, realizzazione di rilevati, ricostruzione della quota di riferimento del progetto edile generale, dovranno eseguite in conformità alle modifiche dettate dal D.Lgs. n. 4/08 al D.Lgs n. 152/06 con particolare riferimento all'art. 186 (terre e rocce da scavo). Si

precisa, quindi, che le terre che saranno utilizzate in conformità alla vigente normativa ambientale nell'ambito della realizzazione delle opere edili (quindi a seguito della bonifica del sito ai sensi e per gli effetti della Parte quarta - D.Lgs. 152/06 e succ. mod. ed integr.) potranno essere:

- terre di scavo provenienti dal sito stesso, qualora risultino conformi per il riutilizzo in loco dopo la bonifica;
- terre di riporto di provenienza esterna al sito certificate secondo normativa vigente

4.

POLIZZE FIDEJUSSORIE

Tutti i costi per le opere di urbanizzazione, la bonifica e gli interventi a scomputo degli oneri concordati sono garantiti da polizze assicurative, secondo quanto specificato agli articoli 9,10,11, 12 della Convenzione Urbanistica del 29.11.2005, con l'integrazione degli artt. 6-7-8- dell'Atto aggiuntivo alla Convenzione Urbanistica del 26 febbraio 2010.

1) polizza n. 50498 contraente Progetto Udine – somma assicurata Euro. 1.745.404,08, "*quale importo della cauzione dovuta dal Contraente a garanzia dell'adempimento dei seguenti oneri ed obblighi assunti in dipendenza degli atti citati in premessa, come previsto dall'art. 25 della Convenzione*" (riguardo a ciò occorre segnalare l'improprietà del richiamo all'art. 25 della Convenzione, in quanto essa non presenta più di ventun articoli, e non contiene l'indicazione d'un importo esattamente corrispondente a quello indicato di € 1.745.404,08, predetto; ed altresì che la Convenzione contiene il riferimento a polizze fideiussorie emesse da ██████████

██████████ con diversa numerazione, e che sono state evidentemente rimpiazzate da quelle emesse da Reale Mutua) – beneficiario Provincia di Udine – escussa con nota del 16/09/2015;

2) polizza n. 50499 contraente Progetto Udine –somma assicurata Euro. 89.348,00, "*quale importo della cauzione dovuta dal Contraente a garanzia dell'adempimento dei seguenti oneri ed obblighi assunti in dipendenza degli atti citati in premessa, come previsto dall'art. 24 della Convenzione*" (valga anche per tale polizza la segnalazione dell'improprietà del richiamo all'art. 24 della Convenzione) – beneficiario Provincia di Udine – escussa con nota del 16/09/2015;

3) Polizza n. 50500 contraente ██████████ e Progetto Udine s.r.l. - somma assicurata Euro. 64.557,11 "*quale importo della cauzione dovuta dal Contraente a garanzia dell'adempimento dei seguenti oneri ed obblighi assunti in dipendenza degli atti citati in premessa, come previsto dall'art. 10 della Convenzione*" – beneficiario Provincia di Udine.

4) polizza n. 50502 contraente Progetto Udine (insieme con ██████████ ██████████) - somma assicurata Euro 1.250.000,00, "*quale importo della cauzione dovuta dal Contraente a garanzia dell'adempimento dei seguenti oneri ed obblighi assunti in dipendenza degli*

atti citati in premessa, come previsto dall'art. 12/A della Convenzione" – beneficiario Comune di Udine.

5) polizza n. 50503 contraente Progetto Udine (insieme con [redacted]) - somma assicurata Euro 729.622,93 , "quale importo della cauzione dovuta dal Contraente a garanzia dell'adempimento dei seguenti oneri ed obblighi assunti in dipendenza degli atti citati in premessa, come previsto dall'art. 9 della Convenzione" – beneficiario Comune di Udine;

6) polizza n. 50504 contraente Progetto Udine (insieme con [redacted]) - somma assicurata Euro 3.441.000,00, "quale importo della cauzione dovuta dal Contraente a garanzia dell'adempimento dei seguenti oneri ed obblighi assunti in dipendenza degli atti citati in premessa, come previsto dall'art. 10 della Convenzione" – beneficiario fino alla concorrenza di Euro 2.770.572,44 la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, e fino alla concorrenza di Euro 670.427,56 il Comune di Udine – escussa con nota del 07/08/2015 da parte della Regione FVG.

7) Polizza n. 50505 contraente Progetto Udine (insieme con [redacted]) - somma assicurata Euro 3.365.000,00 "quale importo della cauzione dovuta dal Contraente a garanzia dell'adempimento dei seguenti oneri ed obblighi assunti in dipendenza degli atti citati in premessa, come previsto dall'art. 11 e art. 12/C della Convenzione" - beneficiario Comune di Udine.

Nota.

- Si evidenzia allo stato attuale il mancato versamento, a favore del Comune di Udine, degli oneri previsti per la realizzazione del tratto stradale da viale Tricesimo e via Cividina, e della pista ciclabile da Piazzale Chiavris a via Cividina. (come da lettera di sollecito del Comune di Udine in data 31/12/2014: Euro 503.923,00, quanto al tratto stradale da Via Molin Nuovo a via Cividina ed Euro 216.700,00 quanto alla pista ciclabile dalla Scuola media Marconi a via Cividina).

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di Udine
C. S. G. S. S. S.
albo sez. A/a - numero 673
architetto

PARCO NORD – UDINE

Proposta di Variante al PRGC



ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di Udine
Carla Turbellian
Cailigaris Cristina
albo sez. A/a - numero 673
architetto

Maggio 2021

**Proposta
di Variante al PRGC
ambito PARCO NORD**

Per gli ambiti non attuati del PRGC 2005
Molin Nuovo:
ex Comparto 1A
ed ex Comparto 3: UI 10 e 12

Proposta di Variante al PRGC ambito PARCO NORD

**La documentazione della proposta di Variante
è articolata in 3 rapporti:**

+ Il primo rapporto
**Proposta di Variante al PRGC
ambito PARCO NORD**

+ Il secondo rapporto
**Rapporto preliminare
di Verifica di assoggettabilità
alla Valutazione Ambientale Strategica**

con 4 allegati specialistici:

Traffico indotto
Matteo Colautti, ingegnere

Infrastrutture e mobilità
Fiorella Honsell, ingegnere

Suolo e sottosuolo
Franco Varisco, chimico

Ciclo idrico
Matteo Colautti, Ingegnere

+ il terzo rapporto
**Relazione di adeguamento al
Piano Paesaggistico Regionale**

**Gruppo di lavoro
per la stesura del Rapporto preliminare di
Verifica di assoggettabilità alla Valutazione
Ambientale Strategica**

**Capogruppo
Patrimonio culturale**
Cristina Calligaris, architetto

**Responsabile coordinamento temi ambientali
Elaborazione del Rapporto preliminare**
Germana Bodi, Ingegnere

Infrastrutture e mobilità
Fiorella Honsell, ingegnere

Suolo e sottosuolo, Geologia e idrogeologia
Franco Varisco, chimico
Igor Marini, chimico

**Ciclo idrico
Traffico indotto**
Matteo Colautti, ingegnere

Flora, Fauna, Ecosistemi
Giuseppe Oriolo, naturalista
Matteo De Luca, naturalista

Architettura
Michele Reginaldi, architetto

Urbanistica e Paesaggio
Davide Cornago, urbanista

**Gruppo di lavoro
per la stesura della proposta di Variante**

**Capogruppo
Cristina Calligaris**
architetto



Davide Cornago
urbanista

+39 2 4981780
+39 335 8388616

studio@crstinacalligaris.it

Piazza Sant'Ambrogio 25
20123 Milano

Indice

Obiettivi e Azioni della Variante	p. 1	Ipotesi per la redazione della Variante	p. 37
Inquadramento territoriale	p. 3	Note per la scheda norma ambito Parco Nord	p. 38
Ambito della Variante	p. 5		
Paesaggio urbano, Biodiversità	p. 7		
Infrastrutture e mobilità: valenze, criticità e indirizzi	p. 8		
Le tracce della storia	p. 10		
Regole Urbanistiche approvate Piano Regolatore Generale	p. 11		
Regole Urbanistiche approvate Piano Regolatore Particolareggiato 2005	p. 12		
Bonifiche effettuate	p. 15		
Piano Regolatore Particolareggiato 2005 Attuato e non attuato	p. 17		
La necessità della Variante	p. 20		
Gli studi per il nuovo assetto urbano	p. 21		
Ipotesi di trasformazione: gli scenari per le destinazioni	p. 22		
Stima dei parcheggi	p. 23		
Ipotesi di trasformazione: Scenari per l'assetto urbano	p. 24		
Coerenza con il PPR	p. 29		
Coerenza con il PRGC	p. 31		
Confronto tra Obiettivi della Variante e Obiettivi del PRGC sull'area	p. 32		
Struttura della Verifica di assoggettabilità VAS	p. 33		
Stime quantitative	p. 35		

Obiettivi e Azioni della Variante

Obiettivo primario della Variante al PRPC è la **bonifica e la riurbanizzazione di un'area industriale dismessa**, già oggetto del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di Molin Nuovo 2005. La serie di obiettivi e azioni:

.1 O Bonificare le aree ex industriali ora dismesse;

- .1.A1 Aggiornare la caratterizzazione dei suoli estendendola ad entrambi i comparti
- .1.A2 Aggiornare il Piano Operativo di Bonifica del comparto Direzionale
- .1.A3 Elaborare Piano Operativo di Bonifica del comparto Residenziale
- .1.A4 Procedere al completamento delle bonifiche secondo i POB approvati, ed alla restituzione delle aree alla città con gli usi specifici

.2 O Trasformazione urbanistica dell'ambito, promuovendo rigenerazione urbana e consumo di suolo zero;

- .2.A1 Elaborare il piano particolareggiato per la trasformazione urbana dell'intero ambito della Variante promuovendo la rigenerazione e il rinnovo del tessuto urbano e il contenimento del consumo di suolo

.3 O Promuovere un intervento che si caratterizzi come una parte della città, ad integrazione e qualificazione fisica e funzionale dell'esistente;

- .3.A1 Elaborare progetti delle singole parti dei comparti con attenzione al contesto, alle esigenze della città ed alle connessioni con l'intorno

.4 O Promuovere un intervento che arricchisca gli spazi della vita collettiva;

- .4.A1 Elaborare progetti degli spazi pubblici e collettivi attenti alla fruibilità dei luoghi ed alla comodità dei cittadini

.5 O Realizzare un grande Parco pubblico di connessione tra le aree agricole a Nord di viale Giovanni Paolo II ed a Sud di via Fusine;

- .5.A1 Elaborare il progetto unitario del Parco, fissando gli elementi unitari e le fasi attuative e favorendo il suo ruolo di

- connessione ecologica a scala locale, anche in relazione alla Roggia di Udine
- .5.A2 Massimizzare la valenza ecologica anche con le piantumazioni del Parco come misura di mitigazione e compensazione rispetto agli impatti, al fine di implementare i valori ecosistemici e contribuire alla capacità di adattamento ai cambiamenti climatici della città

.6 O Articolare il sistema commerciale di viale Tricesimo mediante l'integrazione del Park retail Terminal Nord con nuove funzioni;

- .6.A1 Promuovere, anche con la scelta delle singole attività da insediare nel comparto Direzionale, una ampia articolazione dei servizi offerti
- .6.A2 Promuovere azioni territoriali per la qualificazione fisica e funzionale delle aree nord di Udine, basate sulla restituzione alla città di spazi ora non fruibili e razionalizzandone l'accessibilità senza aggravare le criticità viarie

.7 O Realizzare la Spina centrale, il grande asse trasversale di connessione pedonale che connetta viale Tricesimo, le gallerie e le piazze del Park retail Terminal Nord, le gallerie del nuovo insediamento, il nuovo Parco urbano ed il nuovo insediamento residenziale oltre via Molin Nuovo, sino alla Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli;

- .7.A1 Progettare la Spina centrale come sistema, attento ai luoghi attraversati e dotato di un proprio carattere unitario che privilegia la fruizione pedonale

.8 O Recuperare gli elementi di valore ambientale e storico testimoniale presenti: la Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli, come sancito anche dal Piano Paesaggistico regionale;

- .8.A1 Elaborare il rilievo ed il progetto di recupero dell'Antico Battiferro Bertoli
- .8.A2 Promuoverne il recupero edilizio e l'utilizzo per funzioni collettive

- .8.A3 Elaborare il progetto di riqualificazione della Roggia di Udine e delle aree adiacenti per garantire la tutela del valore ecologico e paesaggistico e rafforzare la valenza degli elementi di memoria storica della comunità friulana

.9 O Promuovere un intervento che si inserisca nella qualità architettonica dell'insieme di quanto realizzato del Piano Particolareggiato del Molin Nuovo;

- .9.A1 Elaborare progetti delle singole parti dei comparti con attenzione alla qualità architettonica ed all'inserimento nel contesto delle trasformazioni realizzate secondo il PRPC 2005
- .9.A2 Sostituire gli elementi detrattori del paesaggio quali gli stabilimenti produttivi rimasti, sostituendoli con un nuovo paesaggio integrato

.10 O Promuovere la completa realizzazione del percorso di mobilità lenta Nord-Sud, definito anche dal Piano Paesaggistico regionale, interessante la Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli;

- .10.A1 Elaborare il progetto della pista ciclabile anche al fine di valorizzare la fruizione di aree di valore paesaggistico e culturale attraverso la mobilità lenta a basso impatto ambientale
- .10.A2 Integrare il percorso di mobilità lenta Nord/Sud con il Parco e le attività del nuovo insediamento e del Terminal Nord

.11 O Realizzare la rotonda tra le vie Molin Nuovo e Fusine

- .11.A1 Elaborare il progetto della rotonda quale elemento di snodo tra le aree residenziali a sud e la zona servizi e direzionale di fruizione collettiva a nord
- .11.A2 Elaborare politiche di indirizzamento del traffico su percorsi alternativi a viale Tricesimo

.12 O Promuovere una strategia "attiva" di accesso all'ambito, basata sull'uso razionale del sistema delle connessioni esistenti e la modifica della ripartizione modale a favore della mobilità sostenibile

- .12.A1 Elaborare politiche e strumenti di informazione e gestione dei flussi con incentivi e disincentivi per l'indirizzamento del traffico

La **strategia** proposta per l'ottenimento del risultato è l'**integrazione dell'intervento con il contesto**, fortemente polarizzato su viale Tricesimo, strip commerciale di rilievo sovracomunale.

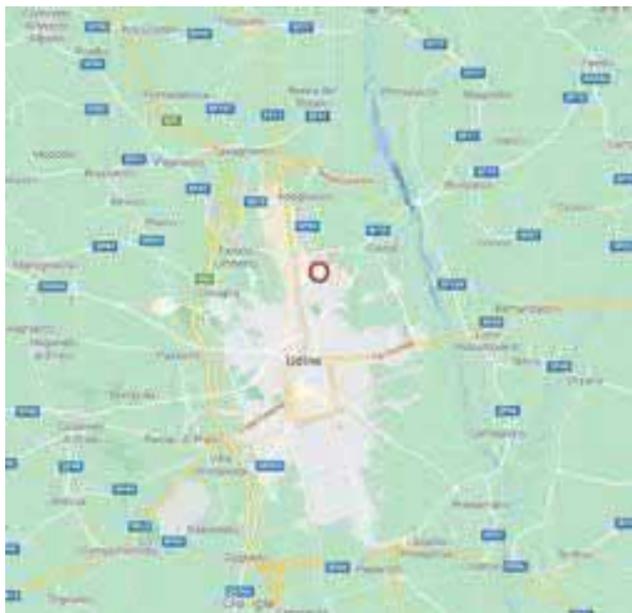
L'elemento caratterizzante in questo sistema commerciale lineare è il centro commerciale esistente, prodotto dal Piano Particolareggiato di Molin Nuovo 2005: l'ampliamento dei servizi offerti è una possibilità da perseguire per partecipare alla complessiva **qualificazione del sistema commerciale di viale Tricesimo**. Nell'intorno il contesto presenta elementi di **valore ambientale e testimoniale**: la **Roggia di Udine**, gli **Ambiti di interesse agricolo urbano** e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli.

La trasformazione promuove la qualificazione e la connessione tra questi elementi, includendo come spunti per le successive fasi di progettazione la massimizzazione degli aspetti di riqualificazione e connessione tra l'intervento e l'intorno.

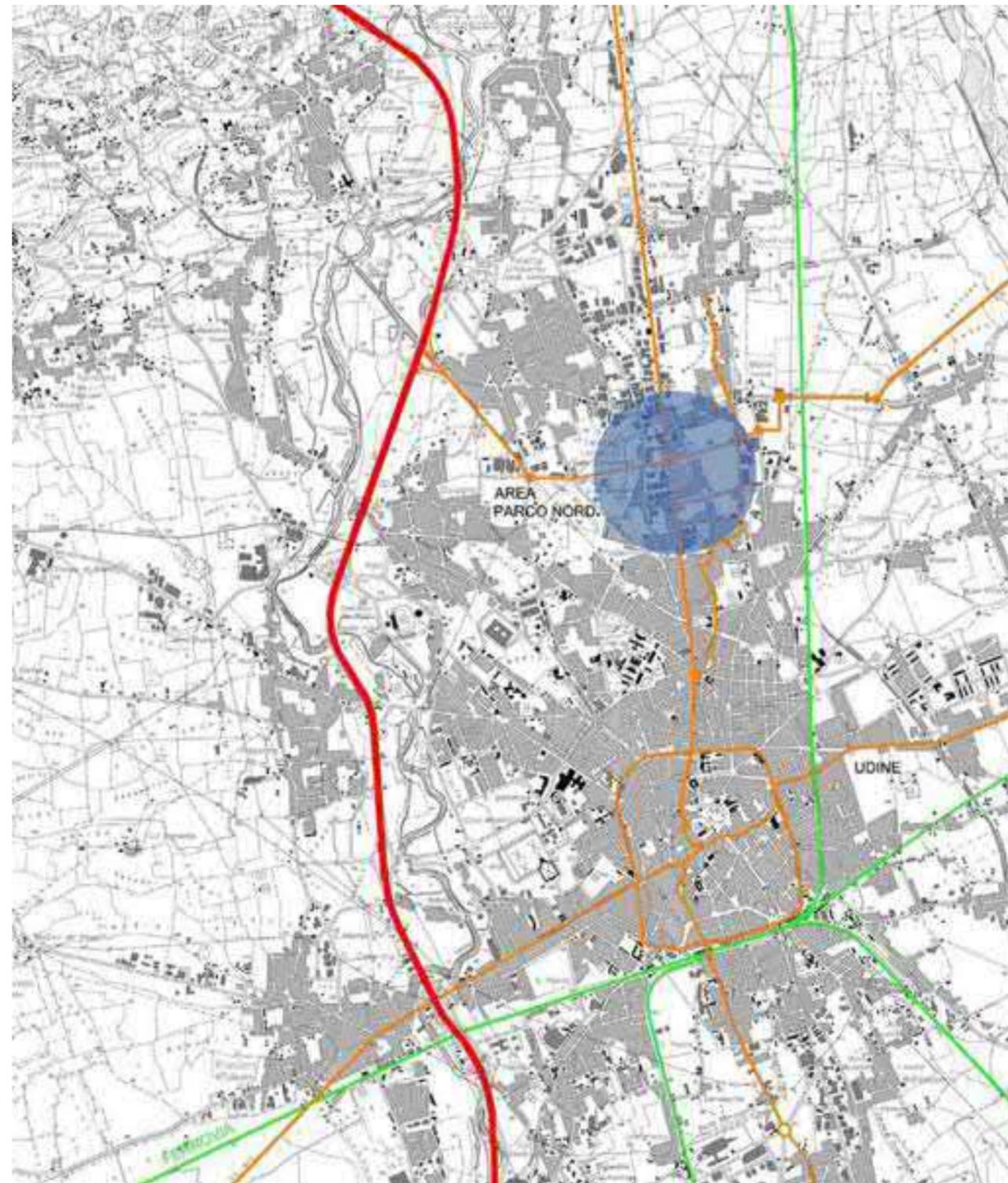


Principio insediativo:
integrazione col PRPC 2005 di Molin Nuovo
e con il contesto

Inquadramento territoriale



Parco Nord
Il contesto urbano



Parco Nord
Il sistema delle connessioni territoriali

Inquadramento territoriale

L'ambito della proposta di Variante è parte di un'area industriale dismessa localizzata a Nord della città, compreso tra viale Tricesimo e via Biella, tra via Fusine e viale Giovanni Paolo II.

L'ambito è ben servito dalla rete primaria della viabilità e presenta la potenzialità di integrarsi nel sistema territoriale di viale Tricesimo.

Negli ultimi decenni la maglia stradale primaria del settore Nord di Udine è andata ampliandosi ed articolandosi in modo significativo, realizzando alternative alla ridotta maglia precedente.

Nell'immediato intorno dell'area della Variante sono state aperte le trasversali viale Giovanni Paolo II, che ora connette l'uscita autostradale Udine Nord con via Molin Nuovo, via Biella per proseguire verso Nord-Est.

Le intersezioni principali sono ora gestite mediante rotonde, moltiplicate nel tempo negli importanti incroci.

Il Parco commerciale Terminal Nord è uno dei fulcri economici e visivi del complesso sistema commerciale di viale Tricesimo.



L'ambito di trasformazione Parco Nord nel sistema urbano

Ambito della Variante

La Variante riguarda sostanzialmente le aree non realizzate dell'ambito del PRPC Molin Nuovo 2005, decaduto nel 2018.

Il corpo centrale dell'ambito della Variante è costituito dall'ex comparto 1 sottozona A, per 112.910 mq di Superficie Territoriale. L'ambito è di proprietà della società Progetto Udine srl, sottoposta a concordato preventivo presso il Tribunale di Bergamo, che ha inizialmente promosso il processo di richiesta di Variante. L'altro ambito di rilevanti dimensioni è costituito dalle Unità di intervento 10 e 12 dell'ex Comparto 3, per un totale di mq 28.919.

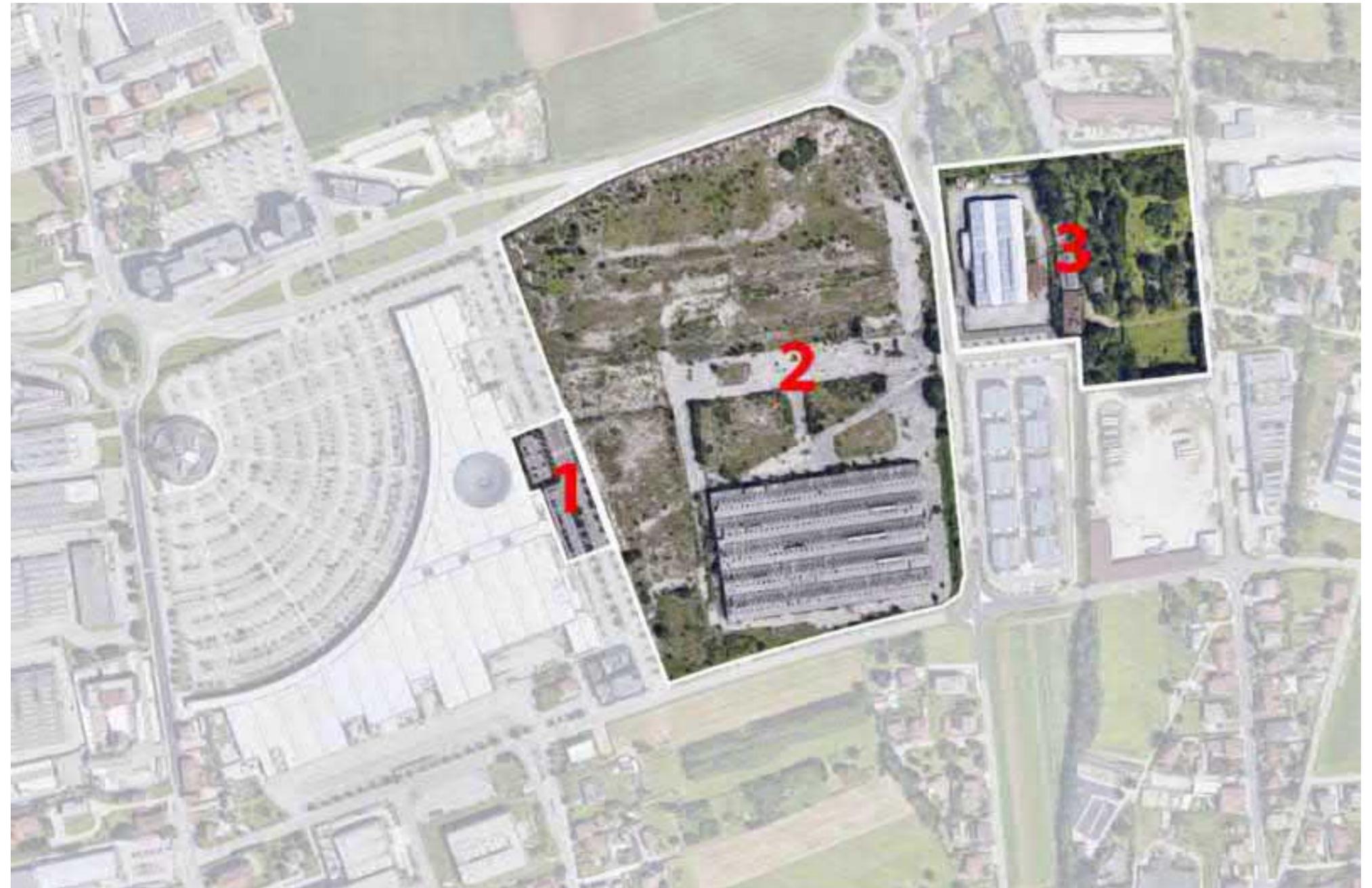
E' inoltre compresa nella Variante l'Area di connessione tra Terminal Nord ed i nuovi insediamenti, 4.300 mq di aree di viabilità e parcheggi – un tratto di via San Cromazio d'Aquileia – quale area di possibile connessione, al fine di mantenere gradi di libertà nella progettazione e realizzazione della **Spina centrale** di connessione Est – Ovest tra l'intero sistema del PRPC 2005.

La Superficie Territoriale della Variante ammonta pertanto ad oltre 146.000 mq.

Lievi discrepanze nelle misurazioni delle aree dipendono dai diversi sistemi di riferimento: le superfici catastali da un lato e le cartografie digitali da rilievi aerofotogrammetrici dall'altro. Le quantità edificabili sono espresse in valori assoluti, in modo da non creare problemi nella fase attuativa.

E' associata alla Variante la realizzazione della rotonda tra le vie Fusine e Molin Nuovo, anche per le aree esterne alla Variante.

E' associata alla Variante la necessità di realizzare parcheggi pubblici o di uso pubblico per 5.330 mq, derivanti dagli interventi direzionali nell'ex comparto 1B.



Ambito territoriale della variante:
1 Area di connessione tra Terminal Nord ed i nuovi insediamenti;
2 ex comparto 1 sottozona A;
3 ex comparto 3 UI 10 e UI 12



La situazione esistente
L'armatura metallica dell'edificio lungo via Fusine (ex comparto 1 sottozona A).
Addossate a via San Cromazio d'Aquileia le aree L1 e L2 bonificate: sotto l'edificio si nota il telo di copertura dei materiali di risulta delle bonifiche.

Paesaggio urbano

L'ambito della proposta di Variante è caratterizzato dall'essere un ambito urbano, con un paesaggio urbano. Anche il Piano Paesaggistico Regionale 2018 classifica l'ambito come antropizzato – urbanizzato.

La Roggia di Udine, in una localizzazione marginale dell'ambito, è parte di questo ambiente urbano: in realtà è stata proprio la Roggia la condizione ed il criterio localizzativo in quest'area dell'intera acciaieria Bertoli.

L'Antico Battiferro Bertoli (metà del XIX secolo), mosso originariamente da una pala ad acqua è la testimonianza di valore documentario della prima fase di sfruttamento industriale del luogo, ma è stato anche il motore, attraverso successive addizioni, dell'agglomerato industriale.

Il paesaggio urbano dell'ambito e dell'intorno mostra i risultati del processo di rapido accrescimento edilizio della città di Udine verso Nord: presenza di pluralità di funzioni, presenza di pluralità di tipologie edilizie, presenza di "sedimenti urbani" che sembrano affastellati senza logica d'insieme.

In realtà questo è il **paesaggio tipico delle periferie urbane** dei centri che si sono avviati ad un più articolato sistema economico – e di consumi, anche territoriali – prevalentemente nel secondo dopoguerra.

Il sistema insediativo oggi "soffre" la distruzione della gran parte degli edifici e la chiusura delle attività produttive industriali, elementi perno dell'insediamento fino a pochi decenni or sono. Si tratta della distruzione di un paesaggio fisico e sociale oltre che economico.

La dismissione industriale è la conseguenza della fine di un ciclo non solo economico ma anche urbano, quello legato alla concentrazione di grandi opifici di produzione di beni nei sistemi urbani.

Tali aspetti aprono però a **processi di rigenerazione e completa modificazione del paesaggio urbano**.

La **tutela della Roggia e dell'Antico Battiferro Bertoli** appartengono ad una cultura presente da diversi decenni nella disciplina della pianificazione urbanistica che ha interessato Udine.

Biodiversità

L'ambito della Variante si presenta come elemento di transizione fra il sistema urbano e produttivo e quello rurale, arricchito della Roggia di Udine che lo attraversa.

Lo stato attuale della flora e della fauna dipende sia dalle precedenti trasformazioni sia dalle dinamiche naturali concentrate nelle aree in cui non sono state attuate le previsioni del precedente Piano. Flora e fauna presentano un carattere prettamente sinantropico, con alcuni elementi di valore quali esempio alcune specie di rettili e di chirotteri.

Le specie vegetali esotiche, fra cui alcune invasive, sono molto diffuse e costituiscono un fattore di rischio. La vegetazione è estremamente ruderalizzata nel comparto Direzionale, mentre conserva alcuni elementi di maggior naturalità sulla sponda sinistra della Roggia di Udine dove vi sono lembi di prati stabili in abbandono e stadi dinamici di incespugliamento (comparto Residenziale).

L'attenzione all'ambiente è invece figlia di attenzioni e riflessioni più recenti, che propongono di realizzare, entro le aree "liberate" dai grandi impianti, attività ed edifici che continuino ad essere riferimento per l'intera città, mantenendo per l'ambito una memoria del ruolo polarizzante.

Le **nuove architetture realizzate**, frutto del PRGC 2005, hanno ricevuto un **apprezzamento da parte dell'opinione pubblica**. Il PRPC propone una **nuova identità per l'insieme dell'ambito**, una capacità di "solidificare" un nuovo assetto urbano entro cui riconoscere questa nuova fase urbana, oltre le fabbriche.

La demolizione entro questo nuovo paesaggio urbano dei grandi edifici per attività produttive ha generato e potrà ulteriormente generare, oltre al miglioramento delle condizioni ambientali di aria e acqua, traffico pesante e intrusione visiva, la presenza di nuovi edifici dedicati al lavoro. Ad esempio non solo i Loft recuperati nei pressi della Roggia ma anche il Terminal Nord – che non può essere considerato solo spazio di consumo, ma anche luogo di attività per molti.

La porzione della Roggia di Udine e gli ambiti con maggior naturalità ancora esistenti fungono anche da elementi di una rete ecologica locale che, se pur frammentata, mette in collegamento i tratti a monte e a valle della roggia stessa, un'area verde con funzione di protezione dei borghi rurali e alcune aree agricole urbane (rispettivamente zona VB e zone E7 nel PRGC vigente), dove sono ancora presenti pochi lembi di prati stabili.



Infrastrutture e mobilità: valenze, criticità e indirizzi

L'ambito della Variante si trova incastonato nel tessuto che, praticamente senza soluzione di continuità, si estende con direzione nord dalle aree ad alta densità della città di Udine al nastro urbanizzato della Tresemane (S.P. 4) e successivamente della Pontebbana (S.S. 13). Questo asse principale, di storica valenza, ha costituito e ancora costituisce un forte accentratore dello sviluppo soprattutto commerciale per tutto l'hinterland udinese e questo fatto, accompagnato alla disposizione a raggiera degli assi di penetrazione della città, determina una forte concentrazione dei flussi di traffico sia lungo l'asse stesso, che nei nodi viari disposti lungo il percorso, con massimo in corrispondenza di quello di piazzale Chiavris, posizionato sull'anello dei viali che circondano il centro della città e che hanno funzione sia di distribuzione specifica, che di collegamento tra i quartieri, evitando l'attraversamento diretto del nucleo storico.

Questa direttrice nord - sud lambisce ad ovest l'ambito complessivo del PRPC 2005 di Molin Nuovo e se, da un lato, ne garantisce la massima accessibilità e visibilità, dall'altro porta anche le problematiche rapportabili agli impatti che questa forte corrente veicolare (non sono rari valori superiori agli 800 veic.eq./h per senso) induce non soltanto in sua diretta corrispondenza, quanto anche sulla viabilità residenziale minore che viene utilizzata nella ricerca di percorsi alternativi apparentemente più scorrevoli (cosicché si creano correnti improprie di attraversamento dequalificando e aumentando le pericolosità sulla rete locale).

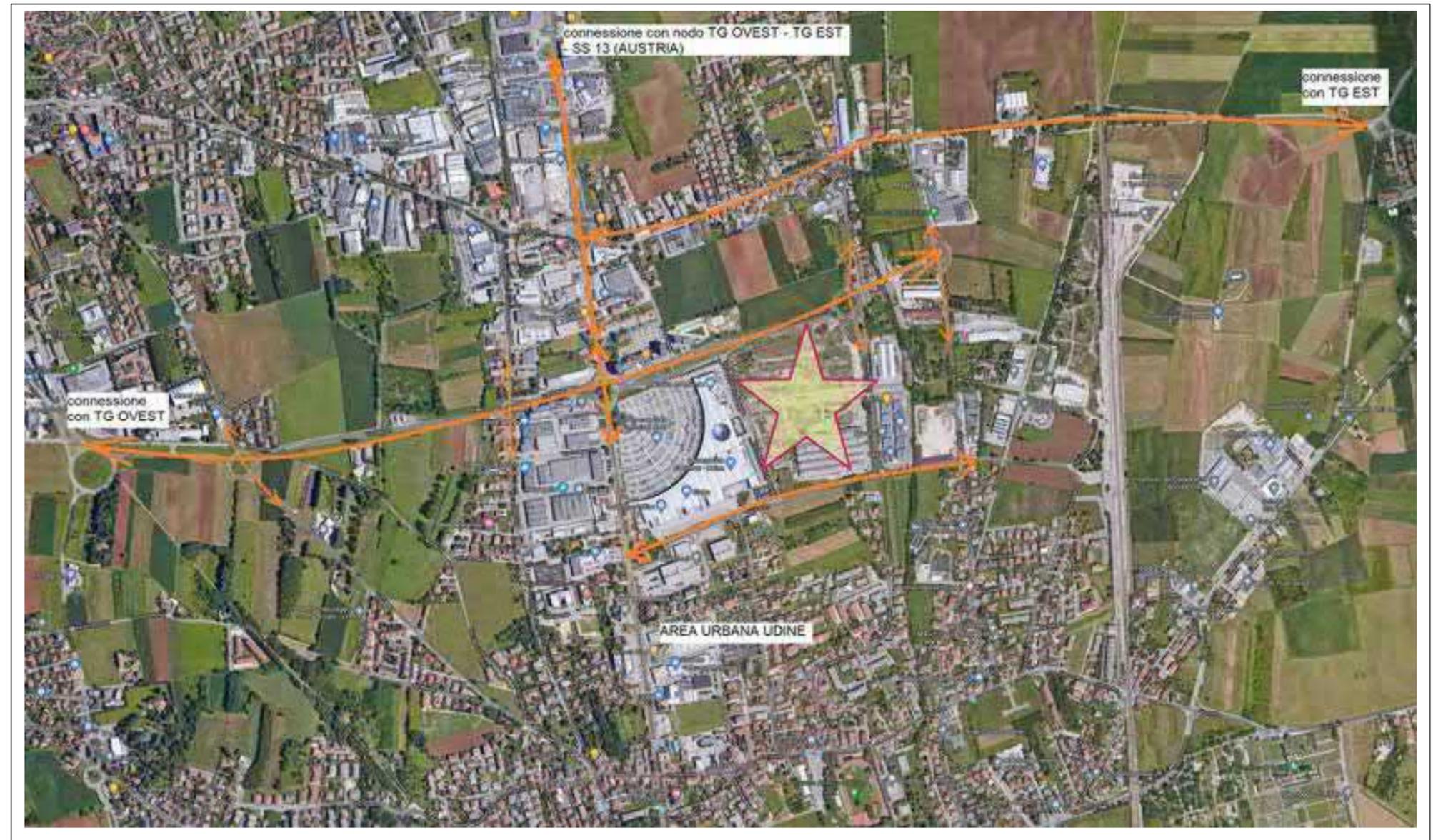
Per ridurre questi aspetti negativi, è stato creato, proprio in concomitanza con l'attuazione della prima parte del PRPC 2005 e attribuendone una quota delle opere, l'arco trasversale cosiddetto di Gran Selva, con l'obiettivo di realizzare una sorta di "gronda nord" tra la S.P. 49 ad ovest – che si raccorda alla Tangenziale Ovest e alla A 23 – e la via La Spezia ad est – che si raccorda alla Tangenziale Est. Questo arco è ora quasi totalmente realizzato e di fatto garantisce una razionalizzazione almeno dei movimenti est-ovest, senza che essi debbano interessare le aste confluenti sulle direttrici a raggiera.

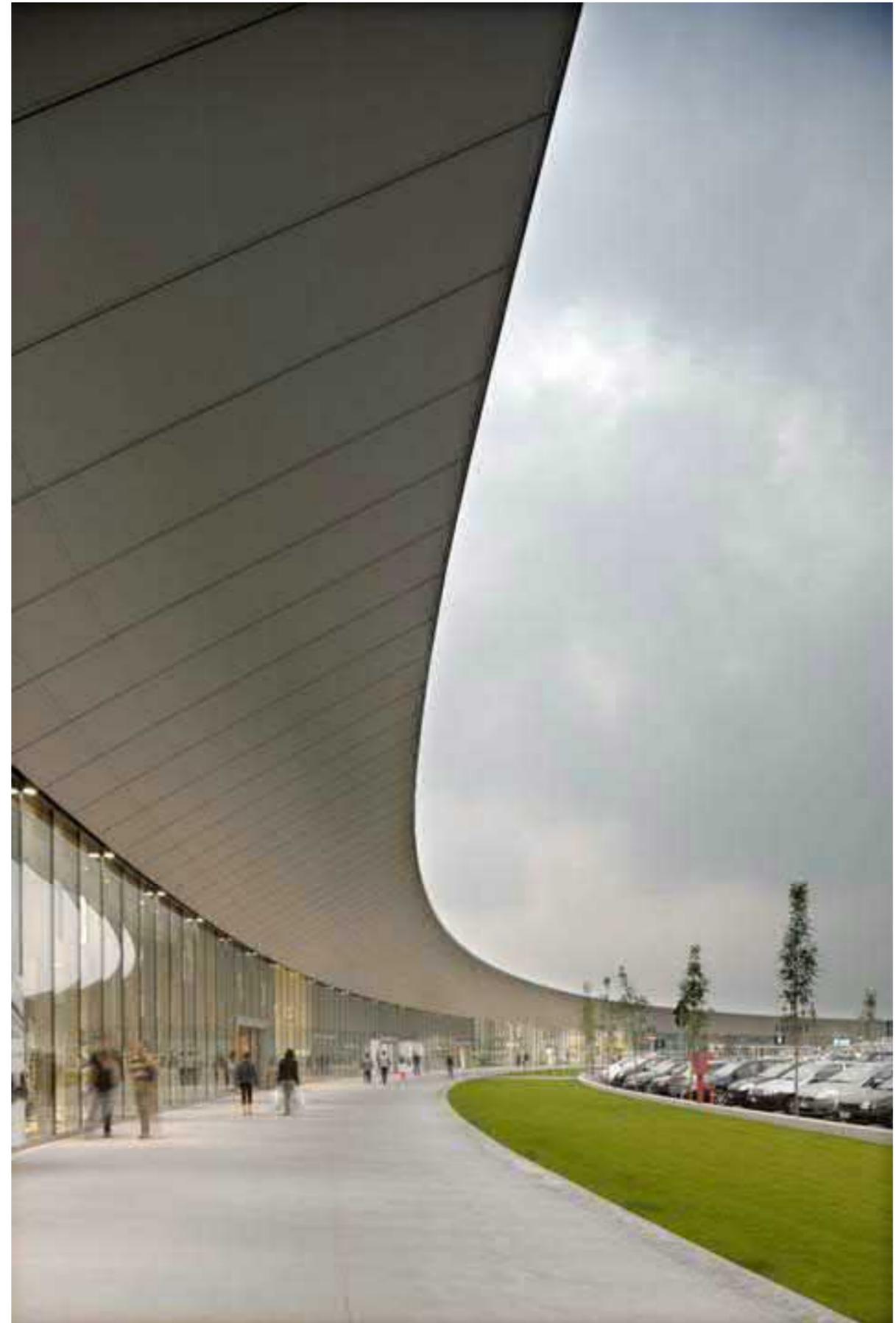
Questa "gronda nord" quindi serve direttamente l'ambito di Variante, mettendolo in collegamento anche con la viabilità primaria. Ora, come si evince anche dallo schema in figura, appare opportuno rafforzare la strategia di accesso all'ambito aumentando la leggibilità dei percorsi di accesso che non penalizzino la rete stradale minore, né appesantiscano ulteriormente l'asse distributivo nord – sud. Tale "leggibilità" si ottiene sia completando le opere già previste, che rafforzano gli elementi distintivi di passaggio dalla

viabilità deputata agli spostamenti di medio – lungo raggio e di accesso alle funzioni di carattere collettivo a quella locale, sia intensificando gli elementi segnaletici, sia ancora applicando discipline della circolazione capaci di "proteggere" dagli usi incongrui delle strade residenziali, convogliando i flussi su quelle corrette.

Se quindi l'area complessiva di Molin Nuovo già dispone di una viabilità di accesso principale, che deve essere quella del lato nord (via Giovanni

Paolo II) e se comunque beneficia di quella lungo il lato ovest (viale Tricesimo), si rileva l'opportunità di completare le attrezzature lungo gli archi di via Molin Nuovo e via Biella (lungo la quale transita anche il TPL urbano), oltre che su via Fusine, in modo che essi, da un lato, completino il quadrilatero della viabilità di accesso e, dall'altro, determinino una sorta di delimitazione funzionale nella maglia complessiva, finalizzata a distribuire correttamente i movimenti.



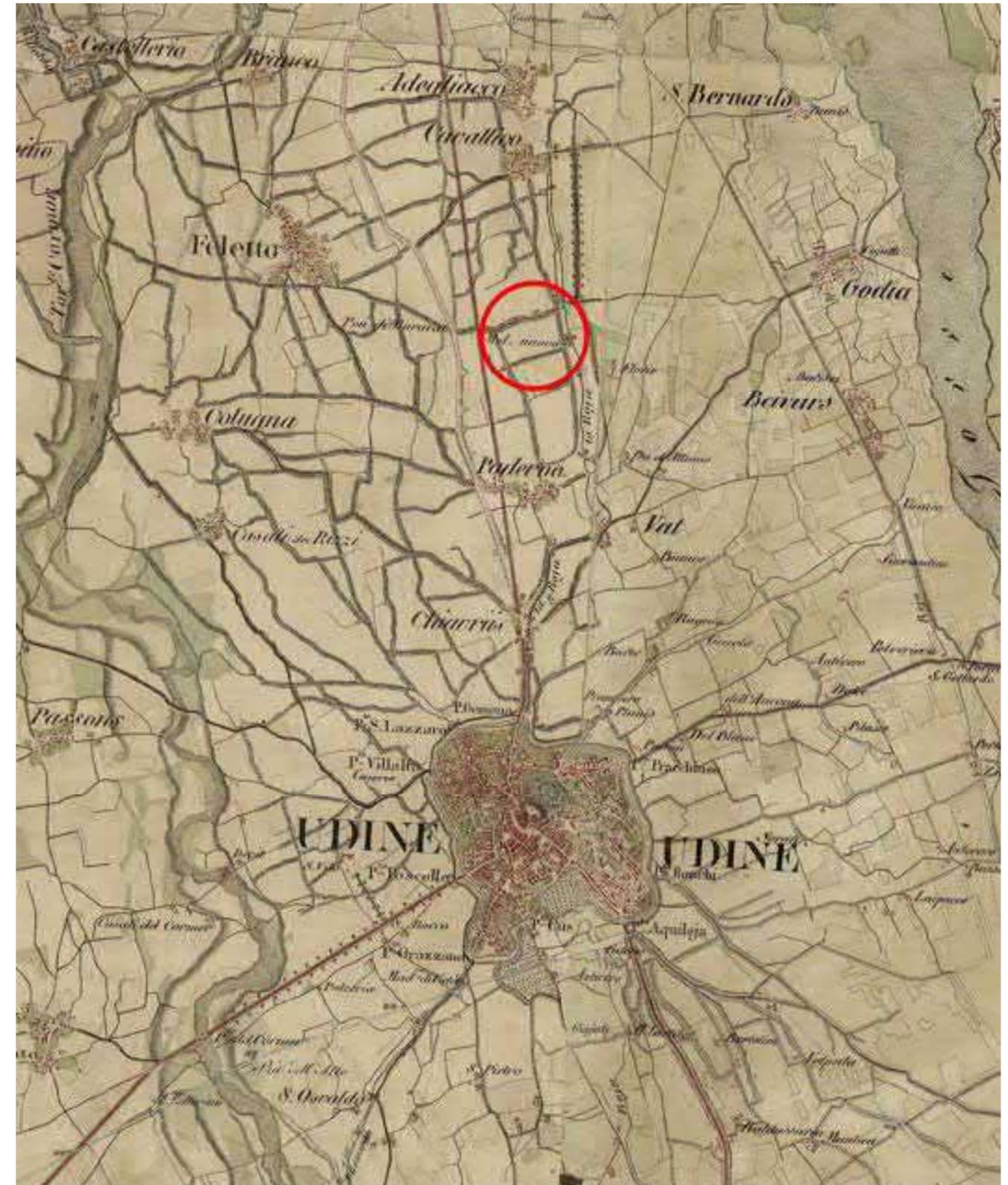
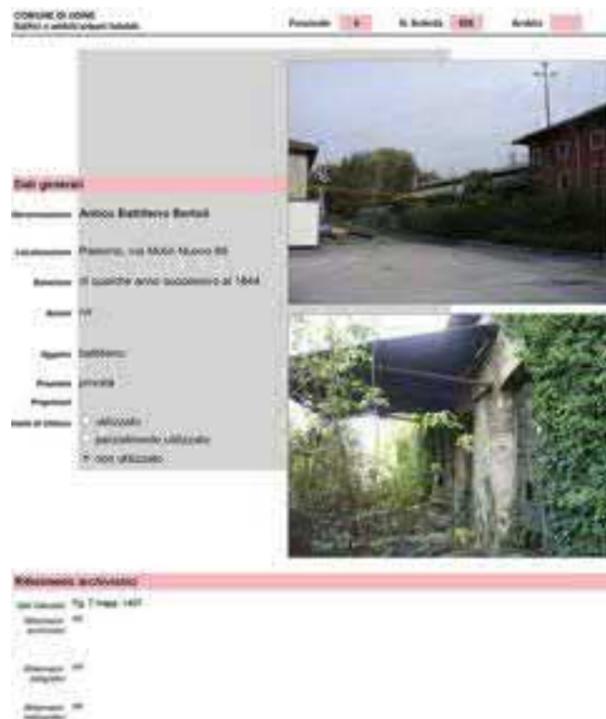


Il Parco commerciale Terminal Nord

Le tracce della storia

Nelle mappe dell'Impero Austroungarico della prima metà dell'Ottocento l'ambito della Variante è ben riconoscibile, la trama territoriale principale Nord-Sud (gli attuali viale Tricesimo, via Tavagnacco, via Molin nuovo, la Roggia di Udine) e quella minore sono ancora rintracciabili nell'attuale tessuto insediativo.

E' visibile l'Antico Battiferro Bertoli (denominato Mulino Nuovo).



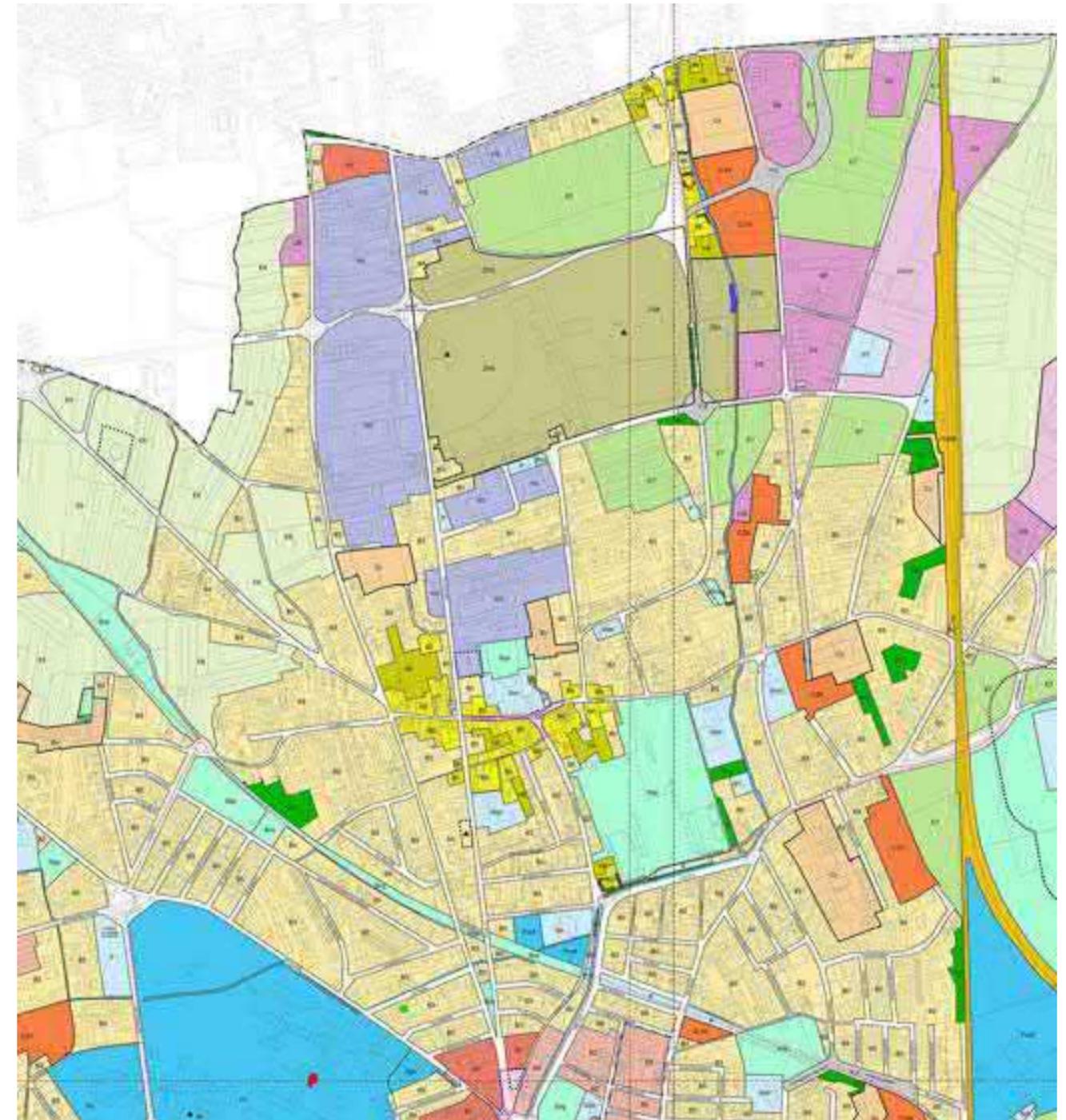
La scheda n. 638 degli edifici tutelati dal PRG per l' "Antico Battiferro Bertoli"

A lato: Mappa di Udine del secondo rilievo dell'Impero Asburgico (Metà del XIX secolo), tratta da www.mapire.eu

Regole Urbanistiche approvate Piano Regolatore Generale

Le aree soggette alla richiesta di Variante sono classificate dal PRGC vigente "Ambiti territoriali Speciali - ZSA Ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo" destinate a ristrutturazione urbanistica.

SISTEMA AMBIENTALE	
	A.R.I.A. 15 Cormor
	A.R.I.A. 16 Torre
	Corsi d'acqua
	VU - Verde urbano
	VB - Verde di protezione dei borghi di matrice rurale
	E5 - Ambito di preminente interesse agricolo
	E6 - Ambito di interesse agricolo
	E7 - Ambito di interesse agricolo urbano
	E8 - Ambito agricolo soggetto a strategie di Piano
SISTEMA INSEDIATIVO DELLA RESIDENZA	
	Ambito del Centro Città
	Zone A - RE ed RM- del Centro Città
	Zone A7 verdi private del Centro Città
	B0 - dei nuclei storici minori e degli agglomerati di matrice rurale
	B1 - Residenziale intensiva
	B2 - Residenziale semintensiva
	B3 - Residenziale estensiva
	B4 - Residenziale estensiva rada
	B.n, C.n - Residenziale soggetta a Scheda Norma
	Bx, Cx - Residenziale con piano attuativo adottato/approvato
	Ambiti territoriali speciali
	AT.n - Ambiti di trasformazione
	ZSA-ZSB - Ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo
SISTEMA DELLA PRODUZIONE E DEL COMMERCIO	
	D1 - Agglomerati industriali di interesse regionale
	D1.p - Agglomerati industriali di interesse regionale
	D2x - Insediamenti artigianali e industriali di nuova previsione
	D2.n - Insediamenti artigianali e industriali di nuova previsione
	D3 - Insediamenti artigianali e industriali esistenti di completamento
	D3t - Insediamenti artigianali e industriali esistenti di completamento
	H1 - Attrezzature per il commercio con l'estero e l'interscambio merci
	H2x - Attrezzature commerciali di interesse comunale e/o sovracomunale di nuova previsione
	H2.n - Attrezzature commerciali di interesse comunale e/o sovracomunale di nuova previsione
	H3 - Attrezzature commerciali di interesse comunale e/o sovracomunale di completamento
	H3zau - Attrezzature commerciali di interesse comunale e/o sovracomunale di completamento



PRGC vigente – stralcio Udine Nord

Regole Urbanistiche approvate Piano Particolareggiato 2005

Le aree della Variante fanno parte dell'ambito territoriale assoggettato al Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di Molin Nuovo di iniziativa privata, approvato dal Comune il 2 maggio 2005 e decaduto, dopo una proroga, nel 2018.

Il PRPC 2005 era regolato dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta tra proprietà e Comune il 29-11-2005 n. 183.413 di repertorio n. 38.882 di raccolta del notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, in seguito aggiornata con Atto Aggiuntivo a Convenzione Urbanistica PRPC il 11-9-2007, nonché, infine, nell'altro in data 26.2.2010.

Il Piano ha beneficiato nel 2015, relativamente ai tempi di scadenza previsti dalla convenzione, della proroga di tre anni prevista dalla L. 98/2013, posticipando così la sua validità al 19-9-2018.

Ad oggi le due principali società, Progetto Udine srl e [redacted] spa, non hanno completato tutte le opere previste negli impegni sottoscritti.

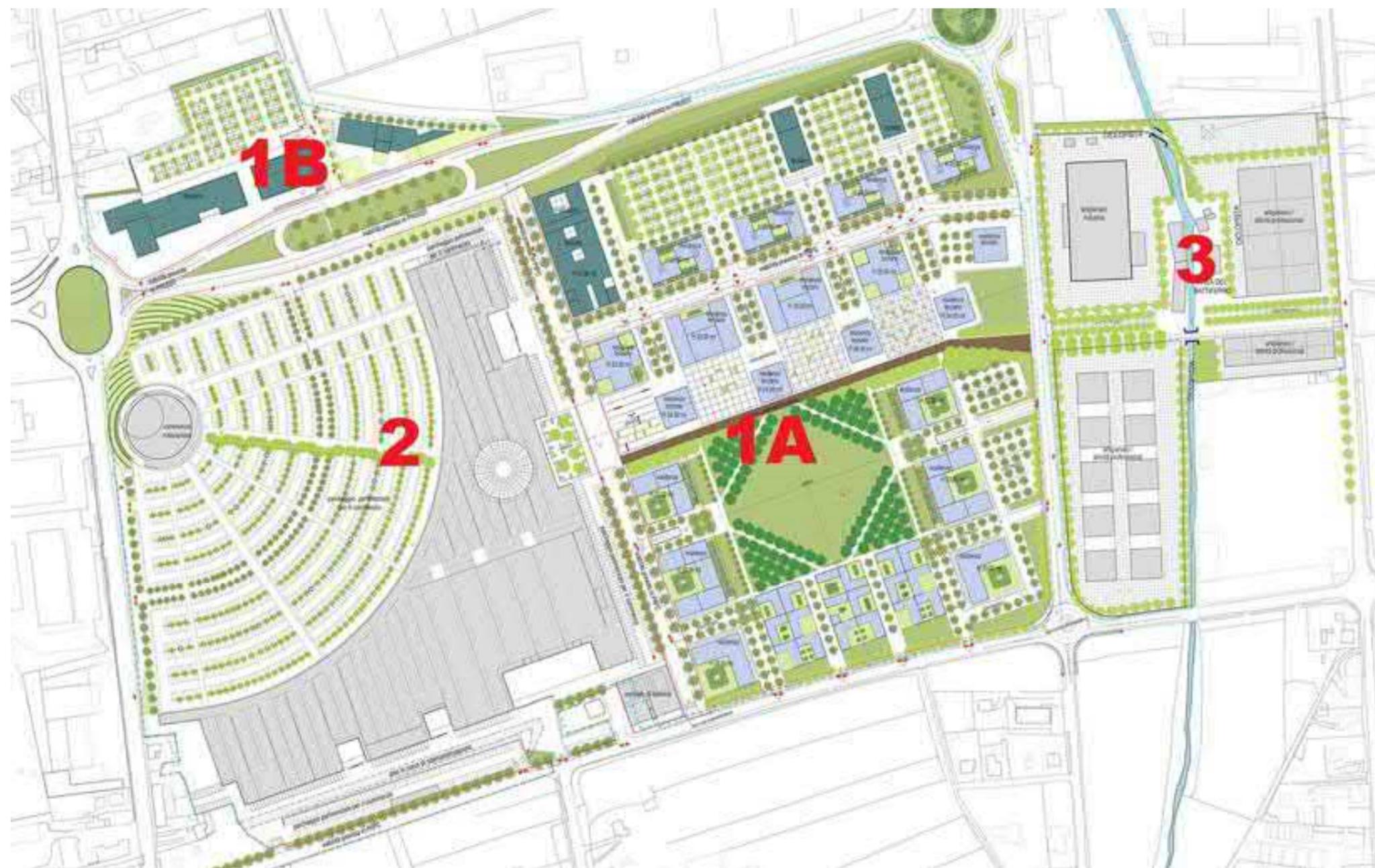
La ristrutturazione urbanistica dell'ampio ambito del Molin Nuovo definita dal PRPC 2005 e dalle sue successive modifiche, è specificata per tre comparti specializzati nelle destinazioni d'uso:

- Comparto 1: residenziale/ direzionale;
- Comparto 2: commerciale;
- Comparto 3: artigianale/ direzionale.

Il progetto urbanistico approvato nel 2005, redatto dallo studio Gregotti Associati, ha definito l'assetto morfologico complessivo dell'intervento, secondo quantità e destinazioni d'uso del PRGC, individuando le regole urbanistiche ed edilizie, la localizzazione delle aree a servizi, i tracciati viabilistici.

Il 28 settembre 2009, con delibera del Consiglio Comunale, è stata approvata la variante planivolumetrica relativa al Comparto 1 integrata con aggiornamento delle Norme di Attuazione e l'atto aggiuntivo alla Convenzione urbanistica sottoscritta in data 26 febbraio 2010.

Il 29 marzo 2011 con Conferenza di Servizi interna è stata approvata la variante n. 3 al PRPC, relativa alla unità di intervento U.I. 23. Le minime variazioni apportate all'assetto planimetrico del PRPC non comportarono modifiche alla Convenzione Urbanistica.



**Planimetria del progetto del
Piano Regolatore Particolareggiato Comunale
2005; planimetria aggiornata al 2011**

Piano Regolatore Particolareggiato 2005



PRPC 2005

Programma quantitativo

	mq
Superficie Territoriale PRPC	322.740
comp 1 A residenza direzionale	103.931
comp 1 B direzionale	17.749
comp 2 commerciale	119.271
comp 3 produttivo	48.829
comp 4 viabilità	32.960

Indice Territoriale mq SU/mq ST 0,49

Superficie Utile totale PRPC	158.000
residenza	70.000
direzionale	36.000
commercio	33.000
artigianale / industriale	19.000

Comparto 1 SU max 102.800

Comparto 1 sottozona A B/I
residenza direzionale 70.000
18.800

Comparto 1 sottozona B
direzionale 14.000

Comparto 2 H / H2 SU max 33.000
commercio 33.000

Comparto 3 D2 SU max 22.200
artigianale / industriale 19.000
direzionale 3.200



PRPC 2005

Veduta da Ovest del PRPC 2005

Veduta da Sud del parco e comparto 1-A



Uffici su viale Giovanni Paolo II

Proposta di Variante al PRGC – Ambito Parco Nord Udine

Bonifiche effettuate

Con la prima Convenzione urbanistica del 13 aprile 2000 la società Progetto Udine srl, titolare delle aree soggette a destinazioni d'uso diverse da "produttivo", si impegnò a realizzare tutte le opere necessarie alla bonifica dei siti ai fini della realizzazione del nuovo progetto definito dal PRPC provvedendo ad eseguire e produrre tutte documentazioni necessarie previste dalle normative vigenti.

Il procedimento ambientale è stato avviato in data 10/02/2006 in relazione a una situazione di sospetta contaminazione da metalli, relativamente ai valori limite di cui alla tab. 1/A del D.M. 471/99 nell'area identificata come "settore Est" del sito "ex officine Bertoli". Alla stessa data la società Progetto Udine S.r.l. ha trasmesso agli organi di competenza la comunicazione di inizio attività ai sensi dell'art. 9 del D.M. 471/1999, nonché il documento Piano della Caratterizzazione del "Settore Est" del sito "ex Officine Bertoli", (a firma delle società Deimos S.r.l. e Hydrotech S.r.l.) successivamente aggiornato ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e approvato con Decreto del Servizio Disciplina Gestione Rifiuti della Regione Friuli Venezia Giulia di data 15/03/2007 (rif. Prot. ALP.8/0394/UD/BSI/98).

La caratterizzazione ha confermando la presenza di hot spot ad elevata contaminazione associati ad una diffusa contaminazione da scorie di acciaieria frammiste al terreno naturale.

Assente, invece, è risultata essere la contaminazione delle acque di falda soggiacenti l'area stessa a conferma dell'immobilità delle contaminazioni riscontrate.

Come previsto dal Piano di Caratterizzazione e in ottemperanza alle osservazioni / prescrizioni del Decreto di approvazione, sono state attuate sul sito tutte le indagini geognostiche e chimico-fisiche previste.

Il 14/09/2007 e 25/01/2008, la società ha trasmesso agli organi competenti i documenti, a firma Deimos srl e Hydrotech srl, "Analisi di Rischio del settore Est del sito ex officine Bertoli in località Molin Nuovo, Udine - Volume1 – Risultati della Caratterizzazione" 2007, "Volume2 – Risultati dell'Analisi di Rischio" 2008).

Nel marzo 2009 la società Progetto Udine ha presentato il documento integrativo "Analisi di Rischio del 'Settore Est' del sito 'ex officine

Bertoli' in località Molin Nuovo, Udine - ai sensi della L.R. n. 7/2000", approvato dalla Regione con decreto n. ALP. 8/938/UD/BSI/98 del 16-6-2009.

In relazione a questa decisione la società si è impegnata, per gli interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente del sito, a:

- presentare il Progetto Operativo di Bonifica e ad acquisire le autorizzazioni necessarie alla realizzazione delle opere secondo l'ordine degli interventi prescritti;
- redigere nuova analisi di rischio formulata sulla base del progetto edilizio futuro.

Con decreto n. 1957/UD/BSI/98, in data 19 agosto 2010, la Regione Friuli Venezia Giulia ha approvato il Progetto operativo degli interventi di bonifica del "settore est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo e successivamente, con decreto n. 1149/UD/BSI/98, in data 7 giugno 2011, è stata approvata la procedura per stralci per subaree come da planimetria datata 22 marzo 2011 e l'attuazione dei progetti insediativi e infrastrutturali del PRPC fu subordinata all'attuazione di tali interventi di bonifica.

La bonifica, iniziata nel 2012, ha interessato la rimozione degli hot spot e la bonifica da scorie di acciaieria frammiste al terreno, interessando un'area di circa 15.500 mq, un terzo di quanto previsto dal POB.

Nel 2013 la bonifica fu interrotta.

Per quanto riguarda lo stato di avanzamento dei lavori si fa riferimento alla planimetria aggiornata in data 14 luglio 2015 e **alla comunicazione dell'arch. Laura Celè, direttore dei lavori, "Stato di avanzamento lavori relativi al progetto operativo degli interventi di bonifica e misure di ripristini ambientale (D. Lgs.152/6) del settore est del sito ex officine Bertoli"** inviata il 10 marzo 2016.

Per quanto riguarda il preventivo per le opere di bonifica si fa riferimento al computo estimativo prodotto dalla proprietà e trasmesso agli organi competenti di controllo in data 2010, ai dati relativi alla fatturazione delle opere realizzate e collaudate, su incarico della società Progetto Udine, dall'ing. Guido Travan.



L'edificio lungo via Fusine prima della bonifica dal cemento amianto, ufficialmente conclusa nel 2019

Con riferimento alla somma riportata nel quadro economico, comprensiva di oneri per la sicurezza, rimozione dei materiali di deposito e imprevisti pari a €uro 4.489.223,50, alle spese sostenute per i lavori realizzati pari ad €uro 1.283321,95, il costo delle opere ancora da eseguire corrisponde a €uro 3.334.280,79. La garanzia fidejussoria per opere di bonifica rilasciata a favore del Comune di Udine e Regione FVG pari a €uro 3.441.000,00 copre il 100% dell'importo necessario al completamento delle opere stimato a preventivo. Si segnala che tutte le opere di scavo, realizzazione di rilevati, ricostruzione della quota di riferimento del progetto edile generale, dovranno essere eseguite in conformità alle modifiche dettate dal D. Lgs. n. 4/08 al D. Lgs. n. 152/06 con particolare riferimento all'art. 186 (terre e rocce da scavo). Si precisa, quindi, che le terre che saranno utilizzate in conformità alla vigente normativa ambientale nell'ambito della realizzazione delle opere edili (quindi a seguito della bonifica del sito ai sensi e per gli effetti della parte quarta - D. Lgs. 152/06 e s.m.i.) potranno essere:

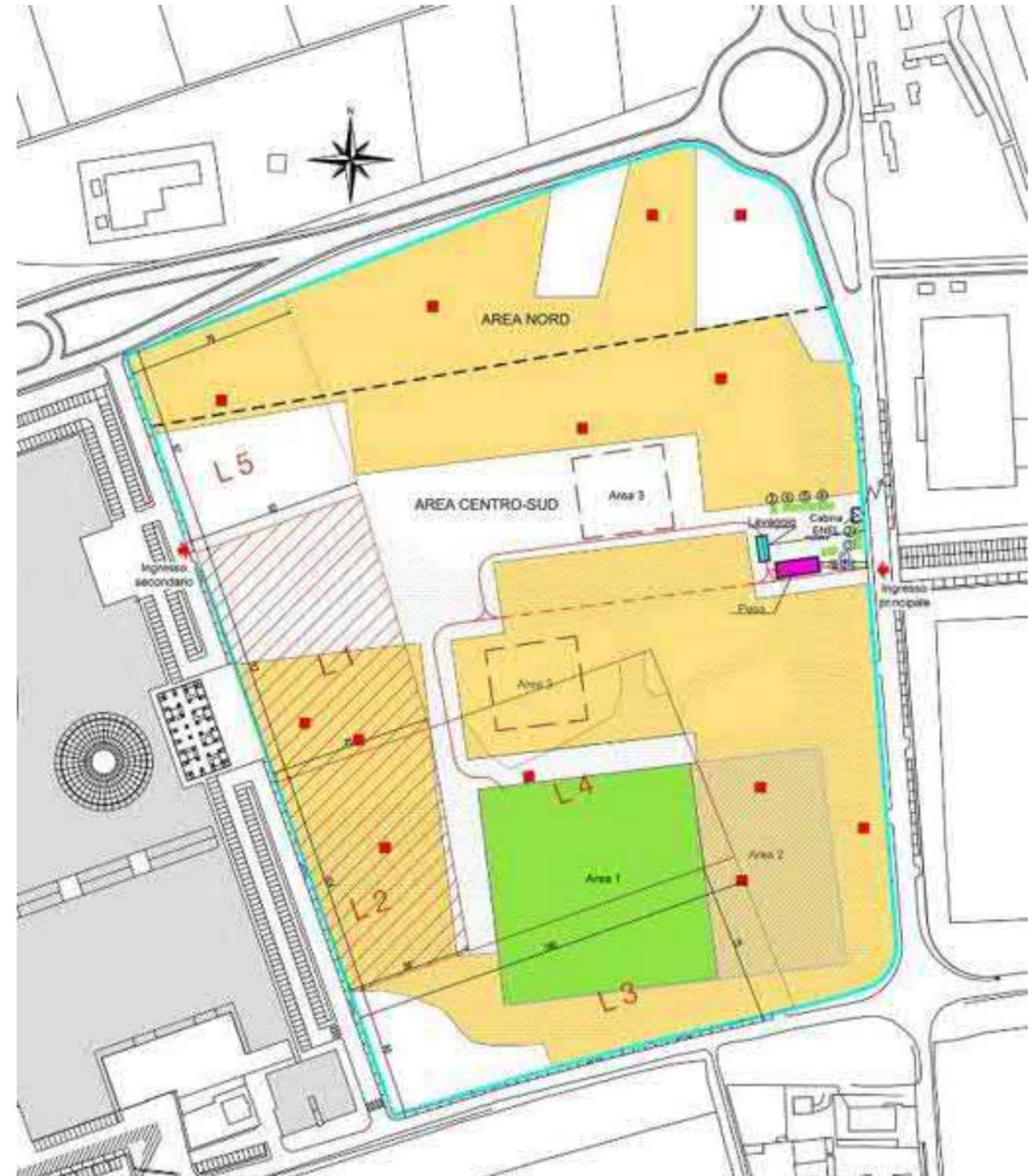
- terre di scavo provenienti dal sito stesso, qualora risultino conformi per il riutilizzo in loco dopo la bonifica;
- terre di riporto di provenienza esterna al sito certificate secondo normativa vigente.

L'ultimo atto delle bonifiche ha riguardato lo **smaltimento del cemento amianto** relativo al grande edificio lungo via Fusine; i lavori sono iniziati il 18-12-2018 e terminati il 2-4-2019. Il 6-8-2019 il Comune di Udine ha dichiarato la "chiusura della procedura di rimozione delle lastre in eternit della copertura e delle pareti del capannone, nonché di tutti i frammenti disseminati al suolo e all'interno e all'esterno del fabbricato".

Il livello di bonifica è strettamente correlato alle specifiche destinazioni d'uso definite dal PRPC; eventuali modifiche alla localizzazione delle diverse destinazioni d'uso comportano necessariamente la conseguente verifica della congruità del progetto di bonifica.

Relativamente alle problematiche relative alla bonifica si segnalano gli elementi di criticità e conseguenti prescrizioni operative:

- La giacenza all'interno del capannone lungo via Fusine del materiale di rifiuto (riporto B) rimosso, stimabile in circa 9.800 t, per la bonifica dei lotti L1 ed L2 localizzati nella porzione ovest, in prossimità della via Cromazio d'Aquileia; tali materiali, ai sensi della normativa vigente (che li definiscono "deposito incontrollato" ai sensi art.192 D. Lgs. 152/2006) necessitano di un continuo monitoraggio.
- L'intera area è protetta attualmente da recinzione che deve essere mantenuta in efficienza per evitare intrusioni di terzi e il deposito abusivo, da parte di costoro, di materiali di rifiuto che possono comportare anche gravi sanzioni.



Progetto operativo di bonifica ex Officine Bertoli, Molin Nuovo, Udine

PRPC 2005 attuato e non attuato

Ad oggi le realizzazioni edilizie attuate sulla base dei programmi del Piano Particolareggiato sono un totale di 58.560 mq SU e si riferiscono a:

- Comparto 1 (sottozona B) con edifici direzionali per mq. 14.000 mq SU, a nord di viale Giovanni Paolo II;
- Comparto 2 con la totalità delle superfici commerciali per 33.000 mq, riferite al Park retail Terminal Nord;
- Comparto 3 con il recupero dell'edificio industriale esistente su via Molin Nuovo, con Loft che ospitano attività artigianali, studi professionali e pubblici esercizi per una superficie pari a mq 8.360 artigianali e 3.200 mq direzionali.

A fronte di una edificabilità totale di 158.000 mq di superficie utile sono stati realizzati edifici per 58.560 mq.

Il residuo edilizio inattuato del PRPC 2005 ammonta pertanto a 99.440 mq così suddivisi:
Residenza 70.000 mq
Direzionale 18.800 mq
Produttivo 10.640 mq

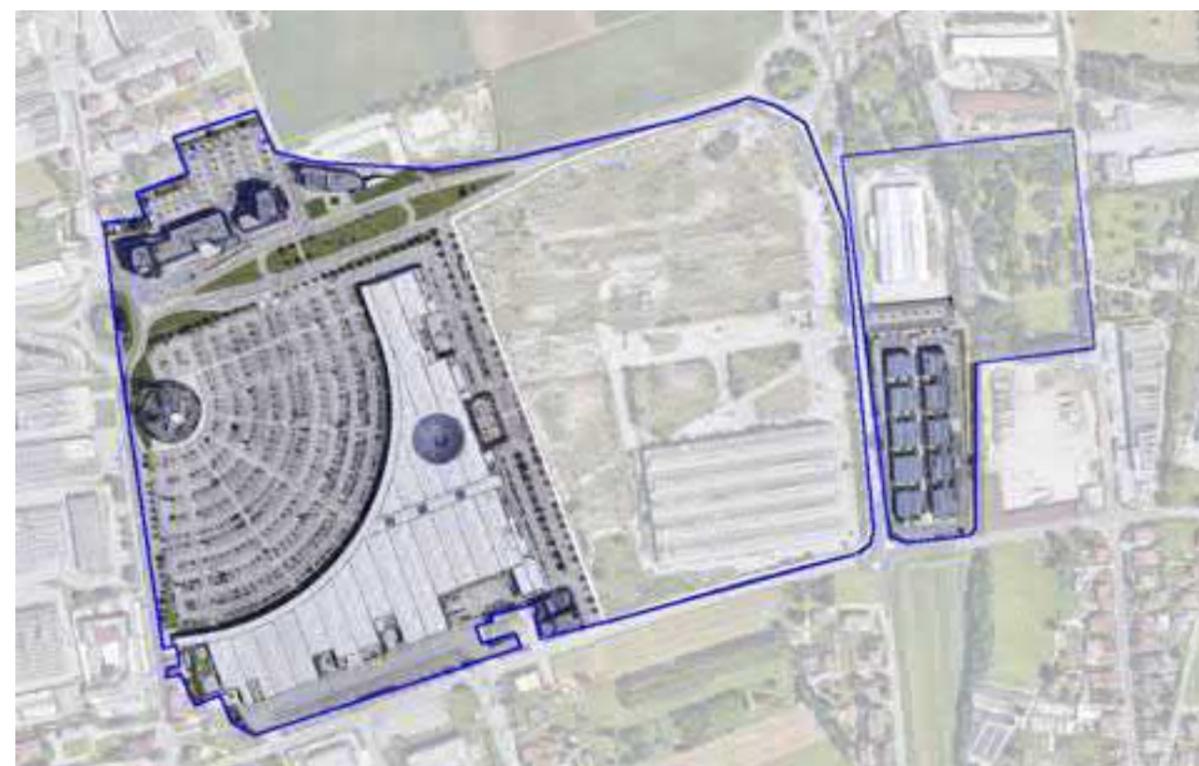
Si sottolinea che entro la quota direzionale non realizzata nell'ex comparto1 erano compresi 1.500 mq di Superficie di Vendita commerciale.

Sono inoltre inattuate alcune previsioni rilevanti per l'interesse generale che andranno riconfermate nei nuovi programmi:

- la nuova rotonda tra le vie Molin Nuovo e Fusine;
- il parcheggio pubblico o di uso pubblico relativo al Comparto 1B (mq 5.335).

PRPC 2005 Quantità realizzate SU	
	mq
totale PRPC	58.560
Residenza	-
Direzionale	17.200
Commercio	33.000
Artigianale / Industriale	8.360
Comparto 1 sottozona B	14.000
Direzionale	14.000
Comparto 2 H / H2 SU max	33.000
Commercio	33.000
Comparto 3 D2 SU max	11.560
Artigianale / Industriale	8.360
Direzionale	3.200

PRPC 2005 Quantità NON realizzate SU	
	mq
totale PRPC	99.440
Residenza	70.000
Direzionale	18.800
<i>di cui Commercio SV</i>	1.500
Produttivo	10.640
Parco	22.000
nuova rotonda tra vie Molin Nuovo e Fusine parch. pubbl.o uso pubb. da comp 1B mq 5.335	



Attuazione del PRPC 2005



Aree NON attuate PRPC 2005



Uffici su viale Giovanni Paolo II



I loft lungo via Molin Nuovo

La necessità della Variante

Le attività finora insediate esprimono un potenziale valore per lo sviluppo dell'intero ambito e attivano l'interesse per un futuro destino delle aree ancora non edificate.

In questi ultimi anni si è evidenziato, a seguito della generale crisi immobiliare che ha interessato soprattutto il mercato della residenza nei medi centri urbani e quindi anche la realtà socioeconomica di Udine, un diverso interesse del mercato immobiliare che non fonda più il suo sviluppo in iniziative dimensionalmente impegnative a carattere residenziale con una potenziale immissione sul mercato di 70.000 mq come quelle previste per l'ex Comparto 1 del PRPC Molin Nuovo.

A Udine il mercato dell'abitazione è sostanzialmente saturo e l'interesse degli operatori è rivolto a interventi di qualità, a bassa densità, in aree prossime al centro città e dotate di verde e servizi di prima necessità.

Le consistenze edilizie ipotizzate dal PRPC 2005 per il Comparto 1 residenziale sono in conflitto con le aspettative di redditività sia in rapporto alle dimensioni dell'intervento che per i costi di bonifica.

La richiesta di Variante al PRGC è finalizzata alla modifica delle destinazioni d'uso per i comparti ad oggi inattuati, con una sostanziale diminuzione delle quantità insediabili.

Per lo sviluppo della proposta di progetto di Variante sono state condotte delle indagini preliminari sul mercato immobiliare locale per verificare le possibili strategie di investimento. Queste indagini di mercato hanno consentito di esprimere alcune considerazioni, evidenziando le criticità relative alle destinazioni d'uso previste dal PRPC 2005.

L'indagine ha evidenziato le caratteristiche positive dell'area, per la localizzazione nel sistema delle infrastrutture esistenti e degli insediamenti contermini, caratterizzati dall'asse commerciale di viale Tricesimo, di rilevanza sovracomunale.

Si è rilevato che le attività che garantiscono una maggior dinamicità, da affiancare alla destinazione residenziale sulla quale impatta una

componente anticiclica legata all'andamento demografico e a comportamenti altalenanti da parte dei piccoli risparmiatori, sono riferite a funzioni terziarie commerciali e di servizio di medie dimensioni.

Si tratta pertanto di puntare ad una integrazione del polo esistente, proponendo le specifiche funzioni che non sono presenti: servizi alla persona, attività culturali e sportive, di cura del corpo, esercizi commerciali estremamente caratterizzati.



Piazza e Galleria del Terminal Nord

Gli studi per il nuovo assetto urbano

Per saggiare le possibilità di modificazione offerte dalle aree non ancora trasformate secondo i dettati del PRPC 2005 sono stati condotti approfondimenti progettuali, in linea con gli obiettivi dichiarati in questo rapporto, con le indagini di mercato e con le caratteristiche dell'intorno.

Questi approfondimenti, finalizzati alla individuazione di soluzioni morfologiche per un nuovo impianto urbanistico, confermano la necessità di garantire un'ampia articolazione del mix di attività insediabili, di mantenere la linea del precedente assetto urbano improntato ad una forte relazione con il contesto ed una alta qualità degli edifici, di mantenere l'obiettivo di rafforzare la nuova centralità nell'insediamento nord di Udine costituita dalle trasformazioni già operate. Tali assunti costituiscono la cifra per determinare il principio insediativo unitario che riconsidera l'insieme dell'ambito PRPC 2005 non alterando fisicamente ciò che in essi è stato già realizzato, ma, al contrario, ne esalti le potenziali qualità.

Se le principali realizzazioni hanno interessato fino ad oggi l'ex Comparto 2 concentrando nelle aree prospicienti viale Tricesimo e viale Giovanni Paolo II le attività commerciali e gli uffici, esaurendo la capacità insediativa del comparto, questo si deve principalmente alla loro favorevole localizzazione lungo gli assi viari principali.

La visibilità ha determinato, nella stesura del progetto, l'assetto planimetrico e la sua particolare configurazione morfologica aperta, che abbraccia l'intera spazialità degli accessi e delle aree a parcheggio ed è percepibile in modo unitario nella sua totalità dalle due arterie stradali principali.

Questa configurazione degli edifici è strutturata in modo da reagire alle diverse scale dimensionali di percezione, sia da lontano con la evidenza del grande segno dell'esedra, la galleria aperta, che nella fruizione più ravvicinata attraverso la dislocazione di elementi che gerarchizzano le diverse modalità di accesso attraverso percorsi protetti ed alberati, portali pubblicitari e piazze attrezzate con il commercio, la ristorazione e la sosta.

La struttura insediativa conseguente ad una Variante funzionale per l'area si dovrà configurare attraverso regole morfologiche che mantengano l'asse centrale di attraversamento pedonale est – ovest che da viale Tricesimo raggiungerà le aree del Battiferro e della Roggia di Udine, inanellando i più significativi spazi pubblici dell'intero sistema, una vera e propria **Spina centrale** per l'intero sistema.

Questo principio permette di mantenere in una visione generale e unitaria lo sviluppo delle relazioni interne all'area di Molin Nuovo, base per una apertura verso il contesto e necessario per sostanziare un intervento di modificazione così significativo per Udine.

Gli studi hanno sondato un ampio spettro di alternative, riguardo le possibili quantità da insediare, gli assetti urbani e le destinazioni proponibili. Le sollecitazioni tra le variabili principali erano guidate dallo scambio critico con l'Amministrazione comunale e con le valutazioni specialistiche, in particolare le ricerche di mercato. La pluralità di scenari elaborati ha permesso di mettere a fuoco i principali obiettivi, soprattutto le invarianti degli obiettivi pubblici, e procedere, con alcuni punti fermi, nell'approfondimento delle variabili ancora aperte.



Primi studi di assetto urbano, attività e valutazioni quantitative

Ipotesi di trasformazione: gli scenari per le destinazioni

L'ipotesi più credibile porta a considerare una forte sinergia tra le funzioni insediate nell'ex comparto 1 ed il contiguo Park retail Terminal Nord e a riconsiderare le destinazioni artigianali dell'ex comparto 3, coinvolgendo queste ultime aree in un'ottica che tenga conto degli sviluppi delle aree limitrofe in cui è evidente una tendenza di cambiamento di destinazione; in tal modo verrebbero qui localizzate una parte delle quantità residenziali residue del PRPC 2005.

Comparto Residenziale

A nord dell'ambito del Battiferro è già in corso un'operazione residenziale. C'è interesse per il recupero dell'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli confermando la destinazione ricettiva o simili, e per la salvaguardia e recupero delle sponde della Roggia di Udine.

Le aree nell'ex comparto 3, UI 10 e 12 potrebbero, con il cambio di destinazione d'uso, configurarsi come un nuovo Comparto Residenziale

Comparto Direzionale

Le aree dell'ex Comparto 1 (sottozona A) rappresentano una opportunità di sviluppo se vengono relazionate alle attività presenti al Terminal Nord, con nuovi insediamenti per servizi alle persone e per un commercio di settore specializzato non presente in città, integrato con strutture per il tempo libero quali un centro polifunzionale per eventi, presentazioni e convegni con spazi per attività culturali a servizio della collettività e un centro ricreativo-sportivo e per il fitness. Verrebbe a configurarsi un centro polifunzionale con una offerta articolata di riferimento per la città.

I developer di retail individuano un possibile sviluppo nella sinergica prossimità con i grandi brands presenti a Terminal Nord attraverso la collocazione di esercizi specializzati di medie dimensioni con una offerta diversa in alternativa a quelle esistenti nell'area e comunque di riferimento territoriale e con un ampliamento del retail del piccolo commercio per aumentare la massa critica, tale da rafforzare, attraverso l'articolazione dell'offerta, il valore del luogo Parco Nord nella geografia degli insediamenti commerciali presenti nel territorio.

Queste aree potrebbero configurarsi come un nuovo Comparto Direzionale, nelle ampie declinazioni quali: commercio, attività ricettive, servizi alle persone, attività culturali e per lo sport, ristorazione ...

UDINE PARCO NORD Variante PRGC 2020 Programma quantitativo dell'edificazione

Quantità NON realizzate PRPC 2005

	mq
Residenza SU	70.000
Direzionale SU	18.800
di cui Commercio SV	1.500
Produttivo SU	10.640
Totale SU	99.440

Parco

la nuova rotonda tra le vie Molin Nuovo e Fusine
parch.pubbli.o uso pubb. da comp 1B mq 5.335

Quantità proposte VAR PRGC 2020

	mq
Superficie territoriale	146.000
Residenza SU	10.640
Direzionale e compatibili SU	29.100
di cui Commercio max SV	3.900
Totale SU	39.740

Indice Territoriale ma SU/mqST

Parco pubblico MIN 60.000 42% ST

la nuova rotonda tra le vie Molin Nuovo e Fusine
parch.pubbli.o uso pubb. da comp 1B mq 5.335

Differenze PRPC 2005 - VAR PRGC 2020

	mq
Residenza SU	- 59.360
Direzionale SU	10.300
di cui Commercio SV	2.400
Produttivo SU	- 10.640
Totale SU	- 59.700

Verde pubblico 38.000

UDINE PARCO NORD Variante PRGC 2020 Destinazioni d'uso

Quantità proposte VAR PRGC 2020

	mq SU
Residenza	10.640
Direzionale e compatibili	29.100
di cui Commercio 8900 SU di cui max SV 3.900	
TOT	39.740

IPOTESI dettaglio di attività nel comparto Direzionale:

Attività ricettive alberghiere	3.800 mq SU
Sale polifunzionali	4.800 mq SU
Attività commerciali	3.900 mq SV
Att. Comm: Gallerie, percorsi, magazzini	5.000 mq SU
Attività ludico sportive	3.800 mq SU
Uffici	3.000 mq SU
Attività di ristorazione	2.500 mq SU
Servizi alle persone	2.300 mq SU
TOT Direzionale	29.100

questa ipotesi di distribuzione delle attività è unicamente finalizzata ad una stima di massima degli spazi di supporto, per es. parcheggi

Ipotesi di trasformazione: Scenari per l'assetto urbano

Dalle considerazioni esposte si è potuto verificare, attraverso la elaborazione di scenari, una serie di possibili configurazioni con un programma di attività da insediare più mirato alle specifiche condizioni contestuali.

Da questi scenari è inoltre emersa la necessità di potenziare anche attività legate alla ristorazione, ora principalmente collocate nella food-court su viale Tricesimo che, a detta degli operatori, risultano troppo distanti dai punti nevralgici del Park Retail.

Naturalmente una loro nuova collocazione potrebbe interessare le aree del nuovo Comparto Direzionale attestato sulla galleria e sulla piazza esistente di Terminal Nord affacciate su via S. Cromazio d'Aquileia.

Tali attività determinerebbero una continuità nei percorsi dei consumatori e costituirebbero l'anello di congiunzione per una apertura e una integrazione verso est con le nuove attività da sviluppare nel nuovo Comparto.

Concentrare le attività per il tempo libero in un'unica struttura, sotto un unico tetto, ha il vantaggio di poter accogliere e offrire delle alternative alle attività del fruitore che nell'articolazione degli spazi di relazione troverebbe anche le proposte della ristorazione, garanzia di un servizio nelle diverse fasce di orario d'uso di queste strutture.

Degli spazi per il fitness ben attrezzati, con piscine e sale specifiche per la cura del corpo, troverebbero inoltre, in questo contesto di facile accessibilità, dotato di parcheggi, di offerte commerciali e delle aree verdi del Parco, una notevole frequentazione considerando anche la sua prossimità al centro urbano e la presenza della residenza in questa area nord dell'insediamento.

La proposta di un grande parco, su cui affacciare le strutture costituirebbe un rilevante ed innovativo elemento entro l'articolazione degli spazi lungo l'asse trasversale Spina centrale.

Con questo nuovo programma di attività riferite anche al tempo libero si configura un insieme edilizio di oltre 21.000 mq collocato lungo la via S. Cromazio d'Aquileia, prospiciente alla galleria commerciale e alle due piazze di Parco Nord. Questa stretta prossimità localizzativa con l'esistente Terminal Nord garantisce una più facile frequentazione dei nuovi spazi da parte del pubblico; una sinergica integrazione con una qualità di servizi ora non presenti. Risulterebbe come organica integrazione della struttura commerciale esistente.

Integrazione rafforzata attraverso la **continuità di percorsi** e da una nuova galleria che ortogonalmente a quella esistente e parallela a via S. Cromazio d'Aquileia, attraversando l'intero nuovo blocco costituirebbe la spina di riferimento dei percorsi e l'integrazione fra le attività proposte.

Il sistema della accessibilità per il nuovo Comparto Direzionale prende a riferimento lo schema concettuale del PRPC 2005 e lo integra per la distribuzione dei nuovi assetti funzionali e planimetrici. Sarà valorizzato come **Spina centrale** pedonale il tracciato che attraversa da est a ovest l'insieme dell'ambito del PRPC 2005 e che dall'area del Battiferro raggiunge il centro e la piazza di Terminal Nord.

La Spina centrale rappresenta l'elemento unificante degli spazi aperti e una integrazione fra le differenti parti edilizie che costituiscono la connessione tra l'esistente ed il futuro sviluppo dell'area per la definizione di uno scenario articolato non sulla dimensione dell'automobile ma in particolar modo su quella del pedone e sui percorsi ciclabili.



Studi di trasformazione: l'introduzione, da parte dell'Amministrazione, dell'obiettivo di un parco di 60.000 mq ha fissato il parametro attorno a cui verificare quantità e assetti

Nel PRPC 2005 fu previsto un parco alberato di circa 22.000 mq la cui estensione è determinata dagli insediamenti residenziali previsti che occupano la maggior parte dell'area. Nella proposta di Variante le superfici edificate per le nuove attività e i relativi parcheggi sono state compatte e, in parte, sovrapposte, rendendo disponibili, su specifica richiesta dell'Amministrazione, aree per un **grande parco** di circa **60.000** mq.

Questa considerevole superficie costituirà una fascia a verde in continuità ecologica ed ambientale con le aree agricole esistenti, destinate "Ambito di interesse agricolo urbano" dal PRGC, a nord di viale Giovanni Paolo II e a sud di via Fusine .

Un verde significativo che nella continuità planimetrica riprende l'orientamento dei tracciati del territorio agricolo e costituisce un filtro fra l'insediamento commerciale terziario ad ovest e quello residenziale a est organizzato lungo la Roggia di Udine.

La pista ciclabile che dal centro di Udine costeggia la Roggia raggiunge l'area del Battiferro, e prosegue lungo via Molin Nuovo il suo percorso verso Nord, come indicato anche dal Piano Paesaggistico Regionale; dell'Antico Battiferro Bertoli può anche dirigersi, lungo la Spina centrale, attraverso il nuovo parco, verso i luoghi e i servizi di Parco Nord.

Per rafforzare il valore urbano della proposta di Variante, in prossimità della rotonda tra Molin Nuovo e Giovanni Paolo II, viene delimitata un'area destinata ad accogliere delle strutture, quali un albergo e degli uffici per circa di **8.000** mq.

L'inserimento di queste superfici con destinazione direzionale fa riferimento a delle richieste in zona di edifici per uffici di piccola e media dimensione caratterizzati da una efficiente accessibilità.

Confermare la destinazione direzionale, sebbene rinunciando ad una quota parte di superficie edificabile assentita dal PRPC 2005, costituisce il rafforzamento del polo direzionale in parte già realizzato lungo il viale Giovanni Paolo II.

La sua localizzazione ne garantisce una eccellente visibilità dalla viabilità principale e permette di rafforzare e caratterizzare architettonicamente l'asse terziario lungo il viale Giovanni Paolo II.

Il sistema generale della accessibilità al Comparto Direzionale è strutturato funzionalmente da via Giovanni Paolo II, via Fusine, via San Cromazio d'Aquileia.

Sarà da valutare l'allungamento dello spartitraffico centrale di viale Giovanni Paolo II e l'introduzione di una corsia di entrata ed uscita sulla destra affiancata alla corsia principale risolvendo di conseguenza anche le pericolose interferenze riscontrate in corrispondenza dell'uscita di via S. Cromazio d'Aquileia. Rimane necessaria la realizzazione della rotonda, prevista dal PRGC, in corrispondenza dell'incrocio tra via Fusine e via Molin Nuovo.

Nella organizzazione e distribuzione delle aree a parcheggio, si sono posizionati gli ingressi lungo via San Cromazio d'Aquileia, viale Giovanni Paolo II e via Fusine; si è inoltre recuperata la superficie pari a 5.335 mq di parcheggi pubblici a compensazione di quanto dovuto a seguito della costruzione degli edifici per uffici realizzati nelle aree a nord del viale Giovanni Paolo II.

Studi di trasformazione: le ultime elaborazioni



L'ex Comparto 3 con destinazione artigianale, lungo via Molin Nuovo, è occupato:

- a Sud da un edificio industriale in mattoni recuperato, secondo il PRPC 2005, a loft, ospitante diverse attività artigianali e professionali: tali aree sono escluse dalla Variante;
- a Nord da un capannone industriale di prossima dismissione.

Le destinazioni industriali/artigianali previste dal PRPC 2005 per questo ambito non costituiscono particolare interesse per il mercato immobiliare. La valorizzazione di queste aree, con l'edificio storico del Battiferro e le qualità ambientali della Roggia, presuppone una riflessione sulle loro potenziali qualità residenziali in un contesto dove il recupero a verde del paesaggio determina la condizione di una qualità abitativa.

La Spina centrale costituisce un evidente riferimento per una continuità di connessioni da est a ovest che attraverso il parco relazionano le attività e gli spazi in un unitario scenario urbano. Scenario in cui le aree residenziali svolgeranno un ruolo rilevante per la presenza dei suoi abitanti e per la quotidianità delle loro azioni riflesse in tutto il comprensorio Udine Nord.

Le residenze sono proposte con edifici di 3/4 piani per un totale di circa **10.500** mq.

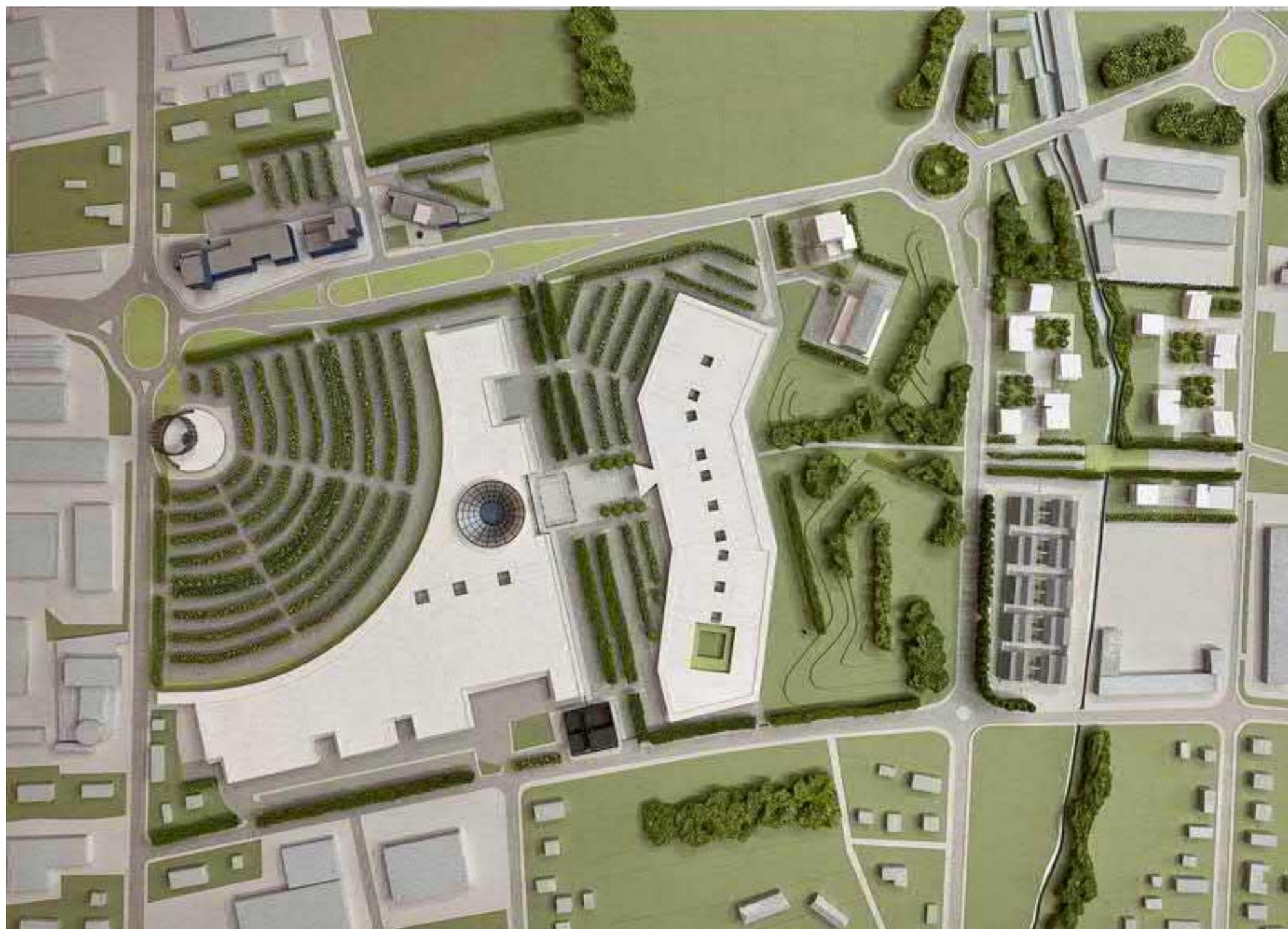
Un vero piccolo borgo all'interno della nuova struttura insediativa in grado di qualificare maggiormente il recupero dell'Antico Battiferro Bertoli.

Queste considerazioni vogliono evidenziare le qualità delle proposte insediative, in parte anticipate con le realizzazioni e in parte ancora da sviluppare con la Variante al PRGC ed il nuovo PRPC Parco Nord. Qualità note che vengono rese possibili in una revisione necessaria per dare continuità ad un chiaro intervento di recupero e valorizzazione di un'area strategica in un momento storico per la città in cui sono cambiate strutturalmente le condizioni, le aspettative e le possibilità di investimento.

Cambiamenti contingenti che però non tradiscono le finalità per lo sviluppo concreto di quest'area urbana centrale e strategica il cui nuovo assetto risulterà un completamento di ciò che già è stato realizzato in una prospettiva di lunga durata.



Studi, in primo piano il comparto Residenziale



**Il modello della proposta di trasformazione
con l'ipotesi di edificazione separata
tra Park retail e nuovo insediamento**



**Il modello della proposta di trasformazione
con l'ipotesi di connessione fisica
tra Park retail e nuovo insediamento**

Coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale

In attuazione al Codice dei beni culturali e del paesaggio e della Convenzione europea del paesaggio, la Regione FVG ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale (PPR-FVG), efficace dal 10 maggio 2018. Il PPR-FVG è organizzato in una parte statutaria, una parte strategica e una dedicata alla gestione. Il Piano riconosce le componenti paesaggistiche attraverso i seguenti livelli di approfondimento fondamentali:

- a scala generale omogenea riferita agli "ambiti di paesaggio" (ai sensi dell'articolo 135 del Codice);
- a scala di dettaglio finalizzato al riconoscimento dei "beni paesaggistici" (ai sensi degli articoli 134 e 143 del Codice) che comprende: immobili e aree dichiarati di notevole interesse pubblico; aree tutelate per legge; ulteriori contesti individuati dal piano.

Le tre reti strategiche sono: ecologica, dei beni culturali, della mobilità lenta.

Riguardo all'area della Variante proposta il PPR individua:

La Roggia di Udine

Acqua pubblica di interesse paesaggistico ambientale.

Il PPR individua nella cartografia 1:50.000 "Beni paesaggistici e ulteriori contesti" (tavola P4, allegato 107 al PPR), e regola a partire dall'art. 19 delle Norme, gli immobili e le aree dichiarati di notevole interesse pubblico di cui agli articoli 134, comma 1, lettera a), e 157 del Codice e ne determina le specifiche prescrizioni d'uso ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b), del Codice. La tavola riporta inoltre la fascia di rispetto di 150 metri (art.142, comma 1, lettera c) D. Lgs. 42/04).

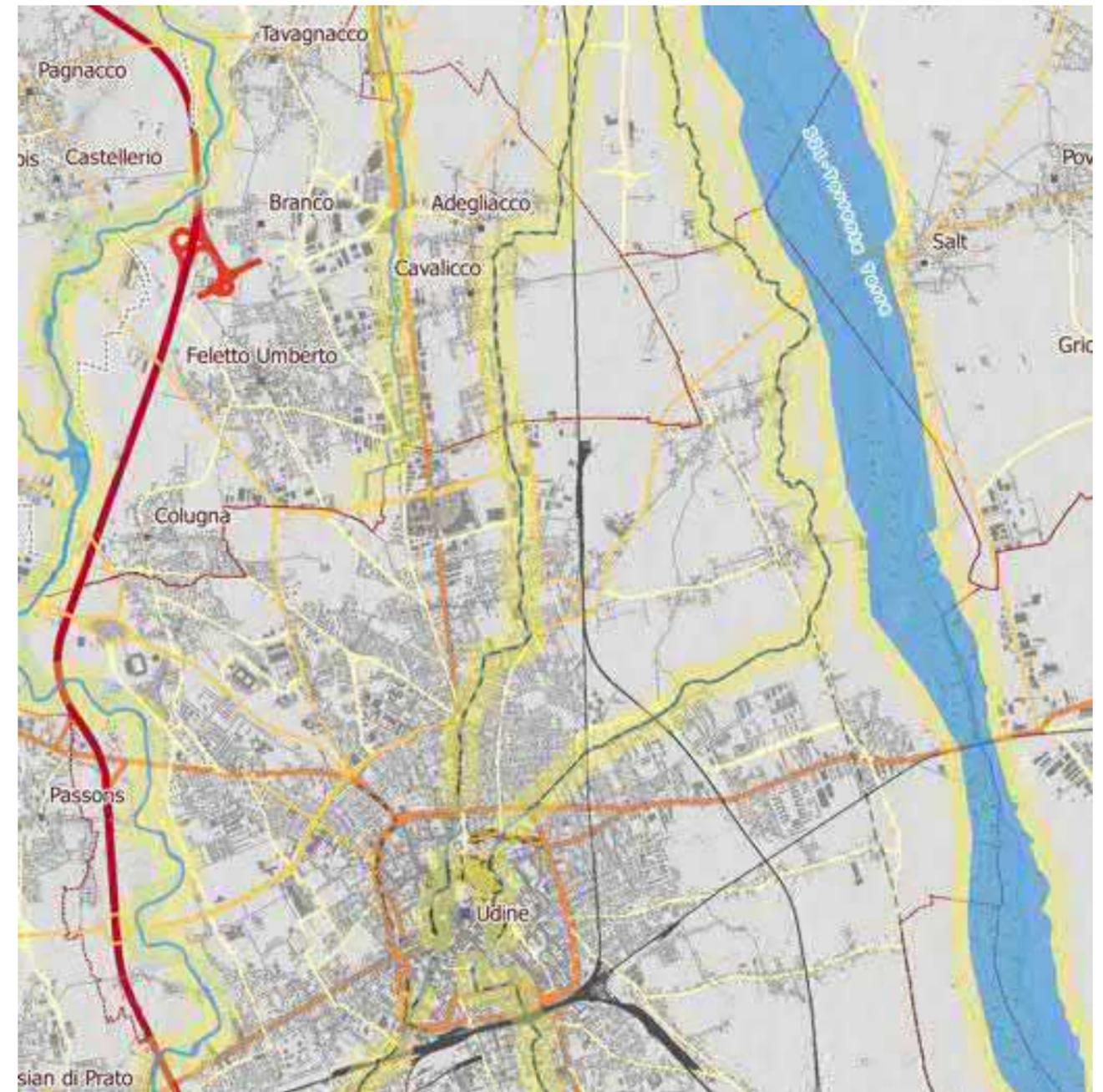
Antico Battiferro Bertoli

La tavola PS4 "Parte strategica" indica l'edificio del Battiferro quale Bene di valore culturale, testimonianza industriale.

Pista ciclabile

La pista ciclabile lungo la Roggia di Udine, in parte realizzata entro il programma del PRPC Molin Nuovo, e indicata nella tavola ML2 "Sistema regionale della mobilità lenta" come Pista ciclabile di interesse regionale – variante.

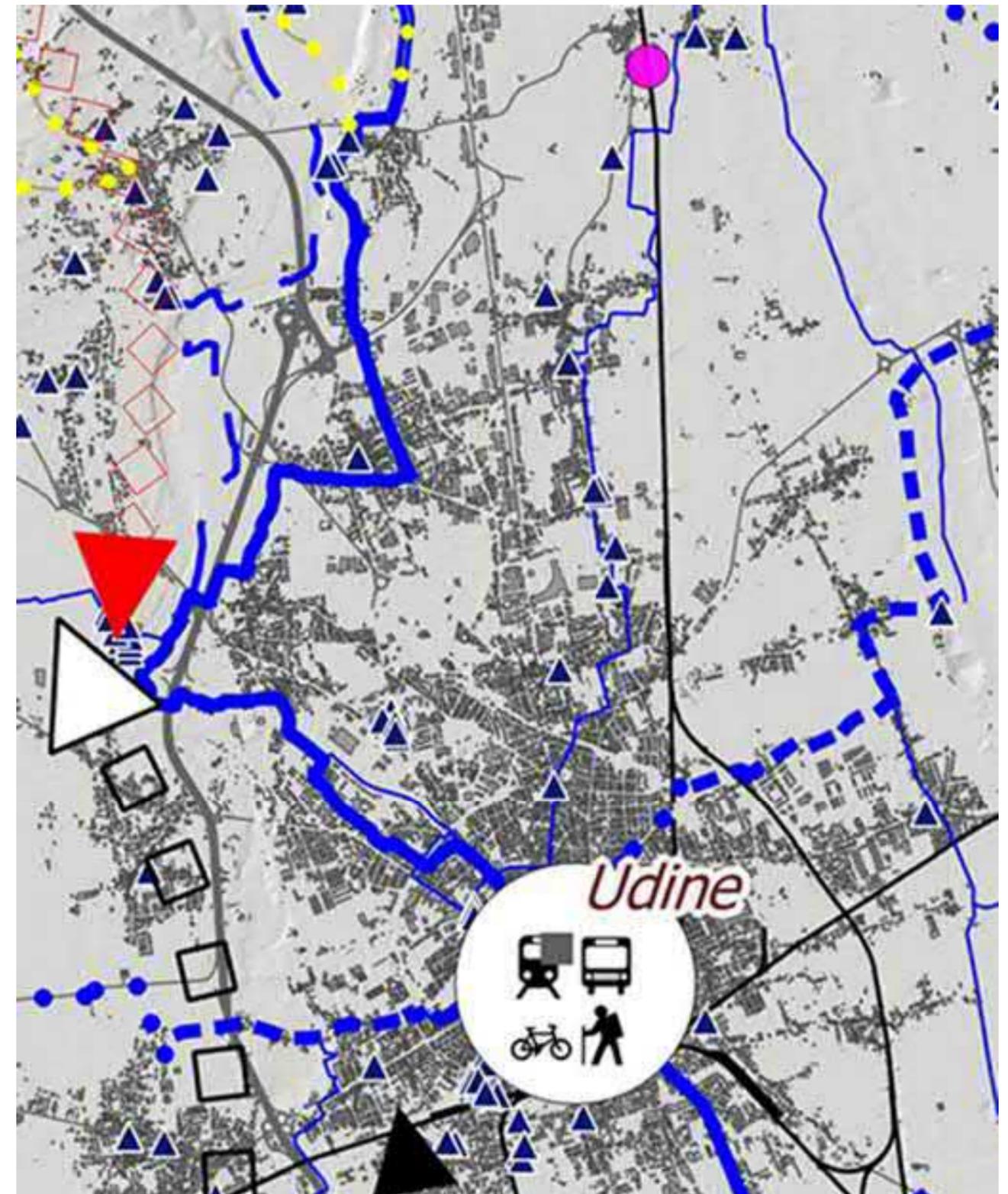
La proposta di Variante assume tali indicazioni e, nel confronto con i propri obiettivi ed azioni si trova in perfetta assonanza.



Piano Paesaggistico Regionale 2018
tav. Piano P4 Beni paesaggistici e ulteriori
contesti , stralcio
 Originale in scala 1:50.000

PPR 2018
Il sistema della Mobilità lenta
Progetto – allegato ML2

- Rete ciclabile di interesse regionale esistente
 - percorso principale
 - varianti
- Rete ciclabile di interesse regionale da riqualificare
 - - - percorso principale
 - - - varianti
- Rete ciclabile di interesse regionale da completare
 - percorso principale
 - varianti
- Rete ciclabile di interesse regionale in costruzione
 - - - - - percorso principale
- Rete ciclabile di interesse regionale in progetto
 - ||||||| percorso principale
- Rete ciclabile di interesse regionale programmata
 - x x x x percorso principale
 - x x x x x x x x varianti
- Rete ciclabile di interesse d'ambito
 - percorsi esistenti/ in progetto/ programmati
- Nodi di intermodalità
 - ⊕ di primo livello
 - ⊕ di secondo livello
 - Stazioni ferroviarie attive
 - Percorsi panoramici
- ★ Poli di alto valore simbolico
- Beni culturali e aree di interesse archeologico
- Core areas della Rete ecologica



Coerenza con il Piano Regolatore Generale Comunale

Il PRG di Udine fissa **quattro obiettivi generali**:

- .1 *Migliorare la qualità urbana dando ad essa assoluta priorità.*
- .2 *Minimizzare il consumo di suolo utilizzando aree già urbanizzate.*
- .3 *Recupero della città esistente e in particolare alle strategie relative alle aree dismesse o dismettibili.*
- .4 *Utilizzare le quantità di nuova edificazione che risulti ancora necessaria per migliorare qualitativamente la città.*

Rispetto alla declinazione di obiettivi del PRGC la Variante si colloca in assoluto allineamento:

- .1 *Migliorare la qualità urbana dando ad essa assoluta priorità*

La Variante propone una organizzazione degli spazi incentrata su di un grande parco centrale, di ben 60.000 mq.

L'insieme dell'intervento è strutturato dalla Spina centrale, asse trasversale che connette il Park retail Terminal Nord con le nuove integrazioni attraverso gallerie, piazze coperte e percorsi, attraversa il Parco e giunge alle aree riqualificate della Roggia di Udine e dell'Antico Battiferro Bertoli, elemento di testimonianza storica dell'intero sistema.

Il parco connette le aree agricole a Nord di viale Giovanni Paolo II con quelle a Sud di via Fusine, più che raddoppiando il contributo ecologico del sistema ambientale.

La qualità delle architetture già edificate nel comprensorio Molin Nuovo è uno degli elementi da mantenere.

- .2 *Minimizzare il consumo di suolo utilizzando aree già urbanizzate*

L'intervento opera su un'area già urbanizzata: si demolisce, bonifica e ricostruisce; il consumo di suolo è pari a zero.

- .3 *Recupero della città esistente e in particolare alle strategie relative alle aree dismesse o dismettibili*

L'obiettivo riguarda proprio il caso della proposta di Variante, incentrato sul recupero della città esistente, attraverso la trasformazione di un'area dismessa.

- .4 *Utilizzare le quantità di nuova edificazione che risulti ancora necessaria per migliorare qualitativamente la città*

La strategia della Variante è volta all'integrazione e qualificazione del contesto, della città esistente.

Le **tre strategie generali** del PRGC sono rivolte ad un piano **sostenibile, efficace e coerente**.

Riguardo alla *strategia per un piano sostenibile* la **Variante** indica due temi di riflessione: da un lato – sostenibilità ambientale e sociale – la possibilità di reperire le aree per un grande parco urbano (oltre il 42% della Superficie territoriale della Variante), dall'altro – sostenibilità economica – il tema dei costi di bonifica dei suoli precedentemente utilizzati per attività produttive ed il costo di realizzazione di grandi servizi urbani come, nel nostro caso, del Parco.

Riguardo alla *strategia per un piano coerente* la Variante pone il tema e propone azioni sull'asse di viale Tricesimo, asse a scala sovracomunale che esige visioni, strategie e azioni anche a quella scala, con procedure e strumenti specifici.

Il PRGC indica obiettivi e **strategie per il sistema della produzione e del commercio**:

- Migliorare l'accessibilità degli ambiti;
- Garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi insediamenti.

Riguardo all'ambito strategico AS2 Città della produzione e del commercio il PRGC indica, specificatamente per *viale Tricesimo – strada commerciale*: *Integrazione e qualificazione del polo esistente, a costituire un addensamento di qualità e di offerta varia, dal commercio ai servizi, dal loisir alla cura del corpo, dalla grande distribuzione all'accoglienza, in un sistema unitario nello spazio pubblico e nelle connessioni, nelle regole compositive e nella condivisione di spazi comuni (verde e parcheggi anzitutto).*

La **Variante** promuove proprio l'integrazione con il Park retail Terminal Nord al fine di qualificare e diversificare l'offerta complessiva.

Pur essendo parte e polo rilevante del sistema commerciale di viale Tricesimo gli accessi sono mediati dal controviale, da viale Giovanni Paolo II e via Fusine.

La realizzazione della rotonda su via Molin Nuovo e Fusine contribuirà allo snellimento del traffico su di un percorso potenzialmente alternativo a viale Tricesimo.



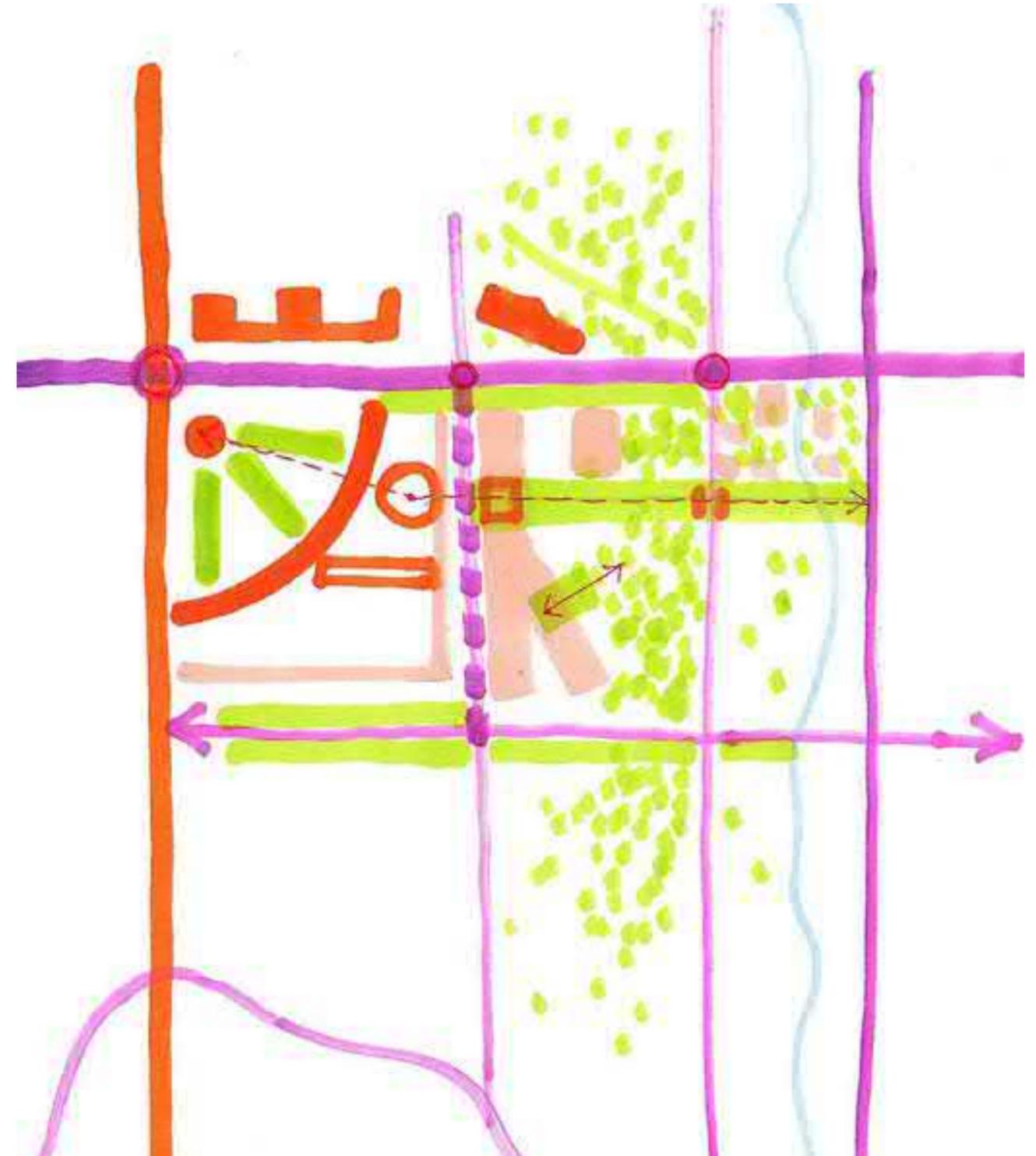
VAS tav. La coerenza interna del PRGC

Originale in scala 1:12.000, stralcio

Confronto tra Obiettivi della Variante e Obiettivi del PRGC sull'area

Obiettivi della Variante e *Confronto*

- .1 Bonificare le aree ex industriali ora dismesse;
Obiettivo comune, ma di diverso peso: nel PRGC vigente e nel PRPC 2005 sono esclusi da bonifica, secondo la legge, le aree confermate nella destinazione d'uso produttiva.
- .2 Trasformare l'ambito, promuovendo rigenerazione urbana e consumo di suolo zero;
Obiettivo comune.
- .3 Promuovere un intervento che si caratterizzi come una parte della città, ad integrazione e qualificazione fisica e funzionale dell'esistente;
Obiettivo comune.
- .4 Promuovere un intervento che arricchisca gli spazi della vita collettiva;
Obiettivo comune.
- .5 Realizzare un grande parco pubblico di connessione tra le aree agricole a Nord di viale Giovanni Paolo II ed a Sud di via Fusine;
Nel PRGC vigente non è previsto un grande parco; nel PRPC 2005 il verde ha un peso minore e non riesce a connettere i due ambiti agricoli esterni.
- .6 Articolare il sistema commerciale di viale Tricesimo mediante l'integrazione del Park retail Terminal Nord con nuove funzioni;
Obiettivo figlio della riflessione critica sull'evoluzione del sistema complesso "viale Tricesimo – strada commerciale comprensoriale", obiettivo definito in una nuova e diversa fase urbana.
- .7 Realizzare la Spina centrale, il grande asse trasversale di connessione pedonale che connetta viale Tricesimo, le gallerie e le piazze del Park retail Terminal Nord, le gallerie del nuovo insediamento, il nuovo Parco urbano ed il nuovo insediamento residenziale oltre via Molin Nuovo, sino alla Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli;
Obiettivo comune al PRPC 2005.
- .8 Recuperare gli elementi di valore ambientale e storico testimoniale presenti: la Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli, come sancito anche dal Piano Paesaggistico regionale.
Obiettivo comune.
- .9 Promuovere un intervento che si inserisca nella qualità architettonica dell'insieme di quanto realizzato del Piano Particolareggiato di Molin Nuovo.
Obiettivo di continuità basato su un giudizio positivo sulla qualità urbana prodotta dal PRPC 2005.
- .10 Promuovere la completa realizzazione del percorso di mobilità lenta Nord-Sud, definito anche dal Piano Paesaggistico regionale, interessante la Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli.
Obiettivo comune.
- .11 Realizzare la rotonda all'incrocio tra le vie Molin Nuovo e Fusine.
Obiettivo comune.
- .12 Promuovere una strategia "attiva" di accesso all'ambito, basata sull'uso razionale del sistema delle connessioni esistenti e la modifica della ripartizione modale a favore della mobilità sostenibile
Obiettivo sostanzialmente comune, ora aggiornato rispetto alle nuove sensibilità e situazioni



**Principio insediativo:
integrazione col PRPC 2005 di Molin Nuovo
e con il contesto**

Struttura della Verifica di assoggettabilità VAS

Situazione odierna

Caratteristiche:

- Lo stato di fatto odierno, congelato senza alcuna modificazione fisica;
- Nessuna decisione pubblica;
- Nessuna azione privata.

Scenario 1 TRASFORMAZIONE TENDENZIALE

Caratteristiche:

- Scenario PRGC vigente e PRPC 2005;
- Nessuna decisione pubblica;
- Trasformazione da parte dei privati secondo le regole PRPC 2005.

Scenario 2 TRASFORMAZIONE INNOVATIVA

Caratteristiche:

- Decisione pubblica di variare il PRGC;
- Gli operatori propongono un nuovo PRPC coerente con la Variante 2020;
- Trasformazione da parte dei privati secondo il nuovo PRPC.

Il Rapporto preliminare di Verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS della proposta di Variante valuta che le trasformazioni proposte con lo scenario 2 Trasformazione innovativa sostenuta dal presente rapporto, da confermare appunto con una specifica Variante al PRGC vigente, non necessitano di un procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, per i contenuti impatti complessivi rispetto allo scenario 1 Trasformazione tendenziale anche in relazione alle misure di mitigazione/compensazione messe in campo e in virtù delle migliorie previste rispetto allo stesso scenario di confronto, con particolare riferimento all' incremento cospicuo della dimensione del Parco verde, all'incremento della superficie che sarà oggetto di bonifica e alla eliminazione degli ambiti produttivi previsti.

Rapporto Preliminare di Verifica

La proposta di Variante al PRG del Comune di Udine viene sottoposta a procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS in base alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE del 27 giugno 2001 in materia di V.A.S., recepita a livello nazionale dal D.Lgs. 152/2006 s.m.i., Testo Unico Ambiente, che all'art. 6 specifica i piani da sottoporre a VAS,

e all'art. 12 norma la verifica di assoggettabilità a VAS.

Come contributo al Decreto nazionale, l'art 4 della Legge Regionale 16/2008 del Friuli Venezia Giulia "Omnibus" al comma 3 stabilisce che "l'autorità competente (la Giunta comunale) valuta, sulla base della relazione allegata al piano con i contenuti di cui all'allegato I della parte II del decreto legislativo 152/2006, se le previsioni derivanti dall'approvazione della Variante possa avere effetti significativi sull'ambiente".

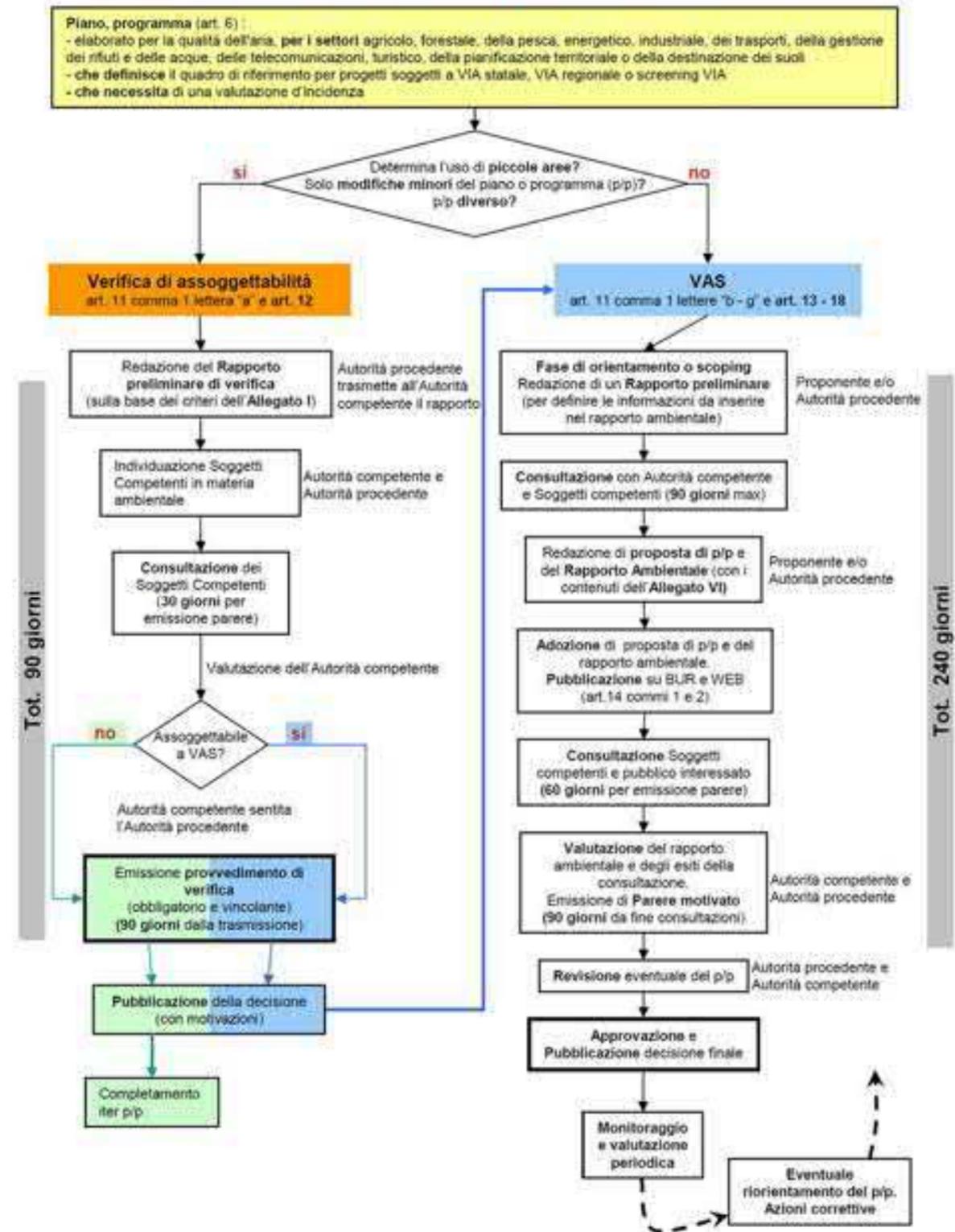
La verifica di assoggettabilità alla VAS prevede l'elaborazione di un Rapporto Preliminare di Verifica, le cui caratteristiche sono stabilite dall'Art. 12 del D. Lgs. 152/2006. L'allegato I del D.Lgs. 152/06 riporta i criteri per la verifica di assoggettabilità del Piano di cui all'articolo 12 e ha rappresentato la traccia guida per l'approfondimento dei contenuti previsti.

I documenti di riferimento per il Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità

In particolare, visti gli approfondimenti sul tema delle valutazioni ambientali emerse negli ultimi anni, i documenti di riferimento per la predisposizione del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità o screening di VAS (SCV) sono:

- l'Allegato I del d.lgs.152/2006 Criteri per la verifica di assoggettabilità di P/P di cui all'art.12
- Indicazioni operative a supporto della valutazione e redazione dei documenti della VAS (Manuale e Linee Guida ISPRA 24/2015)
- <http://www.isprambiente.gov.it/it/pubblicazioni/manuali-e-linee-guida/indicazioni-operative-a-supporto-della-valutazione-e-redazione-dei-documenti-della-vas>
- Catalogo obiettivi-indicatori per la VAS (ISPRA 2011)
- <http://www.isprambiente.gov.it/it/temi/autorizzazioni-e-valutazioni-ambientali/valutazione-ambientale-strategica-vas/il-catalogo-obiettivi-indicatori-2011>

Riferimenti normativi al D.Lgs. 152/2006 ss.mm.ii.



I contenuti del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità

Il Rapporto preliminare di Verifica, redatto secondo i criteri di cui all'Allegato I del D.Lgs. 152/06, riporta le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della Varianti del PRGC.

La relazione si compone delle seguenti parti:

Informazioni generali: sintetica descrizione della variante che evidenzia il settore di pianificazione e il relativo percorso normativo per l'approvazione e la correlazione con eventuali progetti elencati negli allegati II, III, IV del D.Lgs.152/2006, interferenza eventuale con la rete natura 2000, motivazione del ricorso alla procedura di SCV citando l'articolo del D.Lgs. di riferimento ai sensi del quale si applica la procedura di SCV (art. 6 comma 3 o art. 6 comma 3 bis), indicazione dei soggetti coinvolti (proponente, autorità procedente e competente e soggetti competenti in materia ambientale) e modalità di consultazione attivate (modalità di informazione dei soggetti), descrizione di precedenti procedure di SCR/VAS, professionisti e gruppo di lavoro

Caratteristiche della variante: approfondisce gli aspetti indicati nell'Allegato I, la normativa di riferimento per la redazione della variante, descrizione di finalità, obiettivi, strategie che si intendono attuare, descrizione degli obiettivi ambientali specifici in relazione agli obiettivi/azioni di Piano, descrizione puntuale delle modifiche per consentire la stima degli effetti sulle diverse componenti ambientali, indicando per ogni modifica/azione, le superfici delle zone omogenee oggetto di modifica e la loro percentuale rispetto il territorio comunale, indicazione delle modalità di attuazione della Variante e rapporto con gli altri strumenti di pianificazione sopra e sotto ordinati, indicazione della normativa ambientale e dei relativi strumenti attuativi pertinenti alla Variante e principali obiettivi ambientali desumibili da tali documenti e analisi delle indicazioni specifiche desumibili da tali documenti e analisi delle indicazioni specifiche contestualizzate alla scala territoriale

di intervento; informazioni derivanti dal monitoraggio del Piano già oggetto di valutazioni ambientali.

Caratteristiche delle aree interessate: inquadramento generale del contesto territoriale della variante e dell'area in cui si esplicano gli effetti ambientali, individuazione di vincoli normativi e delle aree sensibili, descrizione con opportuni indicatori dello stato dell'ambiente con eventuali criticità/e, la presenza di aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica e emergenze ambientali puntuali

Individuazione degli effetti ambientali della variante e valutazione della loro significatività: determinazione dei possibili effetti significativi, identificazione per ciascun obiettivo/azione delle pressioni/benefici ambientali, con eventuali interferenze funzionali alla Rete Natura 2000, stima della significatività degli impatti sulle componenti ambientali tenuto conto delle specifiche criticità ambientali dell'area di interazione, impatti cumulativi per l'area vasta, valutazione di eventuali rischi per la popolazione o per l'ambiente in caso di incidente

Verifica di significatività dell'incidenza su aree della rete Natura 2000

Esclusione della significatività di incidenza per le aree di Variante che non confinino o comprendano anche parzialmente aree della Rete Natura 2000

Conclusioni, valutazioni complessive e eventuali proposte di mitigazione: tenendo conto dei contenuti della variante, degli obiettivi ambientali del contesto di riferimento e degli effetti (positivi e negativi) della variante sulle diverse componenti ambientali si effettua una valutazione complessiva della sostenibilità e della significatività degli effetti, esplicitando eventuali misure di mitigazione per migliorare il livello di sostenibilità della variante stessa.

OBIETTIVI SPECIFICI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	
OAs_1	Conservazione della risorsa naturale Suolo favorendo il riuso del territorio urbanizzato e il recupero di aree dismesse e degradate
OAs_2	Limitazione di nuovo consumo di suolo nell'edilizia, infrastrutture e attività produttive
OAs_3	Miglioramento della qualità dei suoli e delle acque anche attraverso attività di bonifica. Completamento e miglioramento dei sistemi fognari
OAs_4	Riduzione della vulnerabilità dell'ambiente costruito ai cambiamenti climatici. Aumento della capacità di adattamento ai cambiamenti climatici del sistema urbano
OAs_5	Aumento della qualità ambientale e vivibilità del territorio favorendo interventi di realizzazione di aree verdi anche per la mitigazione degli impatti del sistema urbano
OAs_6	Valorizzazione degli elementi naturali e della biodiversità. Miglioramento della rete ecologica locale.
OAs_7	Tutela e recupero del patrimonio storico e culturale per mantenere e valorizzare la qualità paesaggistica del territorio.
OAs_8	Favorire l'alta prestazione energetica e ambientale, di qualità architettonica dei sistemi edilizia.
OAs_9	Miglioramento della qualità sociale e rafforzamento della coesione e integrazione sociale e della convivenza e vivibilità delle aree urbane
OAs_10	Favorire il consolidamento e lo sviluppo delle reti di connessioni verdi e degli itinerari ciclopedonali del territorio anche di carattere sovralocale. Infrastrutturazione urbana a favore della modalità sostenibile.
OAs_11	Consolidamento e miglioramento dell'attrattività del territorio per nuove attività e imprese. Aumento di occupazione, di capacità di impresa e di produzione di reddito.

Obiettivi specifici di sostenibilità ambientale, sulla base delle criticità ambientali individuate

Stime quantitative

UDINE PARCO NORD Variante PRGC 2020 Equipaggiamenti pubblici o di uso pubblico

Viabilità

la nuova rotonda tra le vie Molin Nuovo e Fusine

Verde

Fabbisogno generato dalla residenza:		mq
verde elementare	3 mq/ab	798
verde pubblico	19,5 mq/ab	5.187
	TOT	5.985

Ipotesi di regola:

Parco - verde pubblico e di uso pubblico MIN	60.000
rispetto al PRPC 2005	22.000

Parcheggi

oltre ai parcheggi di relazione da stimare
in coerenza con le specifiche attività da insediare

parcheggi di relazione afferenti al PRPC 2005	5.335
posti auto	213

UDINE PARCO NORD - Studi per il nuovo PRPC Ipotesi di distribuzione quantitativa per comparti COMPARTO RESIDENZIALE (parte dell'ex comparto 3)

Superficie Territoriale 29.200 mq ST circa

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale	10.640 mq SU
abitanti	266

PARCHEGGI	mq SU	Parcheggi di relazione		Parcheggi stanziali	
		regola	stima	regola	stima
			mq		mq
Residenza	10.640	5 mq/ab	1.330	1,5 mq/10 mc	4.788
posti auto			53		192

Rispetto al comparto 3 del PRPC 2005 è esclusa l'area dei Loft e del parcheggio

Stime quantitative

UDINE PARCO NORD - Studi per il nuovo PRPC Ipotesi di distribuzione quantitativa per comparti COMPARTO DIREZIONALE (ex comparto 1)

Superficie Territoriale 112.910 mq ST circa

DESTINAZIONI D'USO

Direzionale e compatibili 29.100 mq SU

IPOTESI dettaglio di attività nella destinazione d'uso Direzionale:

Attività ricettive alberghiere	3.800 mq SU
Sale polifunzionali	4.800 mq SU
Attività commerciali	3.900 mq SV
Att. Comm: Gallerie, magazzini	5.000 mq SU
Attività ludico sportive	3.800 mq SU
Uffici	3.000 mq SU
Attività di ristorazione	2.500 mq SU
Servizi alle persone	2.300 mq SU

PARCHEGGI	mq SU	Parcheggi di relazione		Parcheggi stanziali	
		regola	stima	regola	stima
Attività ricettive alberghiere	3.800	1,5 mq/10 mc	1.710
Sale polifunzionali	4.800	100% SU	4.800	
Attività commerciali (mq SV)	3.900	200% SV	7.800	
Att. Comm: Gallerie, magazzini	5.000	compreso in comm		
Attività ludico sportive	3.800	100% SU	3.800	
Uffici	3.000	80% SU	2.400	1 p.a./100 mq	750
Attività di ristorazione	2.500	80% SU	2.000	
Servizi alle persone	2.300	100% SU	2.300	
TOT fabbisogno del comparto	29.100		23.100		2.460
post auto			924		98
Parch. relazione afferenti al PRPC 2005			5.335		
post auto			213		
PARCHEGGIO TOTALE comparto			28.435		2.460
post auto			1.137		98
				TOT GEN	30.895
					1.236

PARCO - verde pubblico e di uso pubblico

PARCO ipotesi di regola, MIN 60.000 mq

Area di connessione tra Terminal Nord ed i nuovi insediamenti

Superficie Territoriale 4.300 mq ST circa

Ipotesi per la redazione della Variante

IL PRGC di Udine utilizza lo strumento della **scheda norma** per regolamentare l'attuazione delle Trasformazioni territoriali.

Allo strumento della scheda norma è utile rifarsi anche per la proposta di Variante.

Si tratta, in questo rapporto, di stilare una bozza di scheda norma per l'ambito Parco Nord, utile a verificare la compiutezza dei risultati raggiunti con gli studi condotti rispetto agli obiettivi della Amministrazione comunale, ai dettati dell'incarico, agli obiettivi specifici della Variante. Si tratta di sintetizzare le elaborazioni in una bozza di strumento che verrà consegnata all'Amministrazione comunale.

Gli Uffici tecnici del Comune di Udine costruiranno il sistema della Variante, attingendo, se del caso, a queste elaborazioni.

Note per la Scheda Norma ambito Parco Nord

OBIETTIVI e AZIONI per l'ambito Parco Nord

.1 O Bonificare le aree ex industriali ora dismesse;

- .1.A1 Aggiornare la caratterizzazione dei suoli estendendola ad entrambi i comparti
- .1.A2 Aggiornare il Piano Operativo di Bonifica del comparto Direzionale
- .1.A3 Elaborare Piano Operativo di Bonifica del comparto Residenziale
- .1.A4 Procedere al completamento delle bonifiche secondo i POB approvati, ed alla restituzione delle aree alla città con gli usi specifici

.2 O Trasformazione urbanistica dell'ambito, promuovendo rigenerazione urbana e consumo di suolo zero;

- .2.A1 Elaborare il piano particolareggiato per la trasformazione urbana dell'intero ambito della Variante promuovendo la rigenerazione e il rinnovo del tessuto urbano e il contenimento del consumo di suolo

.3 O Promuovere un intervento che si caratterizzi come una parte della città, ad integrazione e qualificazione fisica e funzionale dell'esistente;

- .3.A1 Elaborare progetti delle singole parti dei comparti con attenzione al contesto, alle esigenze della città ed alle connessioni con l'intorno

.4 O Promuovere un intervento che arricchisca gli spazi della vita collettiva;

- .4.A1 Elaborare progetti degli spazi pubblici e collettivi attenti alla fruibilità dei luoghi ed alla comodità dei cittadini

.5 O Realizzare un grande Parco pubblico di connessione tra le aree agricole a Nord di viale Giovanni Paolo II ed a Sud di via Fusine;

- .5.A1 Elaborare il progetto unitario del Parco, fissando gli elementi unitari e le fasi attuative e favorendo il suo ruolo di connessione ecologica a scala locale, anche in relazione alla Roggia di Udine

- .5.A2 Massimizzare la valenza ecologica anche con le piantumazioni del Parco come misura di mitigazione e compensazione rispetto agli impatti, al fine di implementare i valori ecosistemici e contribuire alla capacità di adattamento ai cambiamenti climatici della città

.6 O Articolare il sistema commerciale di viale Tricesimo mediante l'integrazione del Park retail Terminal Nord con nuove funzioni;

- .6.A1 Promuovere, anche con la scelta delle singole attività da insediare nel comparto Direzionale, una ampia articolazione dei servizi offerti
- .6.A2 Promuovere azioni territoriali per la qualificazione fisica e funzionale delle aree nord di Udine, basate sulla restituzione alla città di spazi ora non fruibili e razionalizzandone l'accessibilità senza aggravare le criticità viarie

.7 O Realizzare la Spina centrale, il grande asse trasversale di connessione pedonale che connetta viale Tricesimo, le gallerie e le piazze del Park retail Terminal Nord, le gallerie del nuovo insediamento, il nuovo Parco urbano ed il nuovo insediamento residenziale oltre via Molin Nuovo, sino alla Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli;

- .7.A1 Progettare la Spina centrale come sistema, attento ai luoghi attraversati e dotato di un proprio carattere unitario che privilegia la fruizione pedonale

.8 O Recuperare gli elementi di valore ambientale e storico testimoniale presenti: la Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli, come sancito anche dal Piano Paesaggistico regionale;

- .8.A1 Elaborare il rilievo ed il progetto di recupero dell'Antico Battiferro Bertoli
- .8.A2 Promuoverne il recupero edilizio e l'utilizzo per funzioni collettive

- .8.A3 Elaborare il progetto di riqualificazione della Roggia di Udine e delle aree adiacenti per garantire la tutela del valore ecologico e paesaggistico e rafforzare la valenza degli elementi di memoria storica della comunità friulana

.9 O Promuovere un intervento che si inserisca nella qualità architettonica dell'insieme di quanto realizzato del Piano Particolareggiato del Molin Nuovo;

- .9.A1 Elaborare progetti delle singole parti dei comparti con attenzione alla qualità architettonica ed all'inserimento nel contesto delle trasformazioni realizzate secondo il PRPC 2005
- .9.A2 Sostituire gli elementi detrattori del paesaggio quali gli stabilimenti produttivi rimasti, sostituendoli con un nuovo paesaggio integrato

.10 O Promuovere la completa realizzazione del percorso di mobilità lenta Nord-Sud, definito anche dal Piano Paesaggistico regionale, interessante la Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli;

- .10.A1 Elaborare il progetto della pista ciclabile anche al fine di valorizzare la fruizione di aree di valore paesaggistico e culturale attraverso la mobilità lenta a basso impatto ambientale
- .10.A2 Integrare il percorso di mobilità lenta Nord/Sud con il Parco e le attività del nuovo insediamento e del Terminal Nord

.11 O Realizzare la rotonda tra le vie Molin Nuovo e Fusine

- .11.A1 Elaborare il progetto della rotonda quale elemento di snodo tra le aree residenziali a sud e la zona servizi e direzionale di fruizione collettiva a nord
- .11.A2 Elaborare politiche di indirizzamento del traffico su percorsi alternativi a viale Tricesimo

.12 O Promuovere una strategia "attiva" di accesso all'ambito, basata sull'uso razionale del sistema delle connessioni esistenti e la modifica della ripartizione modale a favore della mobilità sostenibile

- .12.A1 Elaborare politiche e strumenti di informazione e gestione dei flussi con incentivi e disincentivi per l'indirizzamento del traffico

Note per la Scheda Norma ambito Parco Nord

Prescrizioni

Prescrizioni - Comparti

Il comprensorio è costituito da due ambiti dotati di capacità edificatoria, separati da via Molin Nuovo. Il comparto ad Ovest è denominato Direzionale, il Comparto ad Est è denominato Residenziale, per la destinazione principale di ogni ambito.

A tali ambiti si aggiunge un' "Area di connessione tra Terminal Nord ed i nuovi insediamenti", senza capacità edificatoria propria.

Al fine di realizzare compiutamente la Spina centrale, in fase di pianificazione attuativa, sarà possibile prevedere di congiungere fisicamente l'edificio del comparto Direzionale con le gallerie del Terminal Nord, anche con la prosecuzione di spazi collettivi, attività e percorsi pedonali coperti e scoperti sino al Parco di progetto. Tale eventuale connessione fisica dovrà rimanere entro l' "Area di connessione tra Terminal Nord ed i nuovi insediamenti".

Prescrizioni - Quantità edificabili

Nel comparto Direzionale sono edificabili un massimo di 29.100 mq SU.

Di questi un massimo di 3.900 mq potranno essere destinati a Superficie di Vendita.

Nel comparto Residenziale sono edificabili un massimo di 10.640 mq di SU, suddivisi come nelle ex UI 10 e 12 del PRPC 2005.

Le quantità relative al recupero dell' "Antico Battiferro Bertoli", segnalato dal PRGC nella scheda n. 638 tra gli "edifici urbani tutelati", sono aggiuntive rispetto alla edificabilità massima del comparto.

Prescrizioni – Parametri edilizi

H massima: per il comparto Direzionale: 35 m.

H massima: per il comparto Residenziale: 4 piani e comunque 13,5 m.

Prescrizioni - Destinazioni d'uso comparto Direzionale

La destinazione d'uso principale è e) direzionale. Sono ammesse, in quanto compatibili, le destinazioni: b) servizi, c) alberghiera, f) commerciale al dettaglio, o) servizi e attrezzature collettive.

Le singole attività sono così articolate:

- Attività alberghiere 3.800 mq SU;
- Sale polifunzionali per attività culturali, ricreative, di intrattenimento, dello spettacolo 4.800 mq SU;
- Attività commerciali al dettaglio (con superfici per gallerie, percorsi, magazzini e spazi di supporto) 5.000 mq SU;
- Superficie commerciale di vendita al dettaglio massimo 3.900 mq SV;
- Attività ludico sportive 3.800 mq SU;
- Uffici 3.000 mq SU;
- Attività di ristorazione 2.500 mq SU;
- Servizi alle persone (con agenzie di viaggi, attività di sportello, artigianato di servizio, studi professionali, servizi e attrezzature pubbliche o private per l'istruzione, salute, sport) 2.300 mq SU;

La variazione ammessa tra le singole attività, ad eccezione della Superficie commerciale di Vendita fissata comunque a 3.900 mq SV, è pari al 20%.

Inoltre la quantità prevista per la destinazione d'uso Alberghiera potrà essere trasferita verso le altre attività elencate, ad eccezione della Superficie di Vendita commerciale che rimane fissa a 3.900 mq.

Prescrizioni - Destinazioni d'uso comparto Residenziale

La destinazione d'uso principale è: Residenziale. Sono ammesse, per un massimo del 20% della SU, le destinazioni compatibili:

- Attività commerciali al dettaglio di dimensioni inferiori ai 250 mq SV;;
- Uffici di ridotte dimensioni;
- Servizi alle persone (con agenzie di viaggi, attività di sportello, artigianato di servizio, studi professionali, servizi e attrezzature pubbliche o private per l'istruzione, salute, sport);
- Attività di ristorazione di ridotte dimensioni.

L' "Antico Battiferro Bertoli" segnalato dal PRGC nella scheda n. 638 tra gli "edifici urbani tutelati", può essere destinato a:

- Attività museali e culturali;
- Attività ricettive;
- Attività di ristorazione di piccole dimensioni;
- Studi professionali e uffici.

Prescrizioni - Servizi

Ogni destinazione d'uso realizza contestualmente la specifica quantità di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e parcheggi pertinenziali secondo la regolamentazione vigente.

Nel comparto Residenziale la quantità di fabbisogno di verde elementare va realizzata adiacente ed a tutela della Roggia di Udine. La quantità di fabbisogno di verde pubblico può essere realizzata, in tutto o in parte, adiacente ed a tutela della Roggia di Udine oppure nel grande Parco oltre via Molin Nuovo.

Note per la Scheda Norma ambito Parco Nord

Prescrizioni - Invarianti

Sono prescritti:

- La redazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale unitario;
- La realizzazione degli interventi di bonifica necessari prima di ogni fase realizzativa;
- La realizzazione di un Parco pubblico unitario di almeno 60.000 mq. Il Parco dovrà essere adagiato sulla via Molin Nuovo e garantire la connessione tra l'“Ambito di interesse agricolo urbano” a nord di viale Giovanni Paolo II e quello a Sud di via Fusine.
- La realizzazione di un percorso trasversale, la Spina centrale, che connetta tutto il sistema organizzato nel PRPC 2005, da viale Tricesimo attraverso il Park retail Terminal Nord, ai nuovi insediamenti del comparto Direzionale, al nuovo Parco, sino alla Roggia di Udine ed all'edificio “Antico Battiferro Bertoli”;
- La realizzazione della rotonda all'incrocio tra le vie Fusine e Molin Nuovo;
- La realizzazione di 5.335 mq di parcheggi pubblici o di uso pubblico, derivanti dal Comparto 1B del PRPC Molin Nuovo 2005;
- E' vietata la realizzazione di accessi carrai al servizio degli edifici del comparto Direzionale da via Molin Nuovo;
- Il recupero dell'“Antico Battiferro Bertoli”, segnalato dal PRGC nella scheda n. 638 tra gli “edifici urbani tutelati”;
- La piantumazione in filare lungo viale Giovanni Paolo II, per sottolineare la continuità della “Penetrante verde” del Piano Struttura (tavola PS-01);



L'ipotesi di planimetria per la scheda norma illustra:

- Perimetro della Variante con i due comparti e l'“Area di connessione tra Terminal Nord ed i nuovi insediamenti”;
- Area necessariamente da inserire nel Parco e asse di continuità con le aree agricole;
- Rotonda tra le vie Molin Nuovo e Fusine;
- Accessi carrai ai lotti;
- Spina centrale;
- Antico Battiferro Bertoli da recuperare;
- Filare di alberi lungo viale Giovanni Paolo II;
- Percorso lento Nord/Sud da integrare con il parco e gli insediamenti;

Cristina Calligaris
architetto



Davide Cornago
urbanista

Piazza Sant'Ambrogio 25
20123 Milano

Milano, Maggio 2020

Sono inoltre presenti i seguenti **Assessori esterni**:

N	ASSESSORI ESTERNI
1	[REDACTED]
	[REDACTED]

Sono assenti i seguenti **Assessori esterni**:

N	ASSESSORI ESTERNI
1	[REDACTED]
	[REDACTED]

IL PRESIDENTE SOTTOPONE ALL'ESAME DEL CONSIGLIO LA SEGUENTE PROPOSTA, COMUNICATA IN PRECEDENZA A TUTTI I CONSIGLIERI, SULLA QUALE DICHIARA APERTA LA DISCUSSIONE:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che il Comune di Udine è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con deliberazione consiliare n. 57 d'ord. in data 03 settembre 2012, in vigore dal 10 gennaio 2013 a seguito della pubblicazione sul BUR del DPREg n. 0272/Pres. del 28/12/2012, di conferma di esecutività della delibera di approvazione anzidetta;
- che con deliberazione n. 98 d'ord. del Consiglio Comunale in data 20 dicembre 2021, divenuta esecutiva a termini di legge, è stata adottata la variante n. 31 al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell'articolo 63 sexies della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 relativa alla riclassificazione urbanistica di aree a destinazione commerciale;
- che con la medesima deliberazione del Consiglio Comunale, è stata approvata la variante n.5 al Piano Comunale di Settore del Commercio per grandi strutture di vendita, i cui elementi quantitativi diverranno efficaci solo dopo l'approvazione della variante n.31 al PRGC secondo i contenuti specificati nell'elaborato in fascicolo unico – stato di fatto e variazioni - redatto dal Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica - Unità Organizzativa Gestione Urbanistica in data 16 novembre 2021;
- che la deliberazione anzidetta, unitamente agli elaborati di variante, è stata depositata presso la Segreteria Generale del Comune per trenta giorni effettivi, dal giorno 26 gennaio 2022 al giorno 9 marzo 2022;
- che l'avviso di adozione della variante e del successivo deposito è stato inserito sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 4 del 26 gennaio 2022;
- che l'avviso di adozione e deposito della variante è stato pubblicato all'Albo Comunale di Udine dal giorno 26 gennaio 2022 al giorno 9 marzo 2022, ed inserito sul sito web comunale www.comune.udine.it dal giorno 26 gennaio 2022 e per tutta la durata della pubblicazione a termini di legge;
- che durante il suddetto periodo di deposito sono pervenute n.2 osservazioni, come risulta dalla dichiarazione della Segreteria Generale – U.O. Archivio e Protocollo n. PG/I 0006172/2022 in data 11 marzo 2022 prot. N. 0032822/2022 del 11/03/2022;
- che, ai sensi del D.Lgs 33/13 in materia di obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni, la delibera di adozione, unitamente agli

elaborati di variante, è stata inserita sul sito web comunale; e che sul sito comunale sono stati pubblicati, e sono tuttora presenti, gli atti e i documenti della variante, compresi quelli relativi al procedimento di VAS;

Visto che con nota in data 23 marzo 2022, prot. n. 0048988-P/GEN/ASUFC, l'Azienda Sanitaria Universitaria Friuli Centrale - Dipartimento di Prevenzione – SOC di Igiene e Sanità Pubblica, ha espresso parere igienico sanitario favorevole con le seguenti osservazioni che si riportano integralmente:

- *Per limitare l'aumento di impermeabilizzazione del suolo è comunque opportuno che vengano adottate misure di mitigazione, tra cui l'uso di materiali e superfici altamente permeabili, l'infrastruttura verde e sistemi di raccolta naturale di acqua, come indicato, ad esempio, nel documento di lavoro della Commissione Europea "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".*
- *È opportuno prevedere che le linee del trasporto pubblico urbano estendano i percorsi e le fermate sia nelle nuove zone a destinazione commerciale che in quella a destinazione residenziale per contribuire a ridurre il traffico automobilistico privato.*
- *Nella planimetria non sono segnalate linee elettriche o cabine elettriche nella zona oggetto di P.A.C.; ai fini di ottemperare alla normativa attualmente in vigore e di tutelare la salute pubblica e dei lavoratori dall'inquinamento elettromagnetico, si rimanda comunque alle funzioni di controllo e di vigilanza che, in base all'art. 14 della Legge quadro sull'inquinamento elettromagnetico Legge n°36/2001, le Amministrazioni Provinciali e Comunali devono esercitare utilizzando le strutture delle Agenzie Regionali per la Protezione Ambientale.*
- *Si ricorda che, in ogni caso, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui agli articoli 3, 4, 5 e 6 del DPCM 08.07.2003 in cui si stabiliscono per l'induzione magnetica valori di attenzione pari a 10 pT ed obiettivi di qualità pari a 3 pT.*
- *Si ricorda ancora che all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso scolastico, residenziale, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore alle 4 ore, come indicato dall'art. 4 della Legge n°36 del 22/02/2001 e che nella progettazione di nuovi insediamenti e di nuove aree adibite a permanenze non inferiori a 4 ore giornaliere, in prossimità di linee elettriche o cabine di trasformazione esistenti, deve essere rispettato l'obiettivo di qualità di 3 pT per il valore di induzione magnetica così come viene stabilito dall'art. 4 del DPCM 08.07.2003.*
- *Si rimanda agli uffici comunali competenti la valutazione di eventuali vincoli urbanistici (corsi d'acqua, legge Galasso, metanodotto, siti contaminati; come indicato nella scheda 20E della Catalogazione aree dismesse 2020 elaborata dal Comune di Udine).*

Dato atto che la presente variante giunge ad interessare beni vincolati dalla Parte terza del D.Lgs.n. 42/2004 e che quindi con nota prot n. PG/U 0071471 del 07/06/2021 è stata interpellata la competente struttura del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio de Friuli Venezia Giulia;

Vista la Relazione di adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale unitamente ai contenuti della “Relazione di proposta di variante” a firma entrambe dell’arch. Cristina Calligaris di data maggio 2021;

Visto che il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio de Friuli Venezia Giulia, con nota prot. n. 10697 in data 09/06/2021, ha comunicato, per quanto di competenza, il proprio parere favorevole in ordine alle previsioni della variante in argomento, salvo l’esercizio delle funzioni di tutela relative alla parte II e III del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;

Preso atto che non risulta vi siano elementi che rendano necessarie le intese previste dall’art. 63 sexies comma 4, lettera b) della L.R. 23 febbraio 2007 n.5 e s.m.i.;

Accertato che la variante in argomento costituisce “variante di livello comunale” ai sensi del primo comma, lettere c), k) e l) dell’articolo 63 sexies della L.R. 5/2007 e s.m.i.;

Dato atto che, ai fini del rispetto del dispositivo di cui all’art. 166 della L.R. 26/2012, è stata rilasciata una asseverazione sottoscritta dall’ing. Fiorella Honsell che si conserva presso gli Uffici del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica;

Ricordato che in fase di adozione della variante in argomento, il Consiglio Comunale ha stabilito che prima dell’approvazione definitiva della variante medesima “... dovrà essere espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, di cui all’articolo 12 del D.Lgs. 152/2006, con espressione formale da parte della Autorità competente, ...”;

Vista la deliberazione giuntale n. 244 d’ord. in data 31 maggio 2022 della Giunta Comunale intesa a stabilire l’esclusione della variante n. 31 al PRGC dalla procedura della valutazione ambientale strategica;

Rilevato che a seguito delle consultazioni e dei pareri inerenti alla procedura di screening sull’assoggettabilità a VAS della variante in argomento, conclusa con la deliberazione giuntale n. 244 d’ord. in data 31 maggio 2022, sono emerse le seguenti prescrizioni da attuare in sede di elaborazione del Piano Attuativo che si riportano integralmente:

- a) nella elaborazione del piano attuativo, insieme alla definizione dell’assetto fisico dell’intervento (planivolumetrico e progetto delle opere pubbliche) si dovranno valutare gli impatti dell’intervento sui sistemi ambientali per cui sono stati segnalati necessari approfondimenti.

- b) i risultati delle valutazioni ambientali, ove generassero opere ed impegni significativi, saranno implementati negli elaborati del piano attuativo proposto all'adozione, con specifici richiami nelle norme e nella convenzione.
- c) gli studi per il piano attuativo unitario dovranno sviluppare i seguenti approfondimenti, segnalati anche nella fase di screening di VAS della Variante urbanistica:
- Mobilità e traffico: approfondimenti alla scala di settore urbano, finalizzati all'eventuale applicazione di misure locali di miglioramento e mitigazione del traffico;
 - Inquinamento aria: elaborazione di uno studio di dispersione degli inquinanti in atmosfera correlati al traffico o quantomeno una stima delle emissioni correlati (inquinanti polveri sottili e biossido di azoto);
 - Rumore: verifica di compatibilità acustica sulla base delle nuove destinazioni d'uso attraverso la valutazione del clima acustico; indicazioni di eventuali misure di mitigazione;
 - Elettrodotti: verifica con i gestori per la valutazione delle fasce di rispetto di linee elettriche e cabine di trasformazione per la protezione della popolazione all'esposizione ai campi magnetici e elettrici, ai sensi del DPCM del 08.07.2003 e verificando la coerenza degli interventi con la legge n. 36/2001;
 - Scarichi: stima del carico dei reflui prodotto dei nuovi carichi insediativi e l'adeguatezza del sistema depurativo esistente. Verifica della presenza del collegamento alla rete fognaria provvista di impianto di trattamento finale adeguatamente dimensionato;
 - Verifica volumi di invaso per invarianza idraulica da definire con uffici regionali;
 - Verde e biodiversità: definizione delle essenze arboree e arbustive autoctone da utilizzare per la realizzazione del grande parco urbano e per le fasce alberate per le connessioni ecologiche. Verifica della presenza di specie tutelate negli edifici dismessi (ed es. chiroterri) per eventuali misure mitigative/compensative;
 - Bonifica: relativamente alla destinazione d'uso residenziale procedere a un piano di caratterizzazione e a una successiva eventuale bonifica delle matrici ambientali inquinate per riportare le quantità degli elementi eccedenti sotto le CSC di riferimento residenziale.
- d) il piano attuativo definirà a livello qualitativo e quantitativo eventuali misure per l'uso di fonti rinnovabili, i criteri costruttivi basati sulla bioedilizia, la realizzazione di vasche di laminazione, vasche di raccolta delle acque meteoriche per recupero ai fini non potabili, tetti verdi, verde pensile, sistema Rain garden.

Ricordato inoltre che la Giunta con la medesima deliberazione n. 244 d'ord. in data 31 maggio 2022 ha disposto:

- che tutte le azioni di mitigazione e compensazione previste all'interno del Rapporto Preliminare di verifica di assoggettabilità, per ogni componente ambientale, siano recepite in maniera prescrittiva e inserite all'interno del PAC e nei progetti di realizzazione degli interventi di trasformazione dell'area;
- che, nel rispetto delle previsioni del (PReMoCi), il tratto previsto per la ciclabile delle rogge venga riclassificato fra i percorsi non di interesse regionale e che i percorsi ciclo pedonali previsti nella scheda norma siano integrativi dei percorsi previsti dal progetto di BiCIPlan del Comune di Udine adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 385 d'ord. del 14 dicembre 2021;
- che in fase di pianificazione attuativa sarà sviluppato un livello di progettazione almeno riconducibile al livello di definizione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativa al sistema dei parcheggi per i quali, se superano la soglia dei posti auto indicati al punto 7 dell'allegato IV, parte seconda del D.Lgs. 152/2006, dovrà essere avviata una verifica di assoggettabilità a V.I.A.

Rilevato che tale provvedimento di esclusione diviene efficace solo contestualmente alla condivisione da parte dell'autorità procedente, condivisione che viene sancita con il presente atto deliberativo consiliare;

Dato atto che con il conferimento di efficacia al provvedimento di esclusione sopracitato si adempie nella sostanza al disposto dell'articolo 12, comma 4, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., che subordina l'emissione del provvedimento stesso al fatto di "sentire" l'autorità procedente: in tal modo, infatti, nel provvedimento di esclusione convergono le valutazioni dei due organi nell'ambito delle loro competenze;

Dato atto che le prescrizioni impartite in sede di verifica di assoggettabilità a VAS sono state introdotte negli elaborati di variante in una specifica sezione denominata "Prescrizioni VAS" nella scheda norma;

Vista la Legge 23 febbraio 2007, n. 5;

DELIBERA

- 1) di controdedurre alle osservazioni / opposizioni pervenute avverso la variante in argomento pronunciandosi come segue:

OSSERVAZIONE OPPOSIZIONE N.1 - PROT. N.0029096/2022 del 09/03/2022 e PROT. N.0031272/2022 del 09/03/2022 (integrazione marche da bollo)

RIASSUNTO DELL'OSSERVAZIONE / OPPOSIZIONE

Gli scriventi chiedono che nelle norme degli ambiti ZSA e ZSC, paragrafo “parcheggi”, venga eliminata la dicitura “riconvertendole a destinazione ludico sportiva o verde attrezzato”, e dizioni analoghe. In particolare, dato atto dell'obbligo di realizzare la quota del parcheggio pubblico non ancora realizzato pari a mq 5.335, si ritiene penalizzante dover reperire ulteriori quote di area “ludico sportivo o verde attrezzato” a fronte delle grandi quantità di verde pubblico già imposte dalla variante.

Inoltre si chiede che la bonifica e la realizzazione delle opere di urbanizzazione si effettuino in rapporto ad ogni singolo intervento edilizio, anteriormente ad esso, e non per intero, fermo restando che l'agibilità degli interventi è subordinata al collaudo. Gli scriventi evidenziano che l'anticipo dei costi di bonifica dell'area e i tempi necessari a concludere i lavori demotiverebbero ogni potenziale attuatore.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione, suddivisa in due parti, non è accoglibile.

La prima in quanto, come specificato anche dall'osservante, il parcheggio pubblico non ancora realizzato (mq 5.335) è relativo a un impegno non derogabile e la riconversione ad altre destinazioni “ludico sportivo o verde attrezzato”, introdotto dalla variante, rappresenta una ulteriore possibilità/opportunità per chi interviene; resta però fermo che non si può eludere quanto stabilito dagli obblighi legati alle edificazioni finora eseguite.

La seconda richiesta non è accoglibile in quanto vi è stato finora un notevole ritardo sui tempi di esecuzione delle opere di bonifica e di urbanizzazione dell'area: conseguentemente ciò impone di procedere con provvedimenti di maggiore garanzia per la conclusione delle bonifiche e delle opere di urbanizzazione; la proposta di legare la loro realizzazione a ogni singolo intervento edilizio da realizzare non garantirebbe la completa bonifica del sito e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

OSSERVAZIONE OPPOSIZIONE N.2 - PROT. N.0031259/2022 del 09/03/2022 e PROT. N.0031223/2022 del 09/03/2022 (integrazione marca da bollo)

RIASSUNTO DELL'OSSERVAZIONE / OPPOSIZIONE

Gli osservanti chiedono che l'area del battiferro identificata con il mappale 1407, foglio 7, venga classificata in zona B secondo le direttive del DM 1444/1968 al fine di poter usufruire degli attuali o futuri sgravi fiscali relativi al recupero e restauro dell'edificio.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non è accoglibile, considerato che nel territorio del Comune di Udine, in materia di classificazione delle zone di cui al DM 1444/1968, è stata data una precisa definizione con la recente delibera giunta n. 382 del 26 agosto 2021, a cui ci si deve attenere anche per la classificazione dell'immobile in oggetto.

- 2) di approvare conseguentemente la variante n. 31 al Piano Regolatore Generale Comunale, in conformità all'elaborato di variante, aggiornato in data 6 giugno 2022 con le prescrizioni VAS, costituito da un Fascicolo unico comprendente:
 - Zonizzazione: Tavola Z1 e Z2– stralcio stato di fatto e variante;
 - Tavola A – Attrezzature e Servizi – stralcio stato di fatto e variante;
 - Tavola P – Pianificazione attuativa e Schede Norma – stralcio stato di fatto e variante;
 - Norme Tecniche di Attuazione: stralcio stato di fatto e variante (art.29);
 - Norme Tecniche di Attuazione: Appendice 3 – Quaderno delle Schede Norma del PRGC – scheda norma ZSA e ZSC – variante; *modificato con prescrizioni VAS*
 - Relazione sul dimensionamento - stralcio stato di fatto e variante.
- 3) di allegare al presente atto, affinché ne formi parte integrante e contestuale, gli elaborati della variante in oggetto, come al soprastante punto 2);
- 4) di condividere i contenuti della deliberazione giunta n. 244 d'ord. in data 31 maggio 2022 della Giunta Comunale intesa a stabilire l'esclusione della variante n. 31 al PRGC dalla procedura della valutazione ambientale strategica;
- 5) di incaricare le strutture comunali competenti, per tutti gli adempimenti conseguenti ed inerenti al presente atto.

Si rimanda al supporto digitale per l'intervento introduttivo del Presidente della Commissione consiliare "Territorio e Ambiente" Consigliere Govetto che espone i lavori della stessa sulla proposta in esame e per l'intervento illustrativo dell'Assessore Manzan.

Si rimanda inoltre al supporto digitale per la discussione che ne consegue, comprensiva di una dichiarazione di voto contrario da parte del Consigliere Liano. Segue l'intervento del Presidente che

ricorda le modalità con le quali si svolgerà la votazione dell'oggetto e delle due controdeduzioni in esso contenute.

[REDACTED]

Il Presidente apre la votazione in forma palese sulla **controdeduzione all'osservazione/opposizione n.1** che ottiene il voto favorevole di 32 Consiglieri.

[REDACTED].

Il Presidente dichiara che la controdeduzione all'osservazione/opposizione n.1 è approvata e pertanto l'osservazione/opposizione n.1 non è accolta nei termini e per le motivazioni di cui alla controdeduzione riportata nella presente deliberazione.

Il Presidente apre la votazione in forma palese sulla **controdeduzione all'osservazione/opposizione n. 2** che ottiene il voto favorevole di 32 Consiglieri.

[REDACTED].

Il Presidente dichiara che la controdeduzione all'osservazione/opposizione n. 2 è approvata e pertanto l'osservazione/opposizione n. 2 non è accolta nei termini e per le motivazioni di cui alla controdeduzione riportata nella presente deliberazione.

Si rimanda al supporto digitale per le dichiarazioni di voto contrario da parte dei Consiglieri [REDACTED]

[REDACTED]

Il Presidente apre la votazione in forma palese sulla **proposta di deliberazione** di cui sopra che ottiene 23 voti favorevoli e il voto contrario [REDACTED]

[REDACTED]

Il Presidente dichiara che la deliberazione è approvata.

Il Presidente apre la votazione in forma palese sulla **proposta di immediata eseguibilità** della deliberazione di cui sopra che ottiene 23 voti favorevoli e il voto contrario [REDACTED]

[REDACTED]

Il Presidente dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi della L. R. n. 21/2003 e successive modificazioni.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs.n. 267/2000 del T.U.EE.LL., si esprime parere favorevole alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione.

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 si esprime parere favorevole.

Udine, 13 giugno 2022

Il Responsabile
Eddi Dalla Betta

Letto, firmato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio

Enrico Berti

Il Segretario Generale

Francesca Finco

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile (art.1, comma 19 della L.R. 11/12/2003 n. 21 come modificato dall'art.17 della L.R. 24/05/2004 n. 17).

ATTESTAZIONE DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione oggi 01/07/2022 viene affissa all'Albo pretorio, ove vi rimarrà a tutto il 15/07/2022, ai sensi della L.R. 11/12/2003 n.21 e successive modificazioni.

Comune di Udine, li 01/07/2022

Il Responsabile della Pubblicazione
Flavia Cossio

Elenco firmatari

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

Questo documento è stato firmato da:



Piano Regolatore Generale Comunale
Variante n.31 relativa all'ambito dell'area dismessa
delle "ex Acciaierie Bertoli" in località Molin Nuovo

PRG[^]
udine

**ELABORATO MODIFICATO CON LE
PRESCRIZIONI IMPARTITE IN SEDE DI
VERIFICA SCREENING VAS**



Comune di Udine
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

Il Dirigente del Servizio Edilizia Privata
e Urbanistica
Arch. Eddi Dalla Betta

DATA:
6 giugno 2022

VARIANTE

ZSA - AMBITO MOLIN NUOVO (ex Acciaierie Bertoli)

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona H2 così come definite nel PRPC dell'ambito di Molin Nuovo d.d. 2005

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona è ad edificazione diretta.

Alla zona si applicano tutti i parametri urbanistici ed edilizi previsti nel PRPC dell'ambito di Molin Nuovo d.d. 2005.

Inoltre, rispetto a tale sistema normativo, viene consentito:

- **IT** : La realizzazione, spostamento, sistemazione delle superfici realizzate, fino ad un massimo di SU 34.650 mq da eseguire all'interno dell' "area massima di edificazione" indicata nella parte grafica della scheda;
Inoltre, al fine di realizzare un collegamento con il centro commerciale esistente, qualora vi sia un accordo tra le proprietà per la realizzazione di un edificio contiguo da porre a confine tra la ZSA e ZSC, potrà essere trasferita nel ambito della scheda norma ZSA ed esclusivamente nelle aree di concentrazione edilizia "ACE", fino ad un massimo di 2.500 mq di SU delle destinazioni indicate nella scheda ZSC, ad esclusione della superficie di vendita SV che nell'ambito ZSA rimane quella attualmente insediata pari a complessivi 24.289 mq;

Parcheggi: previa realizzazione del parcheggio pubblico "P" di mq 5.335 non ancora realizzato, è possibile ridefinire l'entità delle superfici dei parcheggi adeguandoli alle vigenti normative (200% della SV - art. 56 NdiA) riconvertendole a destinazioni ludico sportive o verde attrezzato; previa convenzione tra i proprietari dei comparti ZSA e ZSC, è ammesso il trasferimento totale o parziale nel comparto ZSA della superficie a parcheggi da realizzare nel comparto ZSC a fronte della realizzazione nel comparto ZSC di superfici analoghe a verde o ludico sportive.

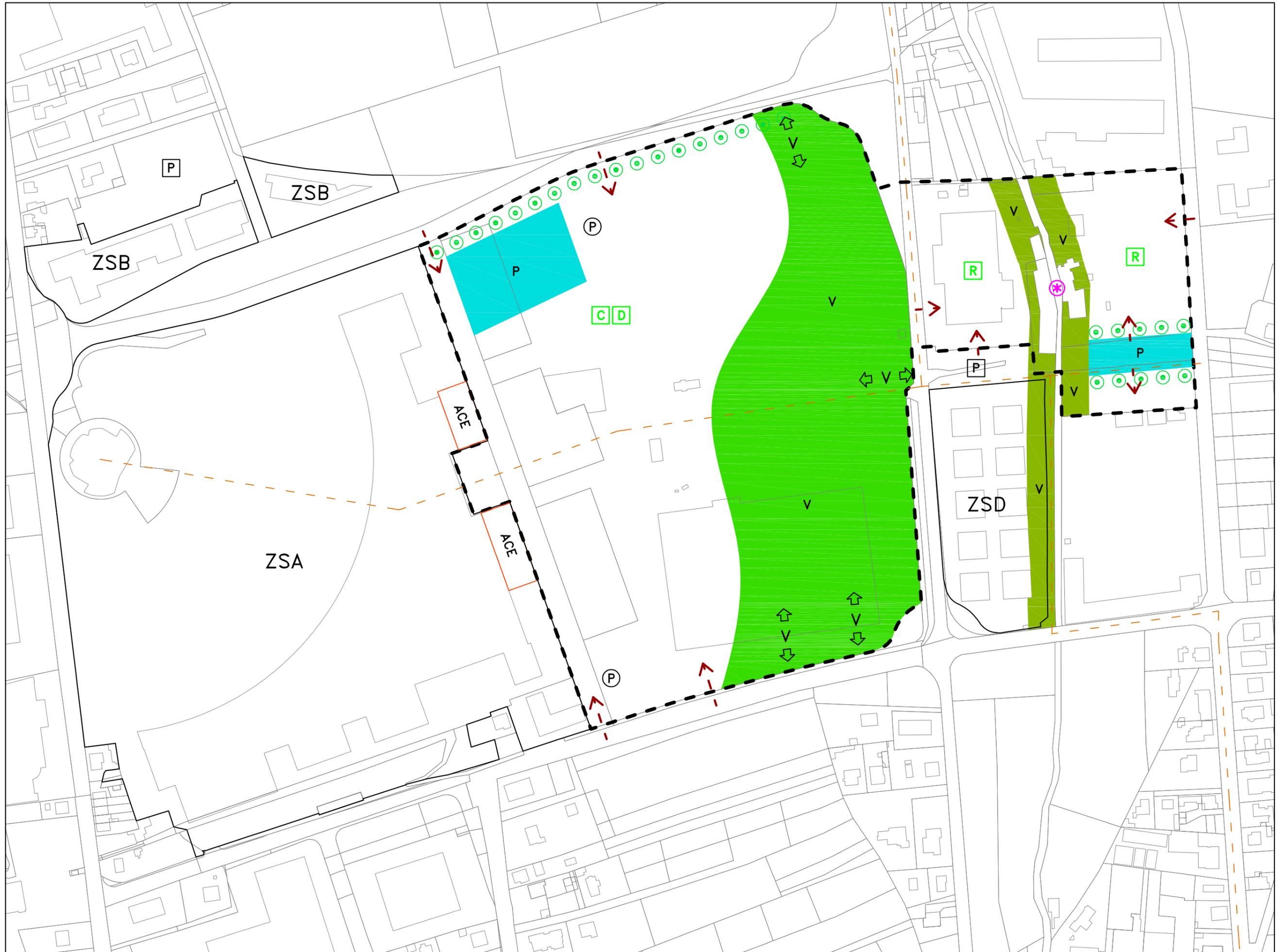
INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

Piantumazione in filare di alberature lungo i viali Tricesimo e viale Giovanni Paolo II ed all'interno del parcheggio commerciale come da indicazione grafica in scheda.

CONTENUTI CONVENZIONE

Edificazione diretta



LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Percorsi ciclopedonali



Sistema del verde



Verde privato inedificabile



Parcheggi Pubblici



Localizzazione parcheggi pubblici



Parcheggi esistenti o
Parcheggi pubblici fuori dall'ambito della scheda



Corridoi verdi

Elementi strutturanti il disegno interno

Destinazioni d'uso



residenza



direzionale



commerciale

Sistemazione del verde



Filari

Tipologie di intervento su edifici esistenti



Edifici oggetto di tutela negli elementi
significativi riscontrabili

Altre prescrizioni



Area di concentrazione edilizia

ZSC

VARIANTE

ZSC - AMBITO MOLIN NUOVO (ex Acciaierie Bertoli)

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona H per l'ambito situato a ovest di via Molin Nuovo e dalla zona C per l'ambito situato a est di via Molin Nuovo

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo PAC esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti specifici parametri urbanistici ed edilizi:

- **IT** superfici massime edificabili per ogni singola tipologia di destinazione insediabile:

a) nel comparto Direzionale (*simbolo [D]+[C] in scheda*) - situato a ovest di via Molin Nuovo - sono edificabili un massimo di 29.100 mq SU e di questi solo un massimo di 3.900 mq potranno essere destinati a Superficie di Vendita commerciale;

La destinazione d'uso principale è direzionale.

Sono ammesse, in quanto compatibili anche le destinazioni: servizi, alberghiera, commerciale al dettaglio, servizi e attrezzature collettive.

Le singole attività sono così articolate:

- Attività alberghiere 3.800 mq SU;
- Sale polifunzionali per attività culturali, ricreative, di intrattenimento, dello spettacolo 4.800 mq SU;
- Superfici funzionali alle attività commerciali al dettaglio (superfici esclusivamente dedicate a gallerie, percorsi, magazzini e spazi di supporto) 5.000 mq SU;
- Superficie commerciale di vendita al dettaglio massimo 3.900 mq SV;
- Attività ludico sportive 3.800 mq SU;
- Uffici 3.000 mq SU;
- Attività di ristorazione 2.500 mq SU;
- Servizi alle persone (con agenzie di viaggi, attività di sportello, artigianato di servizio, studi professionali, servizi e attrezzature pubbliche o private per l'istruzione, salute, sport) 2.300 mq SU.

Tenute ferme le superfici complessive massime edificabili, viene definito un limite di flessibilità, delle superfici sopra specificate, all'interno del comparto, che prevede una variazione ammessa, in aggiunta o in riduzione, tra le singole attività pari al 20%, ad eccezione della Superficie commerciale di Vendita, fissata a 3.900 mq SV, che può essere variata solo in riduzione.

Oltre il limite di flessibilità del 20%, tutta la quantità prevista per la destinazione d'uso Alberghiera potrà essere trasferita verso le altre attività elencate, ad eccezione della Superficie di Vendita commerciale che rimane fissa a 3.900 mq.

Inoltre, al fine di realizzare un collegamento con il centro commerciale esistente, qualora vi sia un accordo tra le proprietà per la realizzazione di un edificio contiguo da porre a confine tra la ZSA e ZSC, potrà essere trasferita nel ambito della scheda norma ZSA ed esclusivamente nelle aree di concentrazione edilizia "ACE", fino ad un massimo di 2.500 mq di SU delle destinazioni di cui sopra

VARIANTE

specificate, ad esclusione della superficie di vendita SV che nell'ambito ZSA rimane quella attualmente insediata pari a complessivi 24.289 mq;

b) nel comparto Residenziale (*simbolo [R] in scheda*) - situato a est di via Molin Nuovo - sono edificabili un massimo di 10.640 mq di SU mentre le quantità di SU esistenti relative al recupero dell'"Antico Battiferro Bertoli", sono aggiuntive rispetto alla edificabilità massima del comparto.

La destinazione d'uso principale è Residenziale.

Gli edifici dell'"Antico Battiferro Bertoli", possono essere destinati a:

- Attività museali e culturali;
- Attività ricettive;
- Attività di ristorazione di piccole dimensioni;
- Studi professionali e uffici.

- **H** massima Direzionale-Commerciale 35,00 m
- **H** massima Residenziale 13,50 m
- **Dc** 6,00 m
- **De** 10,00 m
- **Dz** 6,00 m dalla C.24 , VB e P; 0,00 m dal "V verde privato della scheda" ; 3,00 m dal "V sistema del verde di scheda" oppure 0,00 nel caso di parete cieca; 10,00 m dalla D 3
- **Ds** 6 m e 12 m dalla viabilità urbana di scorrimento
- **Parcheggi**: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia (art. 56 NdiA)
i parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto. Dotazioni per parcheggi stanziali in conformità alle disposizioni di cui all'art 56 delle NdiA
- **Urbanizzazioni**: dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della "zona C" per la parte residenziale [R] e per la parte direzionale commerciale [D]+[C] in conformità alle disposizioni della "zona H2.n"

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della "zona C e H" del presente Piano Regolatore Generale Comunale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale, delle aree verdi "V" da cedere all'Amministrazione comunale in quantità non inferiore a mq 60.000 e del parcheggio pubblico "P" di mq 5.335.

Previa convenzione tra i proprietari dei comparti ZSA e ZSC, è ammesso il trasferimento totale o parziale nel comparto ZSA della superficie a parcheggi da realizzare nel comparto ZSC a fronte della realizzazione nel comparto ZSC di superfici analoghe a verde o ludico sportive.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

VARIANTE

Il PAC potrà prevedere la dismissione totale o parziale della via San Cromazio di Aquileia e relativa Piazza.

Relativamente agli accessi da viale Giovanni Paolo II, il progetto di PAC dovrà valutare attentamente i transiti consentiti ed i sensi di marcia, al fine di garantire la fluidità e la non pericolosità dei collegamenti.

Le opere di ristrutturazione della viabilità anche se esterne al PAC, che interessano la parte di via Molin Nuovo prospiciente il piano attuativo, dovranno rendere percepibile, mediante uso di elementi di arredo urbano e dei materiali delle pavimentazioni, l'attraversamento di uno spazio urbano tra il verde pubblico del Parco e il sistema dei parcheggi contermini.

Piantumazione in filare di alberature lungo viale Giovanni Paolo II, per sottolineare la continuità della "Penetrante verde" del Piano Struttura (tavola PS-01).

Recupero dell'"Antico Battiferro Bertoli", segnalato dal PRGC nella scheda n. 638 tra gli "edifici urbani tutelati" ed edifici connessi;

Prescrizioni VAS

1. Nella elaborazione del piano attuativo, insieme alla definizione dell'assetto fisico dell'intervento (planivolumetrico e progetto delle opere pubbliche) si dovranno valutare gli impatti dell'intervento sui sistemi ambientali per cui sono stati segnalati necessari approfondimenti.
2. I risultati delle valutazioni ambientali, ove generassero opere ed impegni significativi, saranno implementati negli elaborati del piano attuativo proposto all'adozione, con specifici richiami nelle norme e nella convenzione.
3. Gli studi per il piano attuativo unitario dovranno sviluppare i seguenti approfondimenti, segnalati anche nella fase di screening di VAS della Variante urbanistica:
 - 3.1. Mobilità e traffico: approfondimenti alla scala di settore urbano, finalizzati all'eventuale applicazione di misure locali di miglioramento e mitigazione del traffico;
 - 3.2. Inquinamento aria: elaborazione di uno studio di dispersione degli inquinanti in atmosfera correlati al traffico o quantomeno una stima delle emissioni correlati (inquinanti polveri sottili e biossido di azoto);
 - 3.3. Rumore: verifica di compatibilità acustica sulla base delle nuove destinazioni d'uso attraverso la valutazione del clima acustico; indicazioni di eventuali misure di mitigazione;
 - 3.4. Elettrodotti: verifica con i gestori per la valutazione delle fasce di rispetto di linee elettriche e cabine di trasformazione per la protezione della popolazione all'esposizione ai campi magnetici e elettrici, ai sensi del DPCM del 08.07.2003 e verificando la coerenza degli interventi con la legge n. 36/2001;
 - 3.5. Scarichi: stima del carico dei reflui prodotto dei nuovi carichi insediativi e l'adeguatezza del sistema depurativo esistente. Verifica della presenza del collegamento alla rete fognaria provvista di impianto di trattamento finale adeguatamente dimensionato;
 - 3.6. Verifica volumi di invaso per invarianza idraulica da definire con uffici regionali;
 - 3.7. Verde e biodiversità: definizione delle essenze arboree e arbustive autoctone da utilizzare per la realizzazione del grande parco urbano e per le fasce alberate per

VARIANTE

le connessioni ecologiche. Verifica della presenza di specie tutelate negli edifici dismessi (ed es. chiroterri) per eventuali misure mitigative/compensative;

- 3.8. Bonifica: relativamente alla destinazione d'uso residenziale procedere a un piano di caratterizzazione e a una successiva eventuale bonifica delle matrici ambientali inquinate per riportare le quantità degli elementi eccedenti sotto le CSC di riferimento residenziale.
4. Per limitare l'aumento di impermeabilizzazione del suolo dovranno essere adottate misure di mitigazione, tra cui l'uso di materiali e superfici altamente permeabili, un'infrastruttura verde e sistemi di raccolta naturale di acqua.
 5. Il piano attuativo definirà a livello qualitativo e quantitativo eventuali misure per l'uso di fonti rinnovabili, i criteri costruttivi basati sulla bioedilizia, la realizzazione di vasche di laminazione, vasche di raccolta delle acque meteoriche per recupero ai fini non potabili, tetti verdi, verde pensile, sistema Rain garden.
 6. In fase di pianificazione attuativa sarà sviluppato un livello di progettazione almeno riconducibile al livello di definizione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativa al sistema dei parcheggi per i quali, se superano la soglia dei posti auto indicati al punto 7 dell'allegato IV, parte seconda del D.Lgs. 152/2006, dovrà essere avviata una verifica di assoggettabilità a V.I.A.
 7. Dovranno essere adempiute le prescrizioni di cui al parere espresso dall'Azienda Sanitaria con nota in data 23 marzo 2022, prot. n. 0048988-P/GEN/ASUFC

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione:

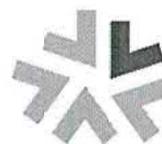
- da subito gli interventi di bonifica complessiva dell'area e comunque prima dell'ottenimento dei permessi di costruire, anche relativamente alle opere di urbanizzazione;
- di un Parco pubblico unitario di almeno 60.000 mq il Parco dovrà essere attiguo a via Molin Nuovo e garantire la connessione tra l'“Ambito di interesse agricolo urbano” a nord di viale Giovanni Paolo II e quello a Sud di via Fusine;
- di un percorso trasversale, la spina centrale, che connetta tutto il sistema organizzato nel PRPC 2005, da viale Tricesimo attraverso il Park retail Terminal Nord, ai nuovi insediamenti del comparto Direzionale, al nuovo Parco, all'edificio dell'“Antico Battiferro Bertoli” e attraversando la Roggia di Udine fino ai contigui parcheggi di via Biella;
- del tratto di completamento della pista ciclabile lungo via Molin Nuovo;
- della rotatoria all'incrocio tra le vie Fusine e Molin Nuovo;
- della sistemazione di via Molin Nuovo, per la parte inclusa nell'ambito del PAC e le parti esterne fino alle relative rotatorie;
- di 5.335 mq di parcheggi pubblici o di uso pubblico, derivanti dal Comparto denominato “1B” del PRPC Molin Nuovo dd 2005 (*non ancora realizzati*);
- dei parcheggi alberati e delle aree verdi, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda oltre alle opere di ristrutturazione della viabilità e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito; mentre, nel caso venisse attuata l'edificazione in adiacenza all'esistente centro commerciale, dovrà essere corrisposto il valore delle aree ed opere di proprietà comunale da trasferire in conseguenza della dismissione totale o parziale della via San Cromazio di Aquileia e relativa Piazza.



ZSA
ZSC

ZSA-SUPERFICIE TERR	116.627 MQ
ZSC-SUPERFICIE TERR	150.092 MQ

Da riportare in ogni risposta:
Prot. n. 0048988 - P / GEN / ASUFC
Data 23/03/2022



ASU FC
Azienda sanitaria
universitaria
Friuli Centrale



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE

SOC Igiene e Sanità Pubblica

Responsabile del Procedimento

dott. Francesco Acchiardi
(+39) 0432 553904
francesco.acchiardi@asufc.sanita.fvg.it

Referente

A.T. Emanuele Polato
(+39) 0432 553906
emanuele.polato@asufc.sanita.fvg.it



Al Comune di Udine
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica
U.O Gestione Urbanistica
protocollo@pec.comune.udine.it

OGGETTO: Variante n. 31 al PRGC del comune di Udine – Ambito area dismessa delle "ex Acciaierie Bertoli" in località Molin Nuovo – con contestuale variante n. 5 al "Piano di Settore per l'individuazione delle Grandi Strutture di Vendita".
Parere sanitario ai sensi dell'art. 230 del TULLSS.

In relazione alla richiesta dell'Amministrazione comunale prot. n. PRGC/31/2021 del 11.01.2022, vista la documentazione pervenuta, si prende atto che l'ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo di cui all'oggetto prevede la riutilizzazione e riqualificazione dell'area industriale dismessa. Ciò premesso si esprime, per quanto di competenza, parere igienico sanitario favorevole, con le seguenti osservazioni:

- Per limitare l'aumento di impermeabilizzazione del suolo è comunque opportuno che vengano adottate misure di mitigazione, tra cui l'uso di materiali e superfici altamente permeabili, l'infrastruttura verde e sistemi di raccolta naturale di acqua, come indicato, ad esempio, nel documento di lavoro della Commissione Europea "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo"¹.

. E' opportuno prevedere che le linee del trasporto pubblico urbano estendano i percorsi e le fermate sia nelle nuove zona a destinazione commerciale che in quella a destinazione residenziale per contribuire a ridurre il traffico automobilistico privato.

- Nella planimetria non sono segnalate linee elettriche o cabine elettriche nella zona oggetto di P.A.C.; ai fini di ottemperare alla normativa attualmente in vigore e di tutelare la salute pubblica e dei lavoratori dall'inquinamento elettromagnetico, si rimanda comunque alle funzioni di controllo e di vigilanza che, in base all'art. 14 della Legge quadro sull'inquinamento elettromagnetico Legge n°36/2001, le Amministrazioni Provinciali e Comunali devono esercitare utilizzando le strutture delle Agenzie Regionali per la Protezione Ambientale.

Si ricorda che, in ogni caso, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui agli articoli 3, 4, 5 e 6 del DPCM 08.07.2003 in cui si stabiliscono per l'induzione magnetica valori di attenzione pari a 10 µT ed obiettivi di qualità pari a 3 µT.

Si ricorda ancora che all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso scolastico, residenziale, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore alle 4 ore, come indicato dall'art. 4 della Legge n°36 del 22/02/2001 e che nella progettazione di

¹ https://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf

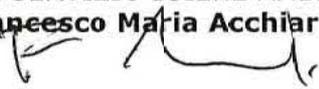
nuovi insediamenti e di nuove aree adibite a permanenze non inferiori a 4 ore giornaliere, in prossimità di linee elettriche o cabine di trasformazione esistenti, deve essere rispettato l'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore di induzione magnetica così come viene stabilito dall'art. 4 del DPCM 08.07.2003.

- Si rimanda agli uffici comunali competenti la valutazione di eventuali vincoli urbanistici (corsi d'acqua, legge Galasso, metanodotto, siti contaminati; come indicato nella scheda 20E della Catalogazione aree dismesse 2020 elaborata dal Comune di Udine).

Distinti saluti

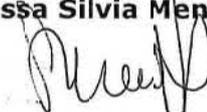
IL MEDICO DEL SERVIZIO IGIENE AMBIENTALE

dott. Francesco Maria Acchiardi



IL RESPONSABILE DELLA S.O.C. IGIENE E
SANITA' PUBBLICA SOSTITUTO

dott.ssa Silvia Mentil



Tribunale di Bergamo

Concordato preventivo Progetto Udine s.r.l. n.0052/2014
Giudice delegato Dott.ssa Laura Giraldi
Commissario giudiziale Dott. Carlo Rossi

Allegato fotografico

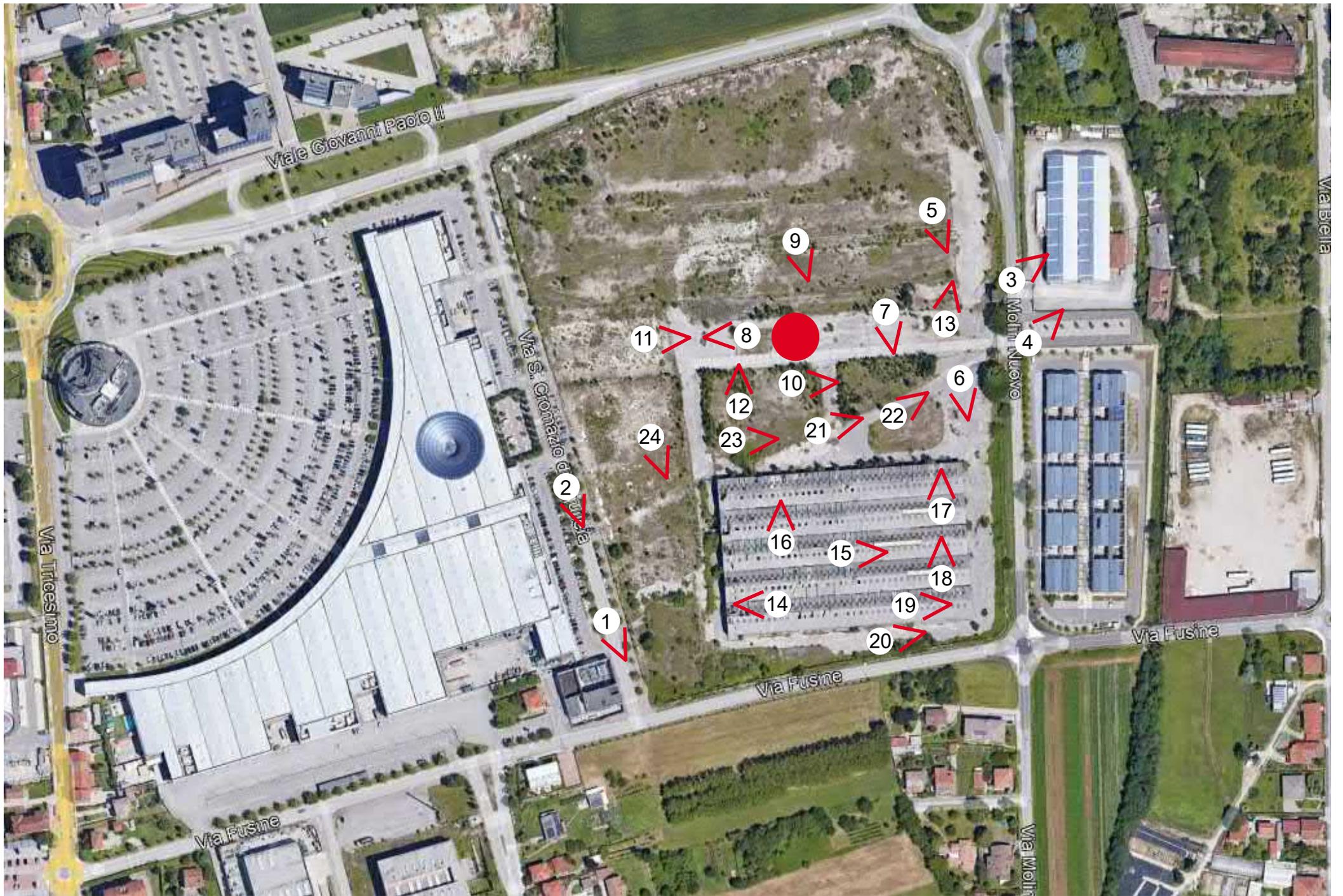
Comune di Udine
Ambito di riqualificazione urbanistica "Molin Nuovo"



aerofotogrammetrico 1



aerofotogrammetrico 2



aerofotogrammetrico 3



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

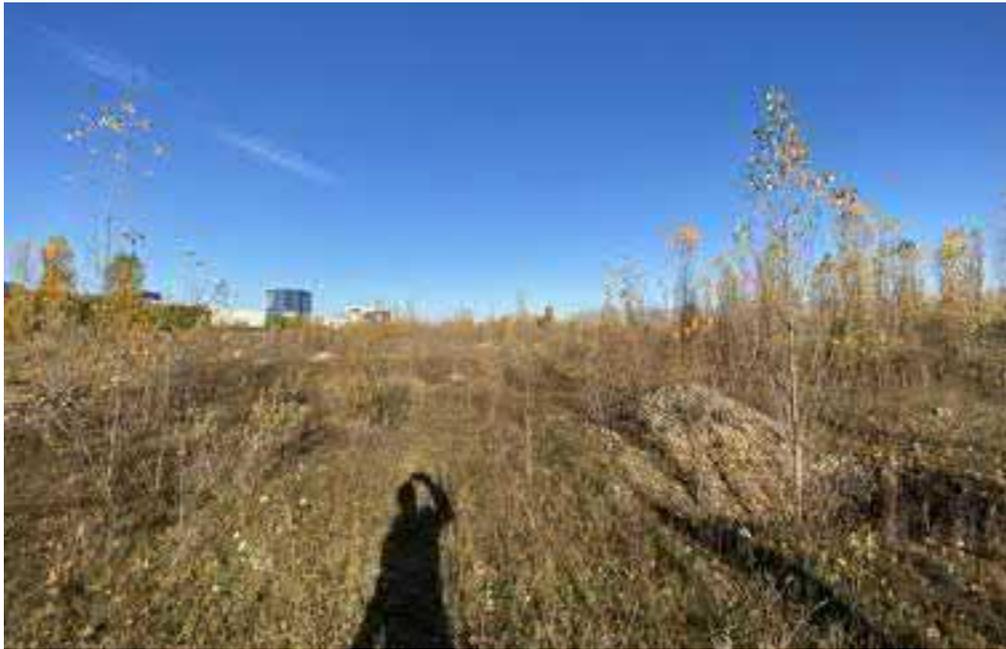


Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

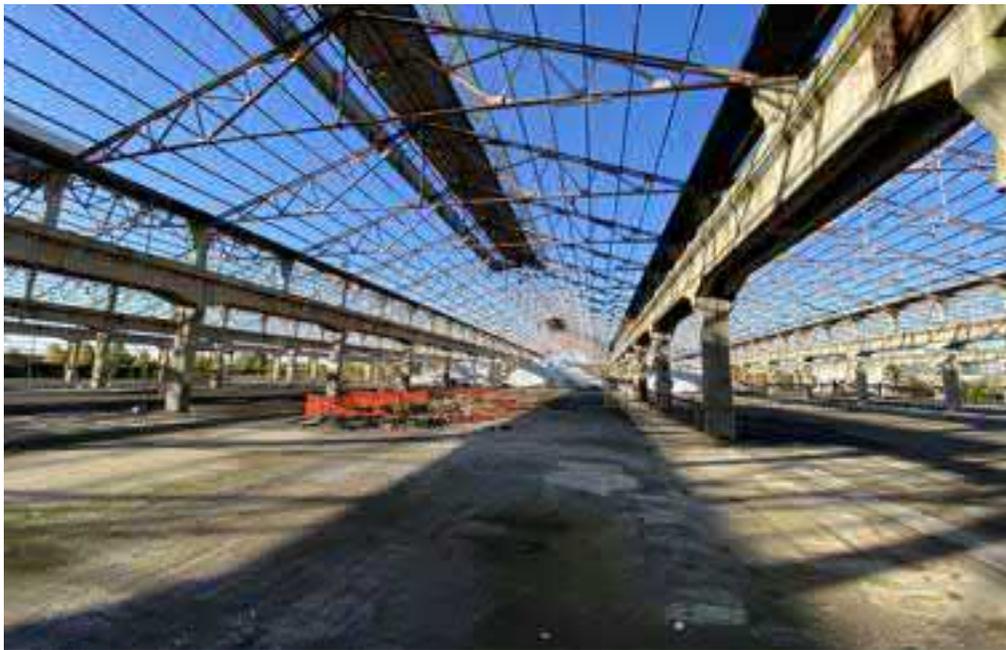


Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

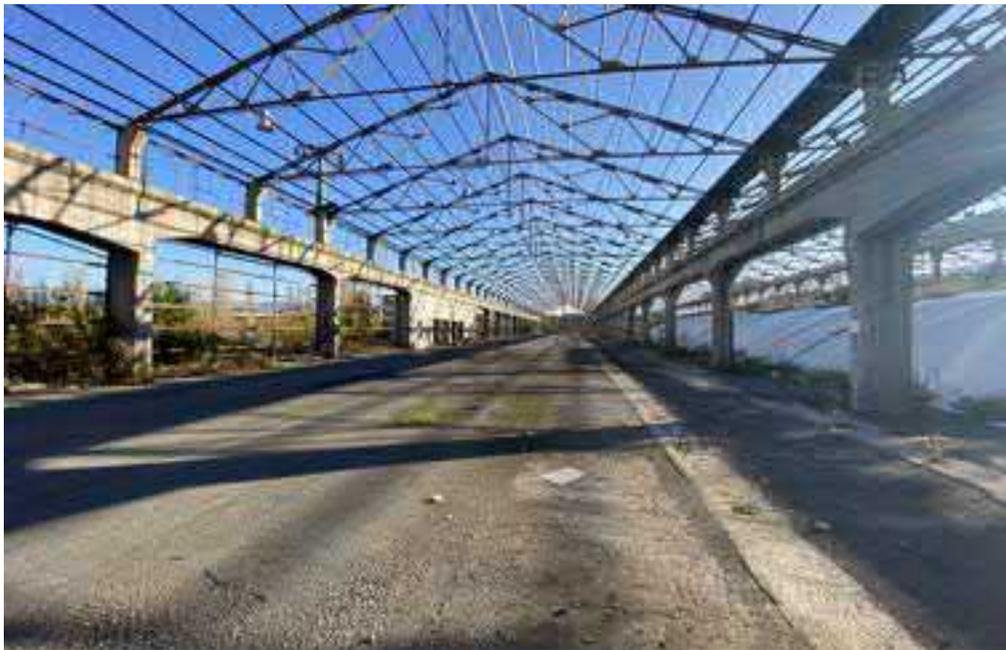


Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

N. 191.124 di Repertorio N. 42.048 di Raccolta

----ATTO AGGIUNTIVO A CONVENZIONE URBANISTICA----

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE DI

-----INIZIATIVA-----

-----PRIVATA NELL'AMBITO DI "MOLIN NUOVO"-----

-----Ambito di riqualificazione-----

-----urbanistica area Bertoli-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno 2007 (duemilasette), il giorno 11 (undici)
del mese di settembre;-----

in Udine, nel mio ufficio sito al civico numero
dodici della Via Rialto;-----

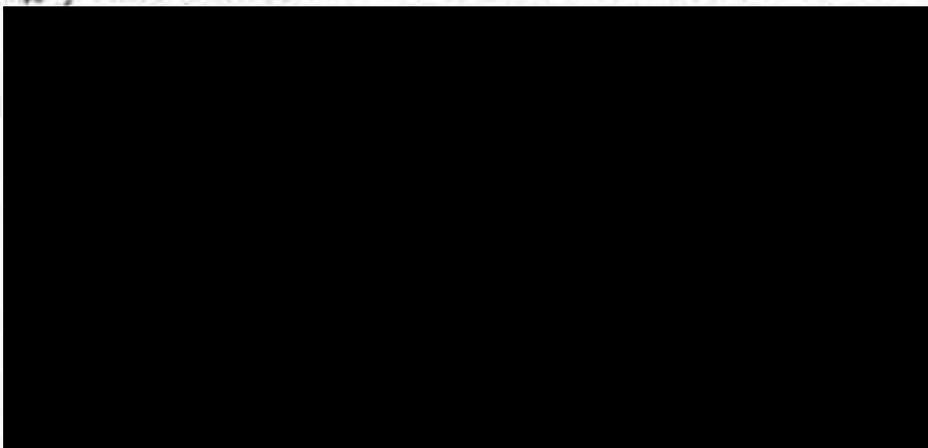
avanti a me notaio Paolo Alberto Amodio, residente
a Udine ed iscritto nel Collegio Notarile di detta
città;-----

non assistito dai testi all'atto,-----

-----sono presenti:-----



"COMUNE DI UDINE", con sede a Udine (UD), Pia-
zza Lionello n.c. 1, codice fiscale 00168650307;---
così come previsto dall'art. 51 della Legge 8 giu-
gno 1990 n. 142, dall'art. 49 dello Statuto del
Comune di Udine, nonché dal vigente Regolamento
dei contratti, in forza della deliberazione del
Consiglio Comunale di data 28 giugno 2007, n. 79
d'Ord. che in copia conforme all'originale, previa
espressa dispensa dei comparenti dal darne lettu-
ra, si allega al presente atto sotto al lettera
"A";-----



"INTESA LEASING S.P.A.", con sede a Milano
(MI), Via Daniele Manin n.c. 23, capitale sociale
euro 38.451.895,56, iscritta nel Registro delle



Imprese di Milano, numero di iscrizione e codice fiscale 01582080153, iscritta al n. 16801 nell'Elenco generale e al n. 19270 nell'Elenco speciale degli intermediari finanziari ex D.Lgs. n. 385/93, appartenente al "Gruppo Banca Intesa", iscritto all'Albo dei gruppi banca

interviene al presente atto:

- in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione di data 14 novembre 2005 che, in estratto autentico da me notaio rilasciato in data 29 novembre 2005 al rep. n. 183411, trovasi allegato sotto la lettera "C" all'atto nei miei rogiti in data 29 novembre 2005 al rep. n. 183413/38882, registrato a Udine il 13 dicembre 2005 al n. 13413 Serie 1T ed ivi trascritto il 19 dicembre 2005 al nn. 41184/27315, nella sua qualità e veste di Consigliere di Amministrazione della società per azioni

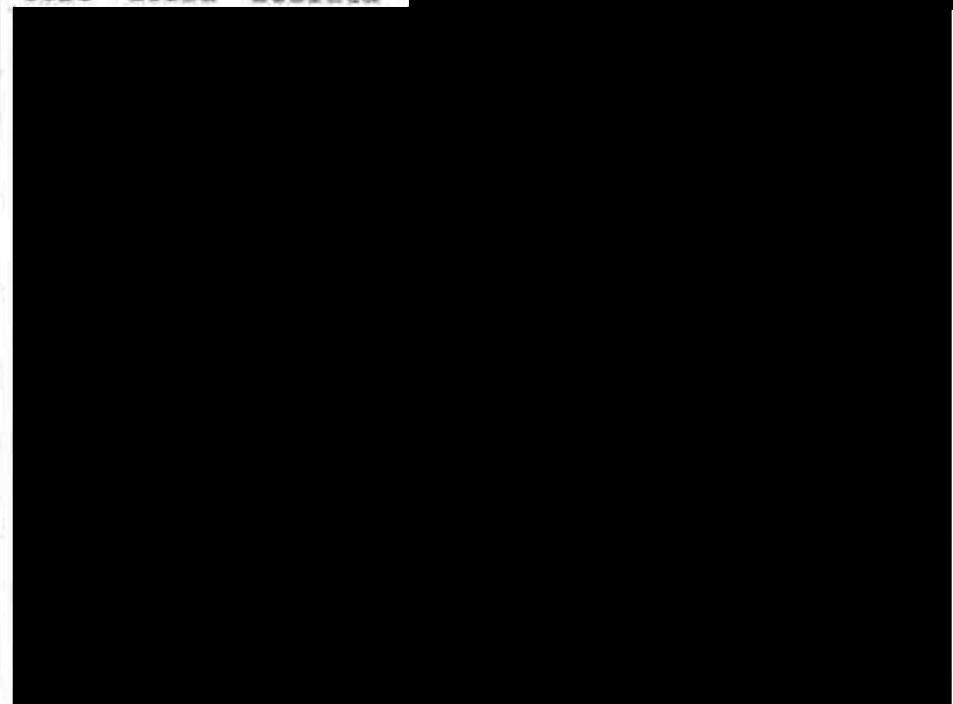
di Amministratore della società a responsabilità limitata

"PROGETTO UDINE S.R.L.", con sede a Bergamo (BG), Via Orio sul Serio n.c. 18, capitale sociale euro 90.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, numero di iscrizione e codice fiscale 03232180160;

n.c. 89,

il quale interviene al presente atto, in forza di

procura speciale in autentica di firma di data 28 novembre 2005, rep. n. 38628 notaio Rita Merone di Bologna, che, in originale, trovasi allegata sotto la lettera "D" all'atto nei miei rogiti in data 29 novembre 2005 al rep. n. 183413/38882, registrato a Udine il 13 dicembre 2005 al n. 13413 Serie 1T ed ivi trascritto il 19 dicembre 2005 ai nn. 41184/27315, nella sua qualità e veste di procuratore della società



società proprietarie, come infra precisato, dell'area interessata dal presente P.R.P.C., contraddistinta al N.C.T. del Comune di Udine con i mappali 98-113-121-257-382-805-806-837-838-835-1458-1446-1577-1598-1599-1600-1601 del Foglio 6 e mappali 28-46-47-702-877-1390-1391 del Foglio 7;-- che nel prosieguo del presente atto sono denominate "Ditte proprietarie".-----
Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono personalmente certo:-----

-----PREMETTONO:-----
- che per l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel progetto di P.R.P.C. di riqualificazione dell'area Bertoli, approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 46 d'ord. nella seduta del 2 maggio 2005, è stata stipulata la convenzione urbanistica tra il Comune di Udine e la Ditta Proprietaria in data 29 novembre 2005 al rep. n. 183413/38882, registrato a Udine il 13 dicembre 2005 al n. 13413 Serie 1T ed ivi trascritto il 19 dicembre 2005 ai nn.

41184/27315;-----

- che con atto di cessione a titolo gratuito, stipulato in data 29 novembre 2005 al rep. n. 183.414/Racc. 38.883 del notaio Paolo Alberto Amadio di Udine, ivi registrato il 21 dicembre 2005 al n. 138939 Serie IT, sono state inoltre cedute al Comune di Udine le aree catastalmente distinte al f. 6 n. 1598, 1577, 257 e 1458, aventi destinazione a "Zona per viabilità di progetto", necessarie per la successiva realizzazione del tratto stradale di scorrimento, che dalla rotatoria di viale Tricesimo andrà ad intersecare la via Molin Nuovo, e per la sistemazione complessiva della stessa via Molin Nuovo;-----

- che con delibera consiliare n. 79 d'ord. nella seduta del 26 giugno 2007 è stato approvato l'atto aggiuntivo alla convenzione urbanistica precedentemente citata, ai fini di regolamentare l'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione, esterne all'ambito di PRPC, ma ad esso funzionali, in luogo del pagamento di quota parte degli oneri di urbanizzazione dovuti;-----

- che in particolare tale nuovi impegni vanno a modificare ed integrare il testo degli articoli 3, 4 e 8 della stessa convenzione urbanistica;-----

-----tutto ciò premesso-----
tra le parti convenute, si conviene e stipula
-----quanto segue:-----

-----ARTICOLO 1-----

Il presente atto aggiuntivo regola, unitamente alla convenzione stipulata in data 29 novembre 2005, i rapporti con le Ditte proprietarie ed il Comune di Udine per l'attuazione del P.R.P.C. di iniziativa privata, nell'ambito di riqualificazione urbanistica dell'area ex acciaierie Bertoli, nell'ambito di Molin Nuovo citato in premessa ed interessante i terreni siti in Comune di Udine rispettivamente di proprietà delle ditte infraindicate e catastalmente distinti come in appresso:-----

- la società INTESA LEASING S.P.A. risulta proprietaria del seguente terreno, con sovraeretti fabbricati industriali in stato di abbandono, sito in Comune di Udine, catastalmente distinto in-----

-----Comune e Mappa di Udine-----
-----Catasto Terreni-----

f. 7 (sette) n. 28 (ventotto), ex 28/a, ente urbano, Ha 01.84.94 (ettari zero uno, are ottantaquattro e centiare novantaquattro);-----

di cui la società OPIT COSTRUZIONI S.R.L. è parte utilizzatrice;-----

- la società [redacted] risulta pro-
prietaria dei seguenti immobili costituiti da ter-
reni, con sovraeretti fabbricati industriali in
stato di abbandono, da aree scoperte di pertinenza
e da aree urbane, il tutto sito in Comune di Udi-
ne, catastalmente distinto in -----
-----Comune e Mappa di Udine-----
-----Catasto Terreni-----
f. 7 (sette), n. 46 (quarantasei), ente urbano, Ha
01.15.20 (ettari zero uno, are quindici e centiare
venti);-----
f. 7 (sette), n. 1407 (millequattrocentosette),
ente urbano, Ha 00.15.00 (ettari zero zero, are
quindici e centiare zero zero);-----
f. 7 (sette), n. 47 (quarantasette), sem., cl. 2,
Ha 00.17.30 (ettari zero zero, are diciassette e
centiare trenta), R.D. euro 14,30, R.A. euro 7,59;
f. 7 (sette), n. 702 (settecentodue), sem., cl. 2,
Ha 00.33.00 (ettari zero zero, are trentatre e
centiare zero zero), R.D. euro 27,27, R.A. euro
14,49;-----
f. 7 (sette), n. 877 (ottocentosettantasette),
sem.arb.,cl. 3, Ha 00.06.50 (ettari zero zero, are
zero sei e centiare cinquanta), R.D. euro 4,53,
R.A. euro 2,69;-----
f. 7 (sette), n. 1391 (milletrecentonovantuno),
ente urbano, Ha 00.01.48 (ettari zero zero, are
zero uno e centiare quarantotto);-----
f. 6 (sei), n. 257 (duecentocinquantasette), ente
urbano, Ha 00.02.40 (ettari zero zero, are zero
due e centiare quaranta);-----
f. 6 (sei), n. 1446 (millequattrocentoquaranta-
sei), ente urbano, Ha 00.00.30 (ettari zero zero,
are zero zero e centiare trenta);-----
f. 6 (sei), n. 1458 (millequattrocentocinquantot-
to), ente urbano, Ha 00.01.30 (ettari zero zero,
are zero uno e centiare trenta);-----
f. 6 (sei), n. 1577 (millecinquecentosettantaset-
te), ente urbano, Ha 00.14.80 (ettari zero zero,
are quattordici e centiare ottanta);-----
f. 6 (sei), n. 1598 (millecinquecentonovantotto),
ente urbano, Ha 00.95.10 (ettari zero zero, are
novantacinque e centiare dieci);-----
f. 6 (sei), n. 1599 (millecinquecentonovantanove),
ente urbano, Ha 00.81.80 (ettari zero zero, are
ottantuno e centiare ottanta);-----
f. 6 (sei), n. 1600 (milleseicento), ente urbano,
Ha 01.79.65 (ettari zero uno, are settantanove e
centiare sessantacinque);-----
- la società [redacted]

prietaria degli immobili costituiti da terreni con
sovraseretti fabbricati industriali in stato di ab-
bandono, catastalmente distinti in -----
-----Comune e Mappa di Udine-----
-----Catasto Terreni-----
f. 6 (sei) n. 98 (novantotto), ex 98, ente urbano,
Ha 11.26.15 (ettari undici, are ventisei e centia-
re quindici);-----
f. 6 (sei), n. 1613 (milleseicentotredici), ex 98,
ente urbano, Ha 00.36.88 (ettari zero zero, are
trentasei e centiare ottantotto);-----
f. 6 (sei), n. 1614 (milleseicentoquattordici), ex
98, ente urbano, Ha 00.00.65 (ettari zero zero,
are zero zero e centiare sessantacinque);-----
f. 6 (sei), n. 1615 (milleseicentoquindici), ex
98, ente urbano, Ha 00.00.32 (ettari zero zero,
are zero zero e centiare trentadue);-----
derivanti da frazionamento dell'originario mapp.
n. 98 di Ha. 11.64.00 giusta tipo di frazionamento
presentato all'Ufficio del Territorio di Udine in
data 4 maggio 2007 al n. 215349/2007 (prot n.
UD0215349);-----
f. 6 (sei), n. 113 (centotredici), ente urbano, Ha
00.06.90 (ettari zero zero, are zero sei e centia-
re novanta).-----
6 (sei), n. 121 (centoventuno), sem., cl. 3, Ha
00.44.40 (ettari zero zero, are quarantaquattro e
centiare quaranta), R.D. euro 29,81, R.A. euro
18,34;-----
f. 6 (sei), n. 806 (ottocentosei), sem., cl. 3, Ha
00.19.80 (ettari zero zero, are diciannove e cen-
tiare ottanta), R.D. euro 13,29, R.A. euro 8,18;--
f. 6 (sei), n. 805 (ottocentocinque), sem., cl. 3,
Ha 00.08.90 (ettari zero zero, are zero otto e
centiare novanta), R.D. euro 5,98, R.A. euro 3,68;
f. 6 (sei), n. 382 (trecentottantadue), prato,
cl. 3, Ha 00.09.70 (ettari zero zero, are zero no-
ve e centiare settanta), R.D. euro 5,76, R.A. euro
3,01;-----
f. 6 (sei), n. 838 (ottocentotrentotto), f.u.a.,
Ha 00.00.56 (ettari zero zero, are zero zero e
centiare cinquantasei);-----
f. 6 (sei), n. 837 (ottocentotrentasette), sem.,
cl. 3, Ha 00.11.20 (ettari zero zero, are undici e
centiare venti), R.D. euro 7,52, R.A. euro 4,63;--
- la società PROGETTO UDINE S.R.L. risulta pro-
prietaria dell'immobile costituito da terreno sito
in Comune di Udine , catastalmente distinto in ---
-----Comune e Mappa di Udine-----
-----Catasto Terreni-----

E. 6 (sei) n. 815 (ottocentotrentacinque), prato, cl. 3, Ha 00.06.60 (ettari zero zero, are zero sei e centiare sessanta), R.D. euro 3,92, R.A. euro 2,05;

con precisazione che detto mappale risultava erroneamente indicato nelle mappe catastali con il n. 435;

f. 6 (sei), n. 1601 (milleseicentuno), ente urbano, Ha 11.22.50 (ettari undici, are ventidue e centiare cinquanta);

- la società [REDACTED] risulta proprietaria dell'immobile con sovrasetto fabbricato ad uso industriale sito in Comune di Udine, catastalmente distinto in

-----Comune e Mappa di Udine-----

-----Catasto Terreni-----

f. 7 (sette) n. 1390 (milletrecentonovanta), ex 28/b, ente urbano. Ha 01.03.38 (ettari zero uno, are zero tre e centiare trontotto).

Tutti posti tra confini noti alle parti che le stesse si dispensano del qui descrivere.

-----ARTICOLO 2-----

L'art. "3 - Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria", viene integrato con l'inserimento, dopo la lettera k), di un nuovo capoverso avente il seguente testo:

"1. realizzazione, sulle aree di proprietà comunale esterne al PRPC ed oggetto della cessione al Comune di Udine con atto notarile del 29 novembre 2005, delle opere stradali correlate a quelle del precedente punto a). (asse viario), necessarie a garantire la funzionalità di uno stralcio dei lavori di collegamento tra Viale Tricesimo e il cavalcavia di Via Cividina - 1^a lotto, sulla scorta di quanto previsto nel progetto definitivo redatto dallo studio degli ingg. Giuliano Parmegiani e Stefano Guatti ed approvato con deliberazione n. 470 della Giunta del Comune di Udine il 4 ottobre 2005".

-----ARTICOLO 3-----

L'art. "4 - Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria" viene integrato con l'inserimento, dopo le parole "...al riguardo il parere del dipendente Dipartimento Infrastrutture, per quanto di competenza.", del seguente testo:

"Per quanto riguarda l'opera di urbanizzazione secondaria (Art 3 lett 1.) relativa allo stralcio dei lavori di collegamento tra Viale Tricesimo e il cavalcavia di Via Cividina - 1^a lotto, dovranno

essere seguita le indicazioni di cui al citato progetto definitivo redatto dallo studio degli ingg. Giuliano Parmegiani e Stefano Guatti.-----
Tutte le opere eseguite dal concessionario inerenti il complessivo tracciato viario, dovranno essere tra loro raccordate, anche modificando i progetti relativi agli atti concessori già rilasciati, al fine di assicurare la complessiva coerenza ed organicità dell'opera.-----
Inoltre, tale tratto di strada dovrà essere realizzato e collaudato subordinatamente al rilascio dell'abitabilità del fabbricato commerciale in quanto strettamente necessaria al funzionamento dello stesso; analogamente dovranno essere realizzate e collaudate Via Fusine e la nuova strada di collegamento tra quest'ultima e quella oggetto di esame, essendo anche le stesse indispensabili alla complessiva funzionalità dell'intervento commerciale."-----

-----ARTICOLO 4-----

All'art. "3 - Oneri per opere di urbanizzazione secondaria, allacciamenti e tempi di attuazione", alla lettera "B. Oneri per opere di urbanizzazione secondaria", viene aggiunto un ulteriore comma, avente il seguente testo:-----

"Altresì, in luogo del pagamento di parte della rata di Euro 324.002,09 (trecentoventiquattromiladue virgola zero nove), da corrispondere alla scadenza del secondo anno, le Ditte proprietarie si impegnano ad eseguire e cedere, una volta completate, le opere stradali riguardanti la viabilità posta a nord dell'ambito del PRPC, per il tratto corrispondente allo stralcio del lotto funzionale (parallelo al tracciato stradale che già le Ditte proprietarie al precedente art. 3 a) si sono impegnate a realizzare), che va dalla rotatoria di Viale Tricesimo fino alla confluenza (corrispondente alla sezione stradale n. 25) con la viabilità ortogonale, interna al PRPC, secondo le indicazioni di cui al progetto definitivo redatto dallo studio degli ingg. Giuliano Parmegiani e Stefano Guatti ed approvato con deliberazione n. 470 della Giunta del Comune di Udine il 4 ottobre 2005.-----

L'importo delle opere da eseguire, come risulta dal Computo metrico estimativo di data 29 marzo 2007, predisposto dalla Ditta proprietaria e validato dall'Amministrazione comunale, ammontano ad Euro 172.937,52 (centosettantadue milanovecentotrentasette virgola cinquantadue).-----

La differenza tra la succitata rata e l'importo di

cui al precedente comma, pari ad Euro 151.064,57 (centocinquantunmilasessantaquattro virgola cinquantasette), sarà versata dalla Ditta proprietaria entro la data del 29 novembre 2007, corrispondente alla scadenza del secondo anno dalla stipula della convenzione originaria.-----

Le Ditte proprietarie si impegnano ad eseguire il citato stralcio del lotto funzionale in conformità alle disposizioni del Dipartimento Infrastrutture del Comune di Udine".-----

-----ARTICOLO 5-----

La Ditta Proprietaria si impegna a provvedere a proprie cure e spese, alla trascrizione del presente atto aggiuntivo nella Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale eventualmente spettante e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.-----

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della società [REDACTED]

[REDACTED] PROGETTO UDINE S.R.L. e [REDACTED], in parti uguali tra loro, che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.-----

-----ARTICOLO 6-----

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune di Udine, relativi alla convenzione citata, nonché al presente atto, le Ditte Proprietarie nominano quale rappresentante il Signor Di Salvio dott. Paolo Vincenzo, nato a Bergamo (BG) il 28 luglio 1964, con domicilio eletto in Bergamo (BG) Via Orio al Serio n.c. 18.-----

Lo stesso rappresentante si obbliga ad assolvere l'incarico fino a quando non venga eventualmente sostituito da altro rappresentante nelle forme di legge.-----

La sostituzione dovrà, in ogni caso e tempestivamente, essere comunicata al Comune di Udine.-----

-----ARTICOLO 7-----

I componenti confermano la validità dei contenuti della più volte citata convenzione urbanistica stipulata in data 29 novembre 2005, per quanto non modificato e non in contrasto con il presente atto.-----

Il presente atto pubblico, scritto elettronicamente da persona di mia fiducia, è stato da me notaio letto ai componenti i quali con me notaio lo sottoscrivono alle ore undici e minuti cinquantacinque circa.-----

Consta di 5 (cinque) fogli per complessive pagine 9 (nove) e fin qui della decima ed ultima.-----

F.to:



-----Paolo Alberto Amadio notaio (L.S.)-----

N. 198.148 di Repertorio

N. 45.884 di Raccolta

ATTO AGGIUNTIVO ALLA CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE DI INIZIATIVA

PRIVATA NELL'AMBITO DI "MOLIN NUOVO"

Ambito di riqualificazione urbanistica area Bertoli

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2010 (duemiladieci), il giorno 26 (ventisei) del mese di febbraio;

in Udine, nel mio ufficio sito al civico numero dodici della Via Rialto;

avanti a me notaio Paolo Alberto Amodio, residente a Udine ed iscritto nel Collegio Notarile di detta Città;

non assistito dai testi all'atto,

sono presenti:

1) Pilosio dott. Giorgio, nato a Udine (UD) il 5 aprile 1956, domiciliato per la carica come appresso, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Servizio Pianificazione, Programmazione e Riqualificazione Urbana in rappresentanza del

"COMUNE DI UDINE", con sede a Udine (UD), Piazza Lionello n.c. 1, codice fiscale 00168650307;

così come previsto dall'art. 51 della Legge 8 giugno 1990, n. 142, dall'art. 49 dello Statuto del Comune di Udine, nonché dal vigente Regolamento dei contratti, in forza della deliberazione del Consiglio Comunale di data 28 settembre 2009, n.

78 d'Ord. che in copia conforme, previa espressa dispensa dei
comparenti dal darne lettura, si allega al presente atto sotto

[REDACTED]

società procuratrice della società per azioni

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

giusta mandato con rappresentanza di cui all'atto di data 19
aprile 2005, rep. n. 12342/4904 notaio Lucia Peresson di Udi-
ne, ivi registrato il 20 aprile 2005 al n. 4218 Mod. 1T, che,
in copia conforme all'originale, trovasi allegato sotto la
lettera "E" all'atto nei miei rogiti in data 29 novembre 2005
al rep. n. 183413/38882, registrato a Udine il 13 dicembre
2005 al n. 13413 Serie 1T ed ivi trascritto il 19 dicembre
2005 ai nn. 41184/27315;

4) [REDACTED]

5) [REDACTED]

b) in forza dei poteri conferitigli dagli artt. 4 e 16 dello
statuto sociale nella sua qualità e veste di Amministratore
Unico della società a responsabilità limitata

"PROGETTO UDINE S.R.L.", con sede a Bergamo (BG), Via Orio
al Serio n.c. 18, capitale sociale euro 90.000,00, iscritta
nel Registro delle Imprese di Bergamo, numero di iscrizione e
codice fiscale 03232180160, partita I.V.A. n. 03232180160;

c) nella sua qualità e veste di procuratore speciale della so-
cietà per azioni con unico socio

" [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

in forza del mandato con rappresentanza di data 24 luglio 2008
al rep. n. 123122/41964 notaio Giovanni Vacirca di Bergamo,
ivi registrato il 30 luglio 2008 al n. 13771 Serie 1T che, in
copia conforme all'originale, trovasi allegato sotto la lette-
ra "A" all'atto nei miei rogiti in data 12 agosto 2008 al rep.
n. 194029/43564, registrato a Udine il 28 agosto 2008 al n.
14868 Serie 1T ed ivi trascritto il 29 agosto 2008 ai nn.
24876/17034;

d) in nome e per conto dei signori:

[REDACTED]

37308/24692 che, in copia conforme all'originale, previa espressa dispensa dei componenti dal darne lettura, si allega al presente atto sotto la lettera "F";

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

in forza del mandato speciale contenuto nell'atto autenticato nelle firme in data 1 e 2 dicembre 2009 ai repp. nn. 63666-63670/13719 notaio Riccardo Petrosso di Udine, ivi registrato il 10 dicembre 2009 al n. 18977 Serie 1T ed ivi trascritto il giorno 11 dicembre 2009 ai nn. 37310/24694 che, in copia conforme all'originale, previa espressa dispensa dei componenti dal darne lettura, si allega al presente atto sotto la lettera "G";

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

in forza del mandato speciale contenuto nell'atto di data 3 dicembre 2009 al rep. n. 63675/13723 notaio Riccardo Petrosso di Udine, ivi registrato il 15 dicembre 2009 al n. 19303 Serie 1T ed ivi trascritto il giorno 16 dicembre 2009 ai nn. 37819/24995 e successiva nota in rettifica di data 3 febbraio

2010 ai nn. 2964/2077 che, in copia conforme all'originale,
previa espressa dispensa dei componenti dal darne lettura, si
allega al presente atto sotto la lettera "H";

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

in forza del mandato speciale contenuto nell'atto di data 3
dicembre 2009 al rep. n. 63682/13728 notaio Riccardo Petrosso
di Udine, ivi registrato il 15 dicembre 2009 al n. 19302 Serie
1T ed ivi trascritto il giorno 16 dicembre 2009 ai nn.
37820/24996 che, in copia conforme all'originale, previa
espressa dispensa dei componenti dal darne lettura, si allega
al presente atto sotto la lettera "I";

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

in forza del mandato speciale contenuto nell'atto di data 18
dicembre 2009 al rep. n. 63767/13797 notaio Riccardo Petrosso
di Udine, ivi registrato il 28 dicembre 2009 al n. 20362 Serie
1T ed ivi trascritto il giorno 29 dicembre 2009 ai nn.
39463/26151 e successiva nota rettificativa effettuata con
formalità in data 2 febbraio 2010 ai nn. 2768/1921 che, in co-

pia conforme all'originale, previa espressa dispensa dei com-
parenti dal darne lettura, si allega al presente atto sotto la
lettera "L";

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

in forza del mandato speciale contenuto nell'atto di data 18
dicembre 2009 al rep. n. 63774/13801 notaio Riccardo Petrosso
di Udine, ivi registrato il 22 dicembre 2009 al n. 19947 Serie
1T ed ivi trascritto il giorno 23 dicembre 2009 ai nn.
38694/25550 che, in copia conforme all'originale, previa
espressa dispensa dei comparenti dal darne lettura, si allega
al presente atto sotto la lettera "M";

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

in forza del mandato speciale contenuto nell'atto autenticato
nelle firme in data 9 e 21 dicembre 2009 ai repp. nn. 126072-
126132/33436 notaio Alfredo Catena di Udine, ivi registrato il
22 dicembre 2009 al n. 19879 Serie 1T ed ivi trascritto il
giorno 31 dicembre 2009 ai nn. 39883/26465 che, in copia con-
forme all'originale, previa espressa dispensa dei comparenti
dal darne lettura, si allega al presente atto sotto la lettera

"N";

società proprietarie, come infra precisato, dell'area interessata dal presente P.R.P.C., già contraddistinta al N.C.T. del Comune di Udine con i mappali 98-113-121-257-382-805-806-837-838-835-1458-1446-1577-1598-1599-1600-1601 del Foglio 6 e mappali 28-46-47-702-877-1390-1391 del Foglio 7;

che nel prosieguo del presente atto sono denominate "Ditte proprietarie".

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono personalmente certo:

PREMETTONO:

- [REDACTED] risulta proprietaria degli immobili catastalmente distinti come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 7 (sette), n. 28 (ventotto), Via Molin Nuovo n.c. 39, P. S1-T-1, z.c. 3, cat. D/7, RC. euro 16.064,00.

Il fabbricato in oggetto risulta iscritto al Catasto Terreni con il foglio 7, mappale numero 28, ente urbano, Ha. 1.48.94;

Comune e Mappa di Udine

Catasto Terreni

f. 7 (sette) n. 1427 (millequattrocentoventisette), ente urbano, Ha 00.11.90 (ettari zero zero, are undici e centiare novanta);

f. 7 (sette), n. 1428 (millequattrocentoventotto), ente urbano, Ha 00.20.50 (ettari zero zero, are venti e centiare cinquanta);

f. 7 (sette), n. 1429 (millequattrocentoventinove), ente urbano, Ha 00.03.60 (ettari zero zero, are zero tre e centiare sessanta);

- che la società ██████████ risulta proprietaria degli immobili catastalmente distinti come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 7 (sette), n. 1390 (milletrecentonovanta), Via Molin Nuovo n.c. 39, P. T-1, z.c. 3, cat. D/1, RC. euro 11.162,00.

Il fabbricato in oggetto risulta iscritto al Catasto Terreni con il foglio 7, mappale numero 1390, ente urbano, Ha. 1.03.38;

- che la società ██████████ risulta proprietaria degli immobili catastalmente distinti come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1646 (milleseicentoquarantasei), Via Fusine s.n.c., P. T-1, z.c. 3, cat. D/1, RC. euro 4.200,24.

Il fabbricato in oggetto risulta iscritto al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero 1646, ente urbano, Ha. 0.20.20;

- che la società ██████████ risulta proprietaria

degli immobili catastalmente distinti come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 784 (settecentoottantaquattro), sub. 1 (uno),

Viale Tricesimo n.c. 131, P. T, unità collabenti

che risultano iscritte al Catasto Terreni con il foglio 6,

mappale numero 784, ente urbano, Ha. 0.76.00;

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 420 (quattrocentoventi), sub. 1 (uno), Viale

Tricesimo n.c. 131, P. T, unità collabenti,

che risultano iscritte al Catasto Terreni con il foglio 6,

mappale numero 420, ente urbano, Ha. 0.04.00;

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotettantotto), sub. 3 (tre),

Viale Tricesimo s.n.c., P. T, z.c. 3, cat. D/1, RC. euro

84,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotettantotto), sub. 4 (quat-

tro), Viale Tricesimo s.n.c., P. T, z.c. 3, cat. D/1, RC. euro

76,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotettantotto), sub. 10 (die-

ci), Viale Giovanni Paolo II n.c. 21, P. T, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotettantotto), sub. 11 (undi-

ci), Viale Giovanni Paolo II n.c. 21, P. T, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 23 (ventitre), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 24 (ventiquattro), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 25 (venticinque), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 26 (ventisei), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 27 (ventisette), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 28 (ventotto), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 29 (ventinove), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 30 (trenta), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 31 (trentuno), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 32 (trentadue), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 33 (trentatre), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 34 (trentaquattro), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 35 (trent

tacinque), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 46 (quarantasei), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 47 (quarantasette), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 48 (quarantotto), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 49 (quarantanove), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 50 (cinquanta), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 51 (cinquantuno), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 52 (cinquantadue), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 53 (cinquantatre), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 54 (cinquantaquattro), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 55 (cinquantacinque), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 56 (quarantasei), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 57 (cin-

quantasette), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 58 (cin-

quantotto), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 59 (cin-

quantanove), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 60 (ses-

santa), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 61 (ses-

santuno), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 62 (ses-

santadue), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 63 (ses-

santatre), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 64 (ses-

santaquattro), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 65 (ses-

santacinque), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 66 (ses-

santasei), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 89 (ot-

tantanove), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,

cl. 4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 90 (no-

vanta), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4,

mq. 13, RC euro 434,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 91 (no-
vantuno), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl.

4, mq. 16, RC euro 42,14;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 98 (no-
vantotto), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 99 (no-
vantanove), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 100 (cen-
to), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 101 (cen-
touno), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 110 (cen-
todieci), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 111 (cen-
toundici), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 112 (cen-
tododici), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 113 (cen-
totredici), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 114 (cen-
toquattordici), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat.
F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 115 (cen-
toquindici), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 116 (cen-

tosedici), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 117 (centodiciassette), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 118 (centodiciotto), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 119 (centodiciannove), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 120 (centoventi), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 121 (centoventuno), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 122 (centoventidue), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 123 (centoventitre), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 124 (centoventiquattro), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 125 (centoventicinque), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 126 (centoventisei), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 127 (cen-

toventisette), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 128 (cen-

toventotto), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 129 (cen-

toventinove), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 130 (cen-

totrenta), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl.

4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 131 (cen-

totrentuno), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,

cl. 4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 132 (cen-

totrentadue), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,

cl. 4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 133 (cen-

totrentatre), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,

cl. 4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 134 (cen-

totrentaquattro), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat.

C/6, cl. 4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 135 (cen-

totrentacinque), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat.

C/6, cl. 4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 136 (cen-

totrentasei), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,

cl. 4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 137 (centotrentasette), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat.

C/6, cl. 4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 138 (centotrentotto), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,

cl. 4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 139 (centotrentanove), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,

cl. 4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 140 (centoquaranta), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,

cl. 4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 141 (centoquarantuno), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,

cl. 4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 142 (centoquarantadue), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat.

C/6, cl. 4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 143 (centoquarantatre), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat.

F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 144 (centoquarantaquattro), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat.

C/6, cl. 4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 145 (centoquarantacinque), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 146 (centoquarantasei), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, mq. 13, RC euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 154 (centocinquantaquattro), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 155 (centocinquantacinque), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 156 (centocinquantasei), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 157 (centocinquantesette), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. F/3;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 161 (centosessantuno), Viale Giovanni Paolo II n.c. 1, P. T-1, z.c. 3, cat. D/8, RC. euro 9.598,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 162 (centosessantadue), Viale Giovanni Paolo II n.c. 13/A, P. T, z.c. 3, cat. D/8, RC. euro 2.374,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 163 (cen-

tosessantatre), Viale Giovanni Paolo II n.c. 25, P. T, z.c. 3,
cat. D/8, RC. euro 4.270,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 164 (cen-
tosessantaquattro), Viale Giovanni Paolo II n.c. 15/1, P. 1,
z.c. 3, cat. D/8, RC. euro 2.206,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 165 (cen-
tosessantacinque), Viale Giovanni Paolo II n.c. 15/2, P. 1,
z.c. 3, cat. D/8, RC. euro 2.660,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 166 (cen-
tosessantasei), Via Verzegnis n.c. 15, P. 1, z.c. 3, cat. D/8,
RC. euro 3.250,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 167 (cen-
tosessantasette), Via Verzegnis n.c. 15, P. 1, z.c. 3, cat.
D/8, RC. euro 1.400,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 168 (cen-
tosessantotto), Via Verzegnis n.c. 15, P. 2, z.c. 3, cat. D/8,
RC. euro 2.626,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 169 (cen-
tosessantanove), Via Verzegnis n.c. 15, P. 2, z.c. 3, cat.
D/8, RC. euro 1.400,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 171 (cen-
tosestantuno), Viale Giovanni Paolo II n.c. 3/5, P. 3, z.c. 3,
cat. D/8, RC. euro 840,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 172 (cen-
tosestantadue), Viale Giovanni Paolo II n.c. 3/4, P. 3, z.c.

3, cat. D/8, RC. euro 910,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 173 (centotrentatré), Viale Giovanni Paolo II n.c. 3/7, P. 3, z.c.

3, cat. D/8, RC. euro 806,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 174 (centotrentaquattro), Viale Giovanni Paolo II n.c. 3/6, P. 3,

z.c. 3, cat. D/8, RC. euro 736,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 175 (centotrentacinque), Viale Giovanni Paolo II n.c. 15/6, P. 3,

z.c. 3, cat. D/8, RC. euro 980,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 176 (centotrentasei), Viale Giovanni Paolo II n.c. 15/5, P. 3, z.c.

3, cat. D/8, RC. euro 946,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 177 (centotrentasette), Viale Giovanni Paolo II n.c. 15/8, P. 3,

z.c. 3, cat. D/8, RC. euro 1.400,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 178 (centotrentotto), Viale Giovanni Paolo II n.c. 15/7, P. 3, z.c.

3, cat. D/8, RC. euro 1.050,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 179 (centotrentanove), Via Verzegnis n.c. 15, P. 3, z.c. 3, cat.

D/8, RC. euro 2.626,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 180 (centottanta), Via Verzegnis n.c. 15, P. 3, z.c. 3, cat. D/8, RC.

euro 1.400,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 181 (centottantuno), Viale Giovanni Paolo II n.c. 3/9, P. 4, z.c. 3, cat. D/8, RC. euro 966,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 182 (centottantadue), Viale Giovanni Paolo II n.c. 3/8, P. 4, z.c. 3, cat. D/8, RC. euro 1.862,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 183 (centottantatre), Via Verzegnis n.c. 15, P. 45678, z.c. 3, cat. D/8, RC. euro 10.918,00.

Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta iscritto al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero 1678, ente urbano, Ha. 0.77.65, derivante da frazionamento (riconosciuto conforme alle norme vigenti dall'Ufficio del Territorio di Udine con tipo presentato in data 16 novembre 2009 al prot. n. 405599/2009) dell'originario mapp. n. 1678 di Ha. 1.83.35 a sua volta derivante dall'unione e soppressione dei mapp. nn. 1446 di are 0,30, 1600 di Ha. 1.79.65 e 1653 di are 3,40, giusta denuncia di variazione presentata all'Ufficio del Territorio di Udine in data 29 luglio 2009 al n. 272944/2009;

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 7 (sette), n. 1407 (millequattrocentosette), Via Molin Nuovo n.c. 39, P. T12, z.c. 3, cat. D/7, RC. euro 3.227,24.

Il fabbricato in oggetto risulta iscritto al Catasto Terreni

con il foglio 7, mappale numero 1407, ente urbano, Ha.
0.15.00;

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 7 (sette), n. 1391 (milletrecentonovantuno), Via Molin Nuovo n.c. 39, P. T, z.c. 3, area urbana di metri quadri 148, iscritta al Catasto Terreni con il foglio 7, mappale numero 1391, ente urbano, Ha. 0.01.48;

Comune e Mappa di Udine

Catasto Terreni

f. 7 (sette) n. 702 (settecentodue), sem., cl. 2, Ha 00.33.00 (ettari zero zero, are trentatre e centiare zero zero), R.D. euro 27,27, R.A. euro 14,49;

f. 7 (sette), n. 877 (ottocentosettantasette), sem.arb., cl. 3, Ha 00.06.50 (ettari zero zero, are zero sei e centiare cinquanta), R.D. euro 4,53, R.A. euro 2,69;

f. 7 (sette), n. 47 (quarantasette), sem., cl. 2, Ha 00.17.30 (ettari zero zero, are diciassette e centiare trenta), R.D. euro 14,30, R.A. euro 7,59;

f. 7 (sette), n. 46 (quarantasei), ente urbano, Ha 01.15.20 (ettari zero uno, are quindici e centiare venti);

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1679 (milleseicentosettantanove), Via Verzegnis s.n.c., P. T, area urbana di metri quadri 5865,

iscritta al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero 1679, ente urbano, Ha. 0.58.65, derivante dal frazionamento dell'originario mapp. n. 1678 di Ha. 1.83.35 giusta frazionamento riconosciuto conforme alle norme di legge con tipo depositato all'Ufficio del Territorio di Udine in data 16 novembre 2009 n. 405599/2009 originante, oltre alla suddescritta particella n. 1679, le particelle nn: 1678 di are 77,65; 1680 di are 8,20; 1681 di are 38,15 e 1682 di are 0,70;

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1680 (milleseicentoottanta), Via Verzegnis s.n.c., P. T, area urbana di metri quadri 820, iscritta al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero 1680, ente urbano, Ha. 0.08.20.

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1681 (milleseicentoottantuno), Viale Giovanni Paolo II s.n.c., P. T, area urbana di metri quadri 3815, iscritta al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero 1681, ente urbano, Ha. 0.38.15.

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1682 (milleseicentoottantadue), Via Tricesimo s.n.c., P. T, area urbana di metri quadri 70, iscritta al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero

1682, ente urbano, Ha. 0.00.70;

- che la società PROGETTO UDINE S.R.L. risulta proprietaria degli immobili catastalmente distinti come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1601 (milleseicentouno), Viale Tricesimo n.c. 131, P. S1T1, unità collabenti.

Il fabbricato in oggetto risulta iscritto al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero 1601, ente urbano, Ha. 11.22.50.

Comune e Mappa di Udine

Catasto Terreni

f. 6 (sei) n. 835 (ottocentotrentacinque), prato, cl. 3, Ha 00.06.60 (ettari zero zero, are zero sei e centiare sessanta), R.D. euro 3,92, R.A. euro 2,05.

- che la società ██████████ risulta proprietaria degli immobili catastalmente distinti come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 98 (novantotto), sub. 2 (due), Viale Tricesimo s.n.c., P. T, z.c. 3, cat. D/1, RC euro 196,00;

f. 6 (sei), n. 98 (novantotto), sub. 3 (tre), Viale Tricesimo s.n.c., P. T-1, z.c. 3, cat. D/8, RC. euro 364.610,00.

Il fabbricato in oggetto risulta iscritto al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero 98, ente urbano, Ha. 10.35.59.

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1613 (milleseicentotredici), sub. 1 (uno), Viale Tricesimo s.n.c., P. T, z.c. 3, cat. D/2, RC. euro 17.516,00;

f. 6 (sei), n. 1613 (milleseicentotredici), sub. 2 (due), Viale Tricesimo s.n.c., P. T, z.c. 3, cat. D/1, RC. euro 70,00.

Il fabbricato in oggetto risulta iscritto al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero 1613, ente urbano, Ha. 0.36.88.

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1643 (milleseicentoquarantatre), sub. 2 (due), Via Fusine s.n.c., P. T, z.c. 3, cat. D/1, RC. euro 520,00;

f. 6 (sei), n. 1643 (milleseicentoquarantatre), sub. 3 (tre), Via Fusine s.n.c., P. T, z.c. 3, cat. D/1, RC. euro 168,00.

Il fabbricato in oggetto risulta iscritto al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero 1643, ente urbano, Ha. 0.02.11;

Comune e Mappa di Udine

Catasto Terreni

f. 6 (sei) n. 1642 (milleseicentoquarantadue), sem., cl. 3, Ha 00.00.40 (ettari zero zero, are zero zero e centiare quaranta), R.D. euro 0,27, R.A. euro 0,17;

f. 6 (sei), n. 1661 (milleseicentosessantuno), sem., cl. 3, Ha

00.36.45 (ettari zero zero, are trentasei e centiare quaranta-
cinque), R.D. euro 24,47, R.A. euro 15,06;

f. 6 (sei), n. 1666 (milleseicentosessantasei), sem., cl. 3,
Ha 00.10.90 (ettari zero zero, are dieci e centiare novanta),
R.D. euro 7,32, R.A. euro 4,50;

f. 6 (sei), n. 1657 (milleseicentocinquantesette), sem., cl.
3, Ha 00.00.35 (ettari zero zero, are zero zero e centiare
trentacinque), R.D. euro 0,23, R.A. euro 0,14;

- che il signor ██████████ risulta proprietario degli
immobili catastalmente distinti come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1615 (milleseicentoquindici), Viale Tricesimo
n.c. 131, P. T, area urbana di metri quadri 32;
iscritta al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero
1615, ente urbano, Ha. 0.00.32;

Comune e Mappa di Udine

Catasto Terreni

f. 6 (sei) n. 838 (ottocentotrentotto), f.u. d'accertare, Ha
00.00.56 (ettari zero zero, are zero zero e centiare cinquan-
tasei);

- che il signor ██████████ risulta proprietario dell'immo-
bile catastalmente distinto come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1614 (milleseicentoquattordici), Viale Tricesimo n.c. 131, P. T, area urbana di metri quadri 65;

iscritta al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero 1614, ente urbano, Ha. 0.00.65;

- che la società ██████████ risulta proprietaria degli immobili catastalmente distinti come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 13 (tredici), Viale Giovanni Paolo II n.c. 3/1, P. 2, z.c. 3, cat. D/8, RC. euro 1.990,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 14 (quattordici), Viale Giovanni Paolo II n.c. 3/2, P. 2, z.c. 3, cat. D/8, RC. euro 3.866,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 39 (trentanove), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 40 (quaranta), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 41 (quarantuno), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24.

Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta iscritto al Catasto Terreni con il foglio 6,

mappale numero 1678, ente urbano, Ha. 0.77.65;

- che la società ██████████ risulta proprietaria

degli immobili catastalmente distinti come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 17 (di-
ciassette), Viale Giovanni Paolo II n.c. 3/11, P. 5, z.c. 3,
cat. D/8, RC. euro 966,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 18 (di-
ciotto), Viale Giovanni Paolo II n.c. 3/10, P. 5, z.c. 3, cat.
D/8, RC. euro 1.366,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 74 (set-
tantaquattro), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,
cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 75 (set-
tantacinque), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,
cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 76 (set-
tantasei), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl.
4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 77 (set-
tantasette), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,
cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 78 (set-
tantotto), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl.

4, metri quadri 13, RC. euro 34,24.

Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta iscritto al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero 1678, ente urbano, Ha. 0.77.65;

- che la società ██████████ risulta proprietaria degli immobili catastalmente distinti come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 19 (di-
ciannove), Viale Giovanni Paolo II n.c. 3/13, P. 6, z.c. 3,
cat. D/8, RC. euro 1.176,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 20 (ven-
ti), Viale Giovanni Paolo II n.c. 3/12, P. 6, z.c. 3, cat.
D/8, RC. euro 1.184,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 21 (ven-
tuno), Viale Giovanni Paolo II n.c. 3/15, P. 7-8, z.c. 3, cat.
D/8, RC. euro 1.504,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 22 (ven-
tidue), Viale Giovanni Paolo II n.c. 3/14, P. 7, z.c. 3, cat.
D/8, RC. euro 1.260,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 79 (set-
tantanove), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,
cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 80 (ot-
tanta), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4,

metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 81 (ottantuno), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 82 (ottantadue), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 83 (ottantatre), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 84 (ottantaquattro), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 85 (ottantacinque), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 86 (ottantasei), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 16, RC. euro 42,14;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 87 (ottantasette), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 88 (ottantotto), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 158 (centocinquantotto), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/2, cl. 3, metri quadri 23, RC. euro 52,27.

Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta iscritto al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero 1678, ente urbano, Ha. 0.77.65;

- che la società ██████████ risulta proprietaria degli immobili catastalmente distinti come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 16 (sedici), Viale Giovanni Paolo II n.c. 15/3, P. 2, z.c. 3, cat. D/8, RC. euro 2.380,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 102 (centodieci), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 103 (centotré), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 104 (centoquattro), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 105 (centocinque), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24.

Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta iscritto al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero 1678, ente urbano, Ha. 0.77.65;

- che la società [REDACTED] risulta proprietaria degli immobili catastalmente distinti come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 170 (centotrentotto), Viale Giovanni Paolo II n.c. 3/3, P. 3, z.c. 3, cat. D/8, RC. euro 1.400,00; ex sub. 8 porzione;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 36 (trentasei), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 37 (trentasette), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 38 (trentotto), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24.

Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta iscritto al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero 1678, ente urbano, Ha. 0.77.65;

- che la società [REDACTED] risulta proprietaria degli immobili catastalmente distinti come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 9 (nove),
Viale Giovanni Paolo II n.c. 11/A, P. T, z.c. 3, cat. D/8, RC.
euro 6.862,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 12 (dodici),
Viale Giovanni Paolo II n.c. 11/A, P. 1, z.c. 3, cat.
D/8, RC. euro 6.708,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 42 (quarantadue),
Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl.
4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 43 (quarantatre),
Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl.
4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 44 (quarantaquattro),
Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,
cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 45 (quarantacinque),
Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,
cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 67 (sessantasette),
Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,
cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 68 (sessantotto),
Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl.
4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 69 (ses-
santanove), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,

cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 70 (set-
tanta), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4,

metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 71 (set-
tantuno), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl.

4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 72 (set-
tantadue), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl.

4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 73 (set-
tantatre), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl.

4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 92 (no-
vantadue), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl.

4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 93 (no-
vantatre), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl.

4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 94 (no-
vantaquattro), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,

cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosestantotto), sub. 95 (no-

vantacinque), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,

cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 96 (novantasei), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl.

4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 97 (novantasette), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,

cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 147 (centoquarantasette), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat.

C/6, cl. 4, metri quadri 16, RC. euro 42,14;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 148 (centoquarantotto), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat.

C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 149 (centoquarantanove), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat.

C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 150 (centocinquanta), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6,

cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 151 (centocinquantuno), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat.

C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentosettantotto), sub. 152 (centocinquantadue), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat.

C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 153 (centocinquantatre), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat.

C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24.

Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta iscritto al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero 1678, ente urbano, Ha. 0.77.65;

- che la società ██████████ risulta proprietaria degli immobili catastalmente distinti come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Fabbricati

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 15 (quindici), Viale Giovanni Paolo II n.c. 15/4, P. 2, z.c. 3, cat. D/8, RC. euro 2.100,00;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 106 (centosei), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 107 (centosette), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 108 (centootto), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 13, RC. euro 34,24;

f. 6 (sei), n. 1678 (milleseicentotrentotto), sub. 109 (centonove), Via Verzegnis n.c. 13, P. S1, z.c. 3, cat. C/6, cl.

4, metri quadri 13, RC. euro 34,24.

Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta iscritto al Catasto Terreni con il foglio 6, mappale numero 1678, ente urbano, Ha. 0.77.65;

tutti posti tra confini noti alle parti che le stesse mi dispensano dal qui descrivere;

- che per l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel progetto di P.R.P.C. di riqualificazione dell'area Bertoli, approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 46 d'ord. nella seduta del 2 maggio 2005, è stata stipulata la convenzione urbanistica tra il Comune di Udine e la Ditta Proprietaria con atto di data 29 novembre 2005 rep. n. 183413/38882 notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, registrato a Udine il 13 dicembre 2005 al n. 13413 Serie 1T ed ivi trascritto il 19 dicembre 2005 ai nn. 41184/27315;

- che in data 11 settembre 2007 è stato stipulato l'atto aggiuntivo alla succitata convenzione con atto di data 11 settembre 2007 al rep. n. 191124/42048 notaio rogante, registrato a Udine il 17 settembre 2007 al n. 13436 Serie 1T ed ivi trascritto il 18 settembre 2007 ai nn. 30714/19074;

- che con atto di cessione a titolo gratuito, stipulato in data 29 novembre 2005 al rep. n. 183414/38883 notaio rogante, registrato a Udine il 21 dicembre 2005 al n. 138939 Serie 1T, sono state inoltre cedute al Comune di Udine le aree catastalmente distinte al f. 6 mapp. nn. 1598, 1577, 257 e 1458, aven-

ti destinazione a "Zona per viabilità di progetto", necessarie per la successiva realizzazione del tratto stradale di scorrimento, che dalla rotatoria di Viale Tricesimo andrà ad intersecare Via Molin Nuovo, e per la sistemazione complessiva della stessa Via Molin Nuovo;

- che con atto di cessione a titolo gratuito, stipulato in data 13 luglio 2009 al rep. n. 196742/45042 notaio rogante, registrato a Udine il giorno 8 settembre 2009 al n. 13599 Serie 1T ed ivi trascritto il giorno 8 settembre 2009 ai nn. 26334/18125, sono state inoltre cedute al Comune di Udine le aree catastalmente distinte al f. 6 n. 1652, 1655, 1658, 1644 (ex 1599) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e parcheggi di relazione) relativa alle Unità di intervento U.I. 14a, U.I. 16 e U.I. 14b; le aree catastalmente distinte al f. 6 mapp. nn. 1647, 1648, 1656, 1659, 1660 (verde elementare) denominate nel Piano VE6, VE7, VE8; le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria distinte al foglio f.6 mapp. n. 1645 (piazza pubblica), denominata PCC1;

- che con atto di atto di cessione a titolo gratuito, stipulato in data odierna al rep. n. 198147/45883 notaio rogante, in corso di registrazione e trascrizione perché in termini, sono state inoltre cedute al Comune di Udine le aree catastalmente distinte al f. 6 mapp. nn. 1664 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e parcheggi di re-

lazione) e mapp. nn. 1662, 1663, 1665 e 1667 (verde elementare);

- che con delibera consiliare n. 78 d'ord. nella seduta del 28 settembre 2009 è stato approvato l'atto aggiuntivo alla convenzione urbanistica precedentemente citata, ai fini di regolamentare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, relative e conseguenti alla modifica, ai sensi dell'art. 7 delle Norme di Attuazione del PRPC dell'area Bertoli, al comparto n. 2 individuato dal PRPC stesso;

- che in particolare tale nuovi impegni vanno a modificare ed integrare il testo degli articoli 1, 2, 3, 7, 10, 11 e 12 della stessa convenzione urbanistica ancora in essere;

tutta ciò premesso

tra le parti convenute, si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1

Il presente atto aggiuntivo, unitamente alla convenzione stipulata in data 29 novembre 2005 ed al successivo atto aggiuntivo stipulato in data 11 settembre 2007, regola i rapporti tra Ditte proprietarie ed il Comune di Udine per l'attuazione del P.R.P.C. di iniziativa privata dell'ambito di riqualificazione urbanistica dell'area ex acciaierie Bertoli, nell'ambito di Molin Nuovo, citato in premessa ed interessante i terreni siti in Comune di Udine originariamente distinti con i mappali nn. 98 - 257 -420 - 784 - 838 - 835 - 1458- 1446 - 1577 - 1598 -1600 - 1601 -1613 -1614 - 1615 - 1642 - 1643 - 1646 - 1653 -

1657 - 1661 - 1666 del Foglio 6 e mappali nn. 28 - 46 - 47 -
702 - 877 - 1390 -1391 - 1407 - 1427 - 1428 - 1429 del Foglio
7.

Articolo 2

L'art. "1 - Oggetto della convenzione", viene integrato con
l'inserimento dell'indicazione dei nuovi elaborati, esaminati
dalla Giunta comunale in data 7 luglio 2009, relativi alla mo-
difica apportata alla originaria articolazione edilizia del
"Comparto di intervento residenziale e terziario n. 1", ai
sensi del combinato disposto di cui all'art. 14 della Conven-
zione urbanistica del 29 novembre 2005 e all'art. 9 delle Nor-
me di Attuazione dei PRPC, come registrato dal provvedimento
del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale del Co-
mune di Udine.

TAVOLE DI PIANO

01 VAR inquadramento territoriale 1:5000

03 VAR mappa catastale 1:1000

04 VAR comparti di intervento 1:1000

06 VAR planimetria generale di azionamento 1:1000

07 VAR planimetria delle aree di cessione su base catastale
1:1000

08 VAR regole edilizie 1:1000

08 VAR schema planivolumetrico 1:1000

11 VAR planimetria: parte sud est (Comparto 1 sottozona A)
1:500

12 VAR planimetria: parte nordovest (Comparto 1 sottozonaB)

1:500

13 VAR profili regolatori parte 1 1:500

14 VAR profili regolatori parte 2 1:500

15 VAR profili regolatori parte 3 1:500

16 VAR urbanizzazioni primarie: reti fognature e acquedotto

1:1000

17 VAR urbanizzazioni primarie: rete gas e rete elettriche

1:1000

18 VAR urbanizzazioni primarie: sezione e finiture strade

1:100

19 VAR urbanizzazioni primarie: tipologie e finitura strade,

marciapiedi, piazze 1:100/1:50;

ELABORATI NORMATIVI

Relazione illustrativa

Norme di Attuazione e schede di intervento

All. 11 bis Opere di bonifica: modifiche a seguito della variante planivolumetrica.

Articolo 3

L'art. "2 Cessione aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria", viene modificato sostituendo le indicazioni delle aree in cessione con l'indicazione delle nuove aree da cedere, come specificato nella tavola grafica n. 07 VAR (emissione novembre 2008) come sopra citata, per complessivi mq 79.976 circa corrispondenti a:

AREE MODIFICATE/SOSTITUITE - punto a - urbanizzazioni primarie:

- Parcheggi di relazione: (U.P. 1 mq 580, UP 2 mq. 5766, U.P. 8 mq 3875, U.P. 9 mq 2520, U.P. 10 mq 510, U.P. 11 mq 785, U.P. 12 mq 785, U.P. 13 mq 5510, U.P. 14 mq 3600, U.P. 16 mq 1635, U.P. 16bis mq 1383, U.P. 19 mq 2245, U.P. 20 mq 4285; per complessivi mq 31.052 circa;

- Viabilità con parcheggi di relazione: U.P. 4 mq 6020, U.P. 5 mq 6370, U.P. 15 mq 2820 per complessivi mq 15.210 circa;

Viabilità: UP6 mq 990, UP 6a mq 310, UP7 mq 1670, UP18 mq. 973 per complessivi mq 3943 circa;

Verde elementare: VE01 mq 1740, VE02 mq 2490, VE03 mq 645, VE04 mq 450, VE05 mq 945, VE09 mq 80 per complessivi mq 6350 circa.

AREE MODIFICATE/SOSTITUITE - punto b- urbanizzazioni secondarie:

- Verde pubblico per residenza: VP1 mq 5570, VP2 mq 1400, VP3 mq 7430, VP4 mq 5084, VP5 mq 7430 per complessivi mq 26.914 circa.

Articolo 4

L'art. "3 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria", viene modificato sostituendo le indicazioni delle opere da realizzare con l'indicazione di analoghe o ulteriori opere da eseguire, come specificato nella tavola grafica n. 06 VAR (novembre 2008), come sopra citata.

URBANIZZAZIONI PRIMARIE eliminate/sostituite:

Punto a - costruzione rete viaria:

UI 15; UI 17 tratti di Via Molin Nuovo e Via Fusine secondo quanto previsto dal PRPC;

Punto b - costruzione e sistemazione degli spazi di sosta:

- PR2, PR3, PR4, PR5, PR6, PR7, PR8, PR9, PR10, PR11, PR12, PR13, PR18, PR19, PR20, PR21, PR22, PR23, PR24, PR25, PR26, PR27, PR28, PR29, PR30, PR31, PR32, PR33, PR34, PR35, PR36, PR37, PR38, PR39, PR40, PR41, PR42, PRc01,PRc02;

- Punto d - realizzazione e sistemazione dell'area di verde pubblico attrezzato:

- VE1; VE2; VE3; VE4; VE5; VE9.

URBANIZZAZIONI SECONDARIE eliminate/sostituite:

Punto k - realizzazione e sistemazione del verde attrezzato:

- VP01, VP02, VP03, VP04, VP05.

Articolo 5

L'art. "7 - *Spese per le opere, impianti e manufatti di urbanizzazione primaria e secondaria direttamente eseguite all'interno del P.R.P.C.*", viene così modificato:

"L'importo delle opere da eseguire di euro 7.427.735,32 (settemilioni quattrocentoventisette milasettecentotrentacinque virgola trentadue) viene modificato a seguito dello scomputo delle opere realizzate, non più elencate nel presente atto aggiuntivo.

La stima delle opere rimanenti è aggiornata sulla base del

Computo metrico estimativo, aggiornato in data 22 luglio 2009, predisposto dalla Ditta proprietaria e validato dall'Amministrazione comunale ed ammonta complessivamente ad euro 4.615.000,00 (quattromilioniseicentoquindicimila virgola zero zero); di cui per urbanizzazioni primarie: euro 3.365.000,00 (tremilionitrecentosessantacinquemila virgola zero zero) per urbanizzazioni secondarie: euro 1.250.000,00 (unmilione duecentocinquantamila virgola zero zero).

Articolo 6

L'art. "11 - *Garanzia fidejussoria per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dell'area oggetto di P.R.P.C.*", viene così modificato:

"L'importo delle garanzie fidejussorie relative alle opere da eseguire di euro 7.300.000,00 (settemilionitrecentomila virgola zero zero), viene modificato in euro 3.365.000,00 (tremilionitrecentosessantacinquemila virgola zero zero), giusta atto di fidejussione n. 50505 di data 11 febbraio 2010 rilasciato da "Reale Mutua Assicurazioni", pari al 100% dell'importo globale stimato in linea di preventivo di massima per le opere di urbanizzazione primaria ancora da realizzare al luglio 2009, comprensivo delle spese tecniche, I.V.A. 10% ed imprevisti ed arrotondamenti.

La riduzione degli importi della fidejussione o i necessari reintegri del suo valore sono regolate secondo quanto convenuto nella Convenzione vigente".

Articolo 7

L'art. "12 - *Garanzia fidejussoria per l'esecuzione opere ed oneri di urbanizzazione secondaria, opere di allacciamento dell'area oggetto di P.R.P.C.*" viene così modificato:

"L'importo delle garanzie fidejussorie relative alle opere da eseguire di euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zero zero) viene modificato in euro 1.250.000,00 (unmilione duecentocinquanta mila virgola zero zero) giusta atto di fidejussione n. 50502 di data 11 febbraio 2010 rilasciato da "Reale Mutua Assicurazioni", pari al 100% dell'importo globale stimato in linea di preventivo di massima per le opere di urbanizzazione secondaria ancora da realizzare al luglio 2009, comprensivo delle spese tecniche, I.V.A. 10% ed imprevisti ed arrotondamenti.

La riduzione degli importi della fidejussione o i necessari reintegri del suo valore sono regolate secondo quanto convenuto nella Convenzione vigente".

Articolo 8

L'articolo "10 - *Opere di bonifica dell'area oggetto del PRPC e garanzia fideiussoria*", viene così' modificato:

"In relazione a quanto stabilito già nella convenzione urbanistica del 13 aprile 2000 rep. n. 142827/30279 notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, le ditte proprietarie si impegnano a realizzare le opere necessarie di bonifica dell'ambito, ai fini del suo riutilizzo, secondo le previsioni di PRPC provve-

dendo ad espletare le procedure previste dalla normativa in materia.

Il procedimento ambientale riguardante il sito in oggetto è stato avviato in data 10 febbraio 2006 in relazione a una situazione di sospetta contaminazione da metalli, relativamente ai valori limite di cui alla tab. 1/A del D.M. 471/99 nell'area identificata come "settore Est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo, Udine.

In merito alla suddetta procedura sono stati prodotti i seguenti documenti:

1. Piano della Caratterizzazione (ex D.M. 471/99) del "Settore Est" del sito "ex Officine Bertoli" ubicato in località Molin Nuovo (Febbraio 2006).

2. Analisi di Rischio del "Settore Est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo, Udine - Volume 1 - Risultati della Caratterizzazione (Settembre 2007).

3. Analisi di Rischio del "Settore Est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo, Udine - Volume 2 - Risultati dell'Analisi di Rischio (Gennaio 2008).

4. Analisi di Rischio del "Settore Est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo, Udine - Documento integrativo ai sensi della L.R. 7/2000 (Marzo 2009).

Con decreto n. ALP. 8/939/UD/BSI/98 la Regione Friuli Venezia Giulia ha approvato, in data 16 giugno 2009, il documento "Analisi di rischio del 'settore est del sito industriale di-

smesso' ex officine Bertoli in località Molin Nuovo a Udine".

A tal riguardo le ditte proprietarie si impegnano a presentare entro sei mesi dalla data di approvazione del suddetto Decreto il progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e di acquisire le autorizzazioni necessarie alla realizzazione delle opere.

Le conclusioni delle operazioni di bonifica o di messa in sicurezza permanente, dovrà essere accertata e dichiarata dagli organi di verifica competenti (effettuabili anche per stralci funzionali da correlarsi con l'attuazione dei comparti di intervento); l'attuazione delle previsioni insediative e infrastrutturali del P.R.P.C. è quindi subordinata a tale conclusivo accertamento.

Il livello di bonifica è strettamente correlato alle specifiche destinazioni d'uso stabilite nel progetto di P.R.P.C.; eventuali modifiche a tale progetto comportano anche la complementare verifica della congruità del relativo livello di bonifica.

A garanzia della completa esecuzione delle opere di bonifica o di messa in sicurezza permanente, le Ditte proprietarie rilasciano a favore del Comune di Udine una garanzia fidejussoria per l'importo di complessivi euro 3.441.000,00 (tremilioni-quattrocentoquarantunmila virgola zero zero), pari al 100% dell'importo globale stimato in linea di preventivo di massima per le medesime opere di bonifica, giusta atto di fideiussione

n. 50504 di data 24 febbraio 2010 rilasciato da "Reale Mutua Assicurazioni", che integra e sostituisce la precedente fidejussione di euro 2.350.000,00 (duemilionitrecentocinquantamila virgola zero zero) prestata inizialmente.

La riduzione degli importi della fidejussione o i necessari reintegri del suo valore sono regolate secondo quanto convenuto nella Convenzione Vigente".

Articolo 9

Il Comune di Udine acconsente affinché tutte le garanzie relative agli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica di data 29 novembre 2005 al rep. n. 183413 - Racc. 38882 notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, registrata a Udine il 13 dicembre 2005 al n. 13413, nonché dall'atto aggiuntivo alla succitata convenzione, n. Rep. 191124 - Racc. 42048 del notaio Amodio di Udine e dal presente atto vengano rilasciate dalle ditte proprietarie PROGETTO UDINE S.R.L. e [REDACTED]

Articolo 10

Il COMUNE DI UDINE libera e solleva la Ditta Proprietaria [REDACTED] da ogni obbligo derivante dalla convenzione urbanistica di data 29 novembre 2005 al rep. n. 183413 - Racc. 38882 notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, registrata a Udine il 13 dicembre 2005 al n. 13413, nonché dall'atto aggiuntivo alla succitata convenzione, rep. n. 191124 - Racc. 42048 del Notaio Amodio di Udine, nonché da ogni obbligo derivante dal presente atto.

Articolo 11

La Ditta Proprietaria si impegna a provvedere a propria cura e spese, alla trascrizione del presente atto aggiuntivo nell'Ufficio del Territorio di Udine Servizio di Pubblicità Immobiliare, con piena rinuncia all'ipoteca legale eventualmente spettante e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della Ditta Proprietaria, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Articolo 12

Per quanto attiene ai rapporti con il COMUNE DI UDINE, relativi alla convenzione citata, nonché al presente atto, le Ditte Proprietarie nominano quale rappresentante il signor ██████████

██████████ al quale viene conferito l'obbligo ad assolvere l'incarico fino a quando non venga mediante apposita procura, eventualmente sostituito da altro rappresentante.

La sostituzione dovrà, in ogni caso e tempestivamente, essere comunicata al COMUNE DI UDINE.

Articolo 13

I componenti confermano la validità dei contenuti della più volte citata convenzione urbanistica stipulata in data 29 novembre 2005 al rep. n. 183413 - racc. n. 38882 notaio Paolo

Alberto Amodio di Udine, e successivamente integrata in data
11 settembre 2007 con l'atto aggiuntivo rep. n. 191124 - Racc.
42048 del notaio Amodio di Udine, per quanto non modificato e
non in contrasto con il presente atto.

Il presente atto pubblico, scritto elettronicamente da persona
di mia fiducia, è stato da me notaio letto ai comparenti i
quali con me notaio lo sottoscrivono alle ore dieci e minuti
quarantacinque circa.

Consta di 17 (diciassette) fogli per complessive pagine 32
(trentadue) e fin qui della trentatreesima ed ultima.

F.to: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

-----Paolo Alberto Amodio notaio (L.S.)

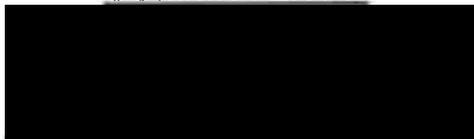
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

Provincia di Udine

COMUNE DI UDINE

**PIANO DELLA CARATTERIZZAZIONE
(ex D.M. 471/99)
DEL "SETTORE EST"
DEL SITO "EX OFFICINE BERTOLI"
IN LOCALITA' MOLIN NUOVO**

COMMITTENTE:



COORDINAMENTO:



ESTENSORE DOCUMENTO:



Febbraio 2006



Deimos Engineering S.r.l.

Via del Cottonificio, 129/b - 33100 - Udine
Tel. ++39.0432.421000 Fax ++39.0432.482965
www.deimositalia.it - info@deimositalia.it
Cap. Soc. Euro 60.000,00 i.v.
CF e P.I. 01939740302

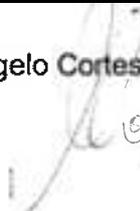
**PIANO DELLA CARATTERIZZAZIONE (ex D.M. 471/99) DEL "SETTORE EST"
DEL SITO "EX OFFICINE BERTOLI" IN LOCALITA' MOLIN NUOVO**

Estensore del documento:

[REDACTED]

Approvato da:

Dott. Angelo Cortesi




Redatto da:

Dott.ssa Geol. Paola Spada




Dott.ssa Geol. Cristina Kochmann



Dott. Geol. Paolo Antonini



CODICE ARCHIVIO

OFB/T008/05 – E03R0

DATA EMISSIONE

09/02/2006

Documento redatto dal Centro di Ricerca e Servizi HYDROTECH S.r.l. del Parco Scientifico Multisetoriale "AREA Science Park" di Trieste.
Il Laboratorio della HYDROTECH S.r.l. è in possesso di certificato di accreditamento n.DAP-PL-3542.00 rilasciato dall'Ente tedesco D.A.R. (Deutscher AkkreditierungsRat) in data 11/10/2003, in conformità agli standard della norma internazionale DIN EN ISO/IEC 17025.

INDICE

1. INTRODUZIONE.....	11
1.1. Obiettivi del Piano della Caratterizzazione	11
1.2. Modalità di elaborazione del Piano della Caratterizzazione.....	11
2. CONFIGURAZIONE DEL SITO.....	13
2.1. Inquadramento geografico	13
2.1.1. Settore Est	14
2.2. Destinazione d'uso del territorio.....	15
3. INDAGINE STORICA SUL SITO.....	8
3.1. Ciclo produttivo delle "Officine Bertoli" alla data di cessazione delle attività (1991/92) 10	
3.2. Sequenza storica degli ampliamenti dell'area occupata dallo stabilimento.....	19
3.3. Sequenza storica degli ampliamenti degli impianti produttivi.....	19
3.4. Reti tecnologiche	22
4. ATTIVITA' PRODUTTIVE PREGRESSE	24
4.1. L'acciaieria.....	24
4.1.1. Acciaieria delle ex Officine Bertoli	28
4.2. Il laminatoio	31
4.2.1. Laminatoio delle ex Officine Bertoli	33
4.3. La fonderia.....	37
4.3.1. Fonderia delle ex Officine Bertoli.....	42
5. RESIDUI DI PRODUZIONE.....	47
5.1. Polveri E.A.F. (Electric Arc Fornace) di abbattimento dei fumi	47
5.2. Scorie	49
5.3. Materiali refrattari.....	51
5.4. Terre di fonderia	52
5.5. Altri materiali.....	52
6. CARATTERISTICHE NATURALI DEL TERRITORIO.....	53
6.1. Aspetti litologici e stratigrafici	53
6.1.1. Aspetti litologici e stratigrafici del territorio in località Molin Nuovo	55
6.2. Aspetti idrogeologici.....	55
6.2.1. Migrazione di contaminanti a mezzo delle acque sotterranee	59
6.2.2. Piezometri presenti nel sito "ex Officine Bertoli"	60
6.3. Aspetti idrografici	61

6.3.1.	Aspetti idrografici in località Molin Nuovo	62
6.4.	Caratteristiche meteorologiche	65
6.4.1.	Classificazione del clima	65
6.4.2.	Piuvosità	66
6.4.3.	Caratteristiche anemologiche	67
6.4.4.	Migrazione dei contaminanti per trasporto eolico	68
7.	MODELLO CONCETTUALE PRELIMINARE	70
7.1.	Tipologia e localizzazione di eventuale contaminazione	70
7.2.	Percorsi possibili di migrazione di una eventuale contaminazione	71
7.3.	Bersagli della contaminazione	71
8.	PIANO DI INVESTIGAZIONE INIZIALE	72
8.1.	Ubicazione dei punti di sondaggio.....	72
8.2.	Modalità esecutive dei sondaggi	72
8.2.1.	Pozzetti esplorativi	73
8.2.2.	Sondaggi a carotaggio continuo	73
8.3.	Piano di indagine chimico-fisica dei terreni	74
8.3.1.	Campionamento di terreni	74
8.3.2.	Analisi chimico-fisiche di laboratorio.....	74
8.3.3.	Metodiche analitiche	75
8.4.	Piano di indagine chimico-fisica delle acque di falda	75
8.4.1.	Campionamento di acque sotterranee.....	75
8.4.2.	Analisi chimico-fisiche di laboratorio.....	75
8.4.3.	Metodiche analitiche	76
8.5.	Sommario delle investigazioni previste nel sito "ex Officine Bertoli"	76
9.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	77

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1.	Indicazione dei punti di scatto e della direzione delle riprese	11
Figura 2.	Esempio di forno ad arco elettrico in cui sono visibili gli elettrodi per il riscaldamento della carica	25
Figura 3.	Esempio di carico/scarico dei lingotti dal forno del laminatoio	32
Figura 4.	Esempio di disposizione delle gabbie di laminazione in un treno di laminazione... ..	32
Figura 5.	Schema di funzionamento di un cubilotto.....	39
Figura 6.	Pianura della regione F.V.G. - assetto idrogeologico riconosciuto. Tratto da: Cucchi et al., 1999.....	56
Figura 7.	Suddivisione della falda freatica in base alle fonti di alimentazione (Stefanini, 1978)	57

Figura 8.	Corso delle rogge derivanti dal Torrente Torre nell'Alta Pianura centro-orientale..	63
Figura 9.	Particolare del corso delle rogge nella città di Udine.	64
Figura 10.	Aree esondate nel 1920 (tratto dalla "Carta Idrogeologica" di Bernardis G. e Zorzi P. allegata ailo "Studio geologico tecnico in prospettiva sismica del territorio comunale" di Udine, 1981).....	65
Figura 11.	Zone climatiche secondo la classificazione di Köppen	66
Figura 12.	Pioggia media annuale (in mm). - Fonte: Elaborazione ERSA su dati del Magistrato delle Acque, 1999.	67

ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO 1: CONFIGURAZIONE DEL SITO

TAV. 1A:	Corografia scala 1:25.000
TAV. 1B:	Corografia scala 1:5.000
TAV. 2:	Planimetria catastale
TAV. 3A:	Destinazione d'uso del suolo secondo il P.R.G.C. di Udine
TAV. 3B:	Legenda
TAV. 4:	Destinazione d'uso del suolo secondo il P.R.U.S.S.T.

ALLEGATO 2: INDAGINE STORICA

TAV. 5:	Reparti produttivi al momento della dismissione degli impianti (1991/'92)
TAV. 6A:	Successione storica degli ampliamenti dell'area occupata dallo stabilimento "ex Officine Bertoli"
TAV. 6B:	Planimetria degli ampliamenti delle "ex Officine Bertoli"
TAV. 7:	Successione storica degli ampliamenti dei reparti produttivi
TAV. 8:	Rete degli scarichi e rete elettrica
TAV. 9:	Rete degli scarichi individuati

ALLEGATO 3: ESTRATTI DI PROGETTO

- Estratto di progetto 1951
- Estratto di progetto 1956
- Estratto di progetto 1963
- Estratto di progetto 1965
- Estratto di progetto 1968
- Estratto di progetto 1969
- Estratto di progetto 1971
- Estratto di progetto 1972
- Estratto di progetto 1988

ALLEGATO 4: CARATTERISTICHE NATURALI

TAV. 10:	Ubicazione dei pozzi profondi
TAV. 11A:	Sezioni stratigrafiche Ovest-Est
TAV. 11B:	Sezioni stratigrafiche Nord-Sud
TAV. 12A:	Ubicazione dei punti di indagine preliminare
TAV. 12B:	Sezioni stratigrafiche
TAV. 13:	Carta delle isofreatiche della zona di Udine
TAV. 14:	Carta delle isofreatiche della città di Udine
TAV. 15:	Carta delle isofreatiche in località Molin Novo

ALLEGATO 5: PIANO DI INVESTIGAZIONE INIZIALE

TAV. 16:	Aree critiche
TAV. 17:	Piano di Investigazione Iniziale
TAV. 18:	Ubicazione dei piezometri

1. INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce il Piano della Caratterizzazione ai sensi dell'art. 9 del D.M. 471/99 dell'area "Settore EST" del sito "ex Officine Bertoli" ubicato in località Molin Nuovo a Udine (TAV. 1A e 1B in All. 1) e censito al catasto al mappale n° 98 del Foglio n° 6 del Comune di Udine (TAV. 2 in All. 1).

L'area, di superficie pari a ca. 116.000 m² e di proprietà della ditta *Progetto Udine S.r.l.* con sede a Bergamo è stata parte integrante, dal 1963 fino al 1991/92, dello stabilimento per la produzione di acciaio "ex Officine Bertoli". Nell'area, nei capannoni allora realizzati e tuttora presenti, si trovavano il reparto modelli per la produzione delle forme per i getti utilizzati in fonderia, il reparto condizionamento laminati e la carpenteria (TAV. 5 in All. 2).

Attualmente l'area è utilizzata dalla ditta [REDACTED] che ha adibito la parte scoperta a deposito di lavorati di ferro e la parte coperta alla lavorazione meccanica a freddo sui lavorati.

1.1. Obiettivi del Piano della Caratterizzazione

Gli obiettivi del presente Piano della Caratterizzazione sono:

- definire il **Modello Concettuale Preliminare** che delinei un quadro quanto più possibile realistico della situazione ambientale attuale, evidenziando l'eventuale presenza di contaminazione e/o delle possibili sorgenti di contaminazione e i percorsi attivi per la diffusione dell'eventuale contaminazione;
- stabilire il **Piano di Investigazione Iniziale** con il quale si definisce il programma di indagini in campo per la verifica e la conferma delle ipotesi formulate nel Modello Concettuale Preliminare.

In tal modo si potrà successivamente formulare il **Modello Concettuale Definitivo** del sito che, precisando lo scenario sullo stato di qualità delle matrici ambientali nel sito e sulle relazioni intercorrenti tra le stesse, potrà essere utilizzato, nel caso venga riscontrata una contaminazione, per la scelta della tipologia di bonifica e di ripristino ambientale più adatti al caso in esame.

1.2. Modalità di elaborazione del Piano della Caratterizzazione

Il presente Piano della Caratterizzazione è stato sviluppato in sezioni riguardanti:

1. Una parte di raccolta e organizzazione dei dati storici relativi alle attività antropiche che si sono susseguite nel tempo presso il sito "ex Officine Bertoli". In particolare si riportano nel dettaglio le informazioni relative a:

- espansione negli anni del territorio occupato dallo stabilimento e direttamente interessato dalle attività produttive (Capitolo 3);
- tipologia delle attività industriali dismesse (Capitolo 4);
- tipologia dei materiali/residui industriali che risultano potenzialmente in grado di determinare una contaminazione delle matrici ambientali (Capitolo 5).

In questi capitoli viene analizzata la storia dello stabilimento, sia per quanto riguarda la successione cronologica degli ampliamenti sia quella della realizzazione dei reparti, in modo da individuare le aree più a lungo interessate dal processo produttivo delle "ex Officine Bertoli" e possibili fonti primarie di eventuale contaminazione.

2. Una parte generale in cui vengono evidenziate le principali caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del sito e dell'ambiente circostante al fine di individuare le possibili fonti secondarie di una eventuale contaminazione ed i possibili percorsi naturali di diffusione della stessa (Capitolo 6). Particolari sulle caratteristiche stratigrafiche dei terreni entro i primi 2-4 m dal piano campagna per il Settore EST del sito sono stati ricavati dai dati relativi ad una precedente campagna di indagine, eseguita con la collaborazione dell'ARPA FVG. Tali dati sono riportati nel documento "*Procedura di verifica per la realizzazione del P.R.P.C. di iniziativa privata nell'ambito delle ex Officine Bertoli a Udine Nord*", Deimos Engineering S.r.l., 2003.
3. Una parte relativa all'elaborazione del Modello Concettuale preliminare (Capitolo 7), definito sulla base dell'analisi delle informazioni acquisite e riportate ai capitoli precedenti, nella quale vengono identificate e localizzate le possibili sorgenti primarie e secondarie (aree critiche) di contaminazione, i percorsi di diffusione ipotizzabili e i potenziali bersagli.
4. Parte relativa alla pianificazione delle Investigazioni Iniziali che, sulla base delle ipotesi formulate nel Modello Concettuale preliminare, delinea una serie di indagini a carico del settore finalizzate alla verifica di eventuali contaminazioni con particolare riferimento alle aree critiche.

2. CONFIGURAZIONE DEL SITO

2.1. Inquadramento geografico

Il sito dello stabilimento "ex Officine Bertoli" è localizzato nella parte settentrionale del comune di Udine, fra le frazioni di Paderno e Molin Nuovo (TAV. 1A e 1B in All. 1), censita ai mappali n° 98, 257, 838, 1446 e 1458 del Foglio n° 6 del Comune di Udine (TAV. 2 in All. 1). Esso è delimitato ad Ovest da Viale Tricesimo e ad Est da via Molin Nuovo; a Sud è parzialmente delimitato da via Fusine e a Nord da via del Predil.

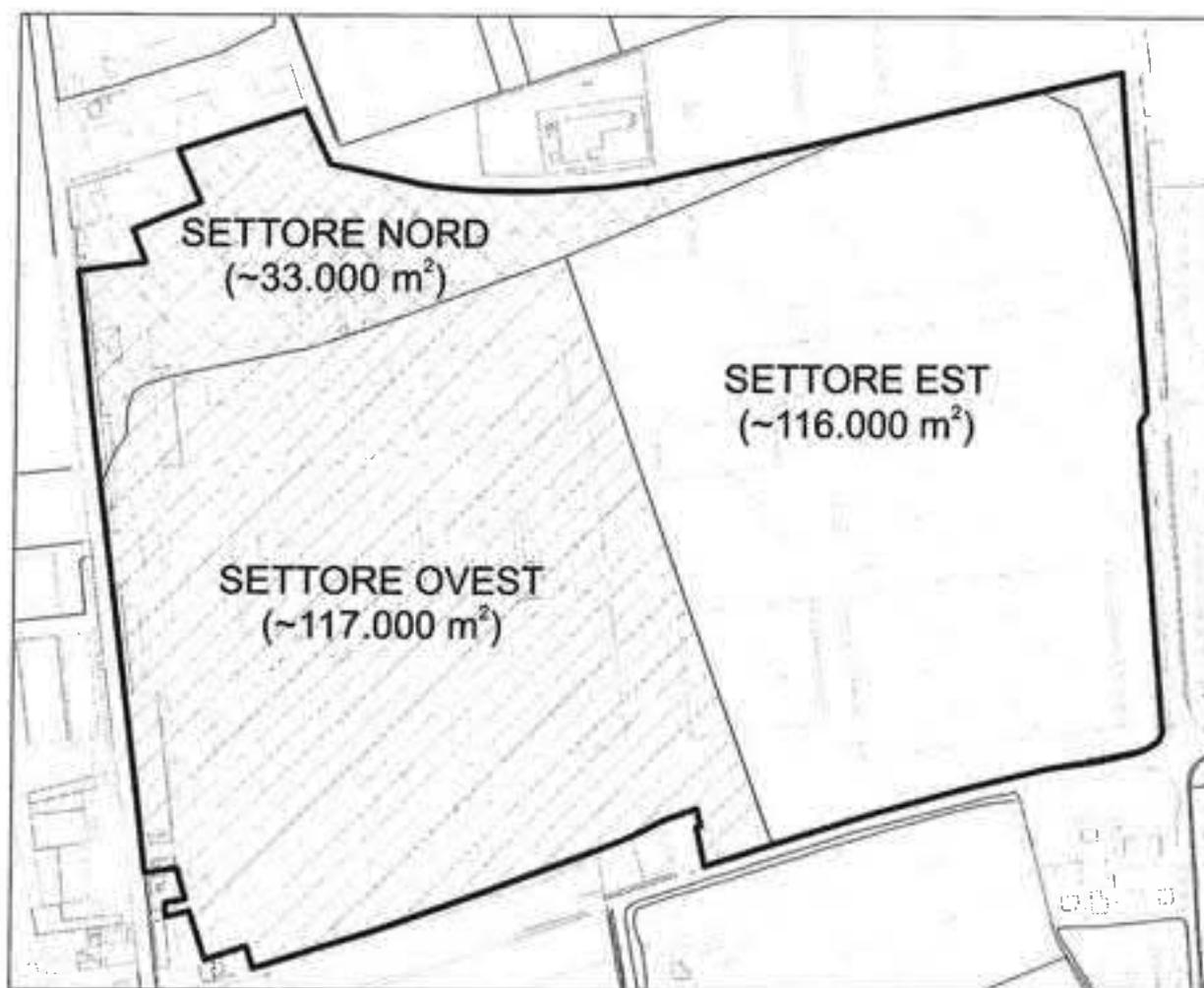
Il sito presenta una forma approssimativamente rettangolare con uno sviluppo Est-Ovest di oltre 600 m e sviluppo Nord-Sud di ca. 400 m, per una estensione complessiva di ca. 266.000 m² di cui ca. 93.000 m² occupata dai fabbricati industriali dismessi.

La superficie, pianeggiante, si trova ad una quota di circa 125 m s.l.m.. Il rilievo planoaltimetrico di dettaglio del sito è riportato in allegato alla relazione *"Procedura di verifica per la realizzazione del P.R.P.C. di iniziativa privata nell'ambito delle ex Officine Bertoli a Udine Nord"* (Deimos Engineering S.r.l., 2003).

Il sito "ex Officine Bertoli" è stato suddiviso in tre aree denominate:

- Settore Nord di estensione pari a ca. 33.000 m²;
- Settore Ovest di estensione pari a ca. 117.000 m²;
- Settore Est di estensione pari a ca. 116.000 m².

e distribuite come indicato nella seguente figura.



Suddivisione in settori del sito "ex Officine Bertoli", Molin Nuovo, UD.

2.1.1. SETTORE EST

Il Settore EST del sito "ex Officine Bertoli", oggetto del presente Piano della Caratterizzazione, di proprietà della ditta *Progetto Udine S.r.l.* con sede in Bergamo Via Orio Alsezio 8, occupa parte del mappale 98 (TAV. 2 in All. 1) e si estende su una superficie di 116.000 m² di cui ca. 25.000 m² occupati da fabbricati. Il settore si colloca tra Via Molin Nuovo a EST mentre ad Ovest il confine è indicativamente situato in corrispondenza dell'attuale via asfaltata interna che taglia longitudinalmente il sito.

2.2. Destinazione d'uso del territorio

Secondo il P.R.G.C. di Udine (variante n° 97 approvata nel 1999) il sito "ex Officine Bertoli" risulta inserito in zona D definita come "zona destinata ad attività produttive industriali ed artigianali" (TAV. 3A e 3B in All. 1).

Il sito è, inoltre, inserito come area da convertire e riqualificare nel P.R.U.S.S.T. "Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio" denominato "Riqualificazione urbana ed ambientale ed interventi di miglioramento della viabilità nel distretto insediativo costituito dai comuni di Udine, Tavagnacco, Reana del Rojale, Tricesimo". Sulla base del precitato P.R.U.S.S.T. la destinazione d'uso di parte dell'area delle ex Officine Bertoli è stata convertita in area a destinazione d'uso commerciale e residenziale (Settore EST - TAV. 4 in All. 1).

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI UDINE

**PROGETTO OPERATIVO
DEGLI INTERVENTI DI BONIFICA
E DI RIPRISTINO AMBIENTALE (D.Lgs. 152/06)
DEL “SETTORE EST”
DEL SITO “EX OFFICINE BERTOLI”
IN LOCALITA’ MOLIN NUOVO (UD)**

ELABORATO A

Relazione tecnica

MARZO 2010



Azienda certificata (ISO
9001:2008 per attività di:
“R&S, indagini e progettazione
nel settore ambientale”

AREA Science Park
Padriano, 99
34149 Trieste
Italy

HYDROTECH S.r.l. - Ricerca per l'Ambiente

Tel. +39 040 9220032
Fax +39 040 9220033
e-mail: info@ht.fs.it
<http://www.ht.fs.it>

C. F., P. IVA e
Reg. Impr. TS
nr. 00906270327
Cap. Soc. € 51.000,00 i.v.



**PROGETTO OPERATIVO DEGLI INTERVENTI DI BONIFICA
E DI RIPRISTINO AMBIENTALE (D.Lgs. 152/06)
DEL "SETTORE EST" DEL SITO "EX OFFICINE BERTOLI"
IN LOCALITA' MOLIN NUOVO (UD)
ELABORATO A – RELAZIONE TECNICA**

HYDROTECH S.r.l.

dott. geol. Paolo Antonini

dott. geol. Alberto Rosset

dott. in geol. Alex Bagolin

dott.ssa in geol. Cristina Kocmann

IL DIRETTORE TECNICO

dott. Angelo Cortesi

ISCRITTO ALL'ORDINE INTERPROVINCIALE CHIMICI GO, PN, UD

CODICE ARCHIVIO

OFB/T012/08– E08R1

DATA EMISSIONE

15/03/2010

Documento redatto da [REDACTED]

Hydrotech è certificata ISO 9001:2008 per attività di R&S, indagini e progettazione nel settore ambientale.

Il laboratorio di ricerca applicata di Hydrotech è riconosciuto quale struttura altamente qualificata ai sensi della L.R. FVG 47/78 capo VII, art. 22 nelle aree di tecnologie di bonifica, indagini ambientali e chimica analitica e ambientale.

Il laboratorio chimico-analitico di Hydrotech è accreditato DIN EN ISO IEC 17025:2005.



ELABORATO A - Relazione tecnica

SOMMARIO

1.	INTRODUZIONE	3
2.	RIEPILOGO DELL'ITER EX D.LGS. 152/06	5
3.	MODELLO CONCETTUALE	8
3.1.	INQUADRAMENTO DEL SITO.....	8
3.2.	CARATTERISTICHE STRATIGRAFICHE.....	8
3.3.	CARATTERISTICHE DEL "TERRENO CON SCORIE"	10
3.3.1.	<i>Distribuzione e volume del Riporto "B"</i>	10
3.4.	CARATTERISTICHE DELLA CONTAMINAZIONE.....	12
3.4.1.	<i>Distribuzione e volume della contaminazione</i>	12
4.	OBIETTIVO DI BONIFICA E RIPRISTINO AMBIENTALE	15
5.	INTERVENTI DI BONIFICA E RIPRISTINO AMBIENTALE	17
5.1.	AREE D'INTERVENTO.....	17
5.2.	RIMOZIONE DEGLI SPOT DI CONTAMINAZIONE.....	18
5.2.1.	<i>Modalità d'intervento</i>	18
5.2.2.	<i>Criteri di verifica di avvenuta rimozione degli spot di contaminazione</i>	18
5.3.	RIMOZIONE DEL RIPORTO "B"	19
5.3.1.	<i>Modalità d'intervento</i>	19
5.3.2.	<i>Criteri di verifica di avvenuta rimozione del Riporto "B"</i>	20
6.	FASI OPERATIVE DEL PROGETTO	22
6.1.	FASE 1 - ALLESTIMENTO CANTIERE	22
6.2.	FASE 2 - RIMOZIONE DEGLI SPOT DI CONTAMINAZIONE	23
6.2.1.	<i>Asportazione dell'eventuale copertura in asfalto o calcestruzzo</i>	24
6.2.2.	<i>Escavazione e deposito temporaneo del materiale contaminato fino alla sua completa rimozione</i>	24
6.2.3.	<i>Verifica analitica dell'avvenuta rimozione su pareti e fondo scavo</i>	27
6.2.4.	<i>Allontanamento e smaltimento a norma di legge di tutti i materiali rimossi</i>	29
6.2.5.	<i>Pulizia dell'Area "1" utilizzata per il deposito temporaneo dei materiali rimossi e smantellamento dell'area di lavaggio mezzi</i>	29
6.3.	FASE 3 - RIMOZIONE DEL RIPORTO "B".....	29
6.3.1.	<i>Asportazione dell'eventuale copertura in asfalto o calcestruzzo</i>	29
6.3.2.	<i>Rimozione e dislocazione temporaneo dell'eventuale Riporto "A"</i>	30

6.3.3.	<i>Rimozione e deposito temporaneo del Riporto "B"</i>	30
6.3.4.	<i>Verifica geognostica dell'avvenuta rimozione del Riporto "B" su pareti e fondo scavo</i>	34
6.3.5.	<i>Ricollocamento del Riporto "A" nello scavo di provenienza</i>	34
6.3.6.	<i>Allontanamento e smaltimento Riporto "B"</i>	34
6.4.	FASE 4 – SMANTELLAMENTO CANTIERE.....	34

ELENCO TABELLE

Tabella 1.	Contaminazione riscontrata ai sensi del D.Lgs. 152/06 nel "Settore Est".....	7
Tabella 2.	Intervallo di profondità del Riporto "B" rilevato nei diversi punti di sondaggio.....	11
Tabella 3.	Elenco degli spot di contaminazione riscontrati nel "Settore Est".....	13
Tabella 4.	Volumi stimati degli <i>spot</i>	14
Tabella 5.	Obiettivi degli interventi di bonifica per ogni spot, rappresentati dalle CSC per siti a destinazione d'uso residenziale di cui al D.Lgs. 152/06.	19
Tabella 6.	Profondità stimata per gli interventi di rimozione degli <i>spot</i>	27
Tabella 7.	Lista dei parametri analitici che saranno ricercati nei campioni prelevati da pareti e fondi scavo degli <i>spot</i>	28

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Tavole

TAV. 1	Corografia scala 1:25.000
TAV. 2	Planimetria del "Settore Est"
TAV. 3	Localizzazione del <i>Riporto "B"</i>
TAV. 4	Localizzazione degli <i>spot</i> di contaminazione
TAV. 5A	Schede degli <i>spot</i> di contaminazione che interessano sia il <i>Riporto "A"</i> che il <i>Riporto "B"</i>
TAV. 5B	Schede <i>spot</i> di contaminazione che interessano solo il <i>Riporto "A"</i> o solo il <i>Riporto "B"</i>
TAV. 6	Aree soggette a interventi di rimozione degli <i>spot</i>
TAV. 7	Aree soggette a interventi di rimozione del <i>Riporto "B"</i>
TAV. 8	Sequenza delle operazioni di rimozione del <i>Riporto "B"</i>
TAV. 9	<i>Layout</i> semplificato di cantiere

1. INTRODUZIONE

Il presente documento, elaborato e redatto da Hydrotech S.r.l., costituisce l'Elaborato A del "Progetto operativo degli interventi di bonifica e misure di ripristino ambientale (D.Lgs.152/06) del Settore Est del sito ex officine Bertoli". Il Settore Est del sito Ex Officine Bertoli, di seguito denominato "Settore Est", è ubicato in località Molin Nuovo, Udine ed è di proprietà della società Progetto Udine S.r.l. (TAV.1 in All.1).

In ottemperanza alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi (rif.: prot. ALP.8/0398/UD/BSI/98), il documento, è strutturato nei seguenti punti:

- Riepilogo dell'iter ex D.Lgs. 152/06
dove e' riassunto l'iter procedurale condotto ai sensi del D.Lgs. 152/06 a carico del "Settore Est" e sono elencati i documenti di riferimento del presente elaborato.

- Modello concettuale
dove sono richiamati i risultati delle investigazioni che costituiscono gli elementi essenziali ai fini dell'elaborazione del progetto, quali le caratteristiche del sito, del suolo/sottosuolo e della contaminazione.

- Obiettivo per la bonifica e il ripristino ambientale
dove è definito l'obiettivo primario per la bonifica e il ripristino ambientale che si intende raggiungere con gli interventi in progetto, consistente nella riqualificazione del "Settore Est", rendendolo definitivamente fruibile come area ad uso abitativo per l'attuazione del progetto edilizio di riqualificazione futura dell'area prevista nell'ambito del P.R.P.C. di iniziativa privata (rif. DOC.4).

- Interventi di bonifica e ripristino ambientale
dove sono individuati e descritti, in relazione al modello concettuale, all'obiettivo di bonifica e di ripristino ambientale e alle prescrizioni della Conferenza di Servizi:
 - o gli interventi che prevedono l'asportazione del terreno contaminato e il suo conferimento in idoneo impianto autorizzato, al termine dei quali il sito sarà riqualificato come "sito non contaminato ai sensi del D.Lgs.152/06"; la rimozione della contaminazione prevede il raggiungimento delle concentrazioni soglia di

concentrazione (CSC) e, qualora non fosse possibile raggiungere le CSC, l'elaborazione, così come prescritto dalla Conferenza dei servizi (rif. DOC.6), di una nuova Analisi di Rischio formulata sulla base dei risultati delle indagini analitiche di verifica e del progetto edilizio di riqualificazione futura dell'area (rif Par. 5.2.2.)

- gli interventi che prevedono la rimozione del “*volume di scorie (V_S)*”, così come prescritto dalla Conferenza dei servizi (rif. DOC.6) e il suo conferimento in idoneo impianto autorizzato, al termine dei quali il sito sarà fruibile per l'attuazione del progetto edilizio di riqualificazione futura dell'area; la rimozione di V_S sarà garantita grazie alla rimozione di tutta la matrice nella quale è contenuto, vale a dire il “*terreno con scorie (V_{TS})*” (rif. Par. 3.2.1);

- Fasi operative del progetto

dove sono descritte cronologicamente le diverse fasi operative previste dal progetto.

2. RIEPILOGO DELL'ITER EX D.LGS. 152/06

Il procedimento ambientale riguardante il “Settore Est” è stato avviato in ragione di una situazione di sospetta contaminazione da metalli, per superamento dei valori limite di cui alla Tab. 1/A del D.M. 471/99.

A seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 152/06, e in relazione a quanto previsto dal Piano di Caratterizzazione di cui al documento:

DOC 1. *“Piano della Caratterizzazione del “Settore Est” del sito “ex Officine Bertoli” in località Molin Nuovo, Udine – Volume 1 Risultati della Caratterizzazione”* (Hydrotech S.r.l., Settembre 2007), approvato con Decreto del Servizio di Disciplina Gestione Rifiuti della regione n.°0938 del 16/06/09 (rif.: prot. ALP.8/0398/UD/BSI/98)

tutte le indagini di caratterizzazione sono state condotte ai sensi del D.Lgs. 152/06.

Sulla base dei risultati ottenuti al termine della fase di caratterizzazione, di cui al documento di riferimento:

DOC 2. *“Analisi di rischio del “Settore Est” del sito “ex Officine Bertoli” in località Molin Nuovo (UD) – Volume 1 Risultati della Caratterizzazione”* (Hydrotech S.r.l., Settembre 2007), approvato con Decreto del Servizio di Disciplina Gestione Rifiuti della regione n.°0938 del 16/06/09 (rif.: prot. ALP.8/0398/UD/BSI/98)

è stata individuata una potenziale contaminazione dei terreni da metalli (As, Cd, Co, Cr_{tot}, Hg, Pb, Cu, Sn, V e Zn), IPA, PCB e idrocarburi C>12 (Tab. 1 a pag. 7) in conseguenza del superamento delle rispettive concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) per siti ad uso residenziale, di cui al D.Lgs. 152/06.

Al fine di accertare lo stato di contaminazione dei terreni è stata completata la fase procedurale relativa all'Analisi di Rischio, di cui al documento di riferimento:

DOC 3. *“Analisi di rischio del “Settore Est” del sito “ex Officine Bertoli” in località Molin Nuovo (UD) – Volume 2 Risultati dell'Analisi di Rischio”* (Hydrotech S.r.l., Gennaio 2008), approvato con Decreto del Servizio di Disciplina Gestione Rifiuti della regione n.°0938 del 16/06/09 (rif.: prot. ALP.8/0398/UD/BSI/98)

In relazione al ripristino ambientale del sito e al progetto edilizio di riqualificazione futura dell'area, di cui al documento di riferimento:

DOC 4. "P.R.P.C. di iniziativa privata nell'ambito di Molin Nuovo. Proposta di Variante" (Gregotti Associati International, Novembre 2008).

Su richiesta formulata dalla Conferenza dei Servizi di fornire precisazioni/integrazioni in merito ad alcuni aspetti inerenti la presenza di materiale antropico (scorie) nei terreni, sono state eseguite ulteriori indagini, di cui al documento di riferimento:

DOC 5. "Analisi di rischio del "Settore Est" del sito "ex Officine Bertoli" in località Molin Nuovo (UD) – Documento integrativo ai sensi della L.R. 7/2000" (██████████), approvato con Decreto del Servizio di Disciplina Gestione Rifiuti della regione n.°0938 del 16/06/09 (rif.: prot. ALP.8/0398/UD/BSI/98)

A conclusione delle sopra citate fasi procedurali, i risultati delle investigazioni indicano per il "Settore Est":

- una contaminazione effettiva dei terreni dovuta alla presenza di arsenico, mercurio, IPA, PCB e idrocarburi C>12 in concentrazioni superiori alle rispettive concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) e in relazione ai risultati dell'Analisi di Rischio sito-specifica per la destinazione d'uso residenziale del sito (Tab.1 a pag. 7);
- la presenza di scorie nel suolo/sottosuolo, di volume stimato pari a ca. 36.000 m³ (V_s; rif. DOC.5)

Tabella 1. Contaminazione riscontrata ai sensi del D.Lgs. 152/06 nel “Settore Est”, in relazione ai superamenti delle CSC per siti ad uso residenziale (contaminanti potenziali) e dei valori ammissibili di R_{GW} (rischio per le acque sotterranee), HQ (indice di pericolo per adulti residenti) e R (rischio cancerogeno per adulti residenti) ottenuti dall’analisi di rischio sito specifica (rif. DOC.3). * valore riferito al contaminante indice idrocarburi alifatici C₉-C₁₈. ** valore riferito al contaminante indice benzo(a)pirene.

Contaminanti potenziali	R_{GW}	HQ	R	Contaminanti riscontrati
arsenico	accettabile	accettabile	6,2E-06	arsenico
cadmio	accettabile	accettabile	accettabile	-
cobalto	accettabile	accettabile	accettabile	-
cromo tot	accettabile	accettabile	accettabile	-
mercurio	accettabile	2,3E+00	accettabile	mercurio
piombo	accettabile	accettabile	accettabile	-
rame	accettabile	accettabile	accettabile	-
stagno	accettabile	accettabile	accettabile	-
vanadio	accettabile	accettabile	accettabile	-
zinco	accettabile	accettabile	accettabile	-
idrocarburi C>12	accettabile	1,1E+00 *	accettabile	idrocarburi C>12
IPA	accettabile	accettabile	1,3E-04 **	IPA
PCB	accettabile	accettabile	9,8E-06	PCB

Dando seguito alle procedure di cui all’art. 242 del Titolo V del D.Lgs. 152/06 e in ottemperanza delle prescrizioni formulate dalla Conferenza dei servizi di cui al documento:

DOC 6. “D.Lgs.152/2006. Approvazione del documento «Analisi di rischio del “Settore Est” del sito “ex Officine Bertoli” in località Molin Nuovo - Udine» (Decreto ALP.8/0398/UD/BSI/98 del Servizio di Disciplina Gestione Rifiuti della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia di data 16/06/09.

è stato redatto il *Progetto operativo degli interventi di bonifica e di ripristino ambientale (D.Lgs. 152/06) del “Settore Est” del sito “ex officine Bertoli” in località Molin Nuovo (UD)*, di cui il presente documento costituisce l’Elaborato A.

3. MODELLO CONCETTUALE

3.1. INQUADRAMENTO DEL SITO

Il “Settore Est”, ubicato in località Molin Nuovo (UD), interessa una superficie pianeggiante di forma grossomodo rettangolare, compresa tra le vie Fusine, Molin Nuovo, Giovanni Paolo II e San Cromazio da Aquileia (TAV. 2 in All.1).

Il sito, dotato di una recinzione perimetrale ha un’accesso principale, sia pedonale che carraio, ubicato sul lato Est della recinzione lungo la via Molin Nuovo e provvisto di cancello. Sul lato Ovest della recinzione, lungo la via San Cromazio da Aquileia è presente un accesso secondario anch’esso provvisto di cancello.

All’interno del sito sono presenti le seguenti strutture (TAV. 2 in All.1):

- Edificio coperto di ca. 16.300 mq, di seguito denominato “*Capannone principale*”, ubicato nella parte meridionale del sito;
- Edificio coperto di ca. 2.200 mq, di seguito denominato “*Capannone secondario*”, ubicato in prossimità dell’accesso secondario;
- Cabina elettrica ENEL ubicata in prossimità dell’accesso principale;
- Prefabbricato di cantiere adibito ad uffici, ubicato in prossimità dell’accesso secondario.

La superficie del sito non interessata dalla presenza delle strutture si presenta parzialmente coperta da pavimentazione carrabile in asfalto (TAV. 2 in All. 1).

3.2. CARATTERISTICHE STRATIGRAFICHE

Di seguito sono riepilogate le caratteristiche stratigrafiche del “Settore Est” interessato dagli interventi di bonifica e ripristino ambientale descritti in progetto, che raggiungeranno la profondità massima di 8 m da p.c. (rif. Cap. 6). Non sono state quindi riprese in questo capitolo le caratteristiche idrogeologiche della falda, la cui superficie freatica si trova a più di 50 m di profondità dal p.c., per le quali si rimanda a quanto riportato nella documentazione di riferimento (DOC.2 e DOC.3).

Gli orizzonti stratigrafici sono stati identificati in fase di caratterizzazione (rif. DOC.2 e DOC.3) e possono essere così schematizzati:

3.2.1 Orizzonte di riporto

E' il primo orizzonte che si riscontra nell'area a partire dal piano campagna fino a profondità inferiori a 3 m, ad eccezione della porzione nord-occidentale del sito in cui raggiunge la profondità di ca. 8 m. E' costituito da ghiaie e sabbie di colore grigio, anche con presenza di materiali antropici e, subordinatamente, da livelli limosi di spessore decimetrico presenti talvolta al letto dell'orizzonte.

In relazione alla tipologia e alla distribuzione del materiale antropico rinvenuto nell'*Orizzonte di riporto* (rif. DOC.5), ai fini di una piu' agevole descrizione degli interventi di bonifica e ripristino ambientale previsti in progetto (rif. Cap. 5), nel presente documento tale orizzonte è stato suddiviso in due distinte tipologie, quali:

- **Riporto "A"**, quando costituito nei componenti principali da ghiaia, sabbia o limo. Il *Riporto "A"* è stato individuato in quasi tutti i punti di sondaggio a partire dal piano campagna (p.c.) fino ad alla profondità di ca. 4.5 m (EC06);
- **Riporto "B"**, quando costituito dal "*terreno con scorie*" entro il quale è contenuto il "*volume di scorie (V_S)*" (rif DOC.5) e le cui caratteristiche sono illustrate nel successivo paragrafo 3.3.

3.2.2 Orizzonte a ghiaia

È l'orizzonte immediatamente sottostante al terreno di riporto e verosimilmente rappresenta il tetto dei depositi alluvionali dell'Alta Pianura Friulana. E' costituito prevalentemente da ghiaia grossolana con sabbia di colore nocciola ed è stato riscontrato fino ad una profondità di ca. 50 m da p.c.

Le possibili relazioni stratigrafiche che intercorrono tra il *Riporto "B"*, il *Riporto "A"* e l'*Orizzonte a ghiaia* sono schematizzati in figura 1 a pagina 10.

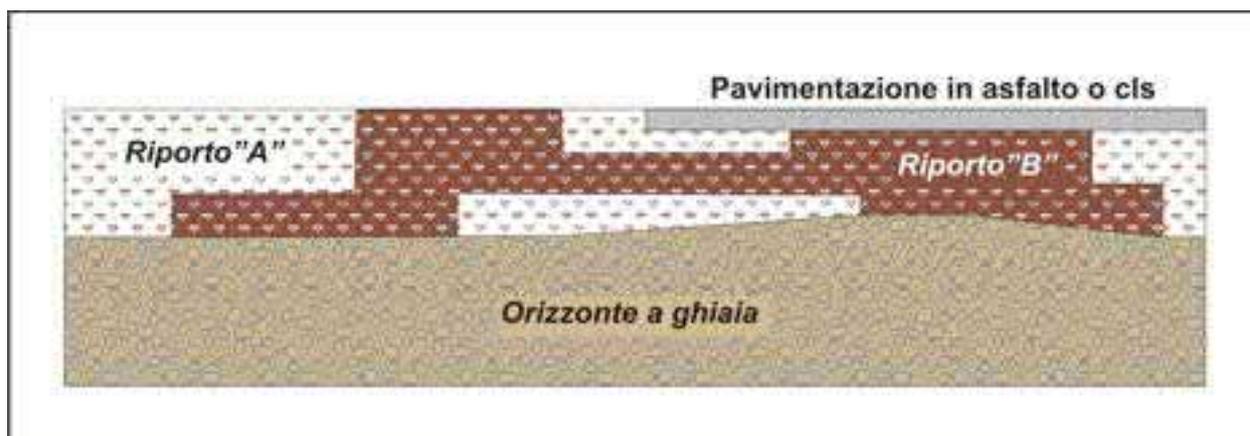


Figura 1. Schema delle possibili relazioni stratigrafiche tra i Riporti "A" e "B" nell'Orizzonte di riporto.

3.3. CARATTERISTICHE DEL "TERRENO CON SCORIE"

In base a quanto illustrato al paragrafo 3.2, il "terreno con scorie" coincide con la tipologia denominata *Riporto "B"* dell'Orizzonte di riporto (rif. Par. 3.2.1), per le cui caratteristiche si rimanda pertanto a quanto descritto nel documento di riferimento DOC. 5.

3.3.1. Distribuzione e volume del Riporto "B"

Il *Riporto "B"*, individuato in gran parte dei sondaggi eseguiti in fase di caratterizzazione (Tab. 2 a pag. 11), si rinviene sia al tetto della sequenza stratigrafica, a partire dal piano campagna o immediatamente al di sotto della pavimentazione in asfalto, sia, più comunemente, al di sotto del *Riporto "A"* (Fig. 1 soprastante). Nell'area Centro-Sud del sito, il *Riporto "B"* raggiunge profondità prevalentemente inferiori a 1.5 m dal p.c., ad eccezione del solo punto di sondaggio EC17 in cui raggiunge la profondità di 2.4 m. Nell'area Nord del sito, invece, il *Riporto "B"* è stato rinvenuto fino a profondità comprese tra 0.8 e 7.9 m da p.c. (TAV. 3 in All.1).

Tabella 2. Intervallo di profondità del Riporto “B” rilevato nei diversi punti di sondaggio.

Codice sondaggio	Riporto “B”		
	Presenza	Profondità (m da p.c.)	
		da	a
EE01	Non rilevata	---	---
EE02	Rilevata	0,3	0,8
EE03	Non rilevata	---	---
EE04	Non rilevata	---	---
EE05	Rilevata	0,0	0,8
EE06	Rilevata	0,5	1,5
EE07	Rilevata	0,4	0,7
EE08	Rilevata	0,0	2,5
EE09	Rilevata	0,2	0,5
EE10	Rilevata	0,1	0,5
EE11	Rilevata	0,5	1,4
EE12	Rilevata	0,4	0,7
EE13	Rilevata	0,3	0,8
EE14	Non rilevata	---	---
EC01	Rilevata	0,8	2,4
EC02	Rilevata	0,2	1,4
EC03	Rilevata	0,0	1,0
EC04	Non rilevata	---	---
EC05	Non rilevata	---	---
EC06	Rilevata	4,5	7,9
EC07	Rilevata	0,0	3,7
EC08	Rilevata	0,0	1,3
EC09	Non rilevata	---	---
EC10	Non rilevata	---	---
EC11	Non rilevata	---	---
EC12	Non rilevata	---	---
EC13	Non rilevata	---	---
EC14	Non rilevata	---	---
EC15	Non rilevata	---	---
EC16	Rilevata	0,4	1,3
EC17	Rilevata	0,4	1,4
EC18	Non rilevata	---	---
ECPP5	Rilevata	0,1	0,3
ECPP6	Rilevata	0,1	1,3

Il volume complessivo del Riporto “B” (V_{TS} , “terreno con scorie”, rif. DOC.5), risulta pari a ca. 64.000 mc.

3.4. CARATTERISTICHE DELLA CONTAMINAZIONE

Ai sensi del D.Lgs. 152/06, la contaminazione del suolo e sottosuolo del “Settore Est” è dovuta alla presenza di arsenico, mercurio, IPA, PCB e idrocarburi C>12 in concentrazioni superiori alle rispettive concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) e tali da determinare condizioni di rischio non accettabili per la salute umana in relazione alla destinazione d’uso residenziale del sito (rif. DOC.3). Più precisamente, le concentrazioni di mercurio e idrocarburi C>12 determinano valori massimi dell’indice di pericolo (HQ) rispettivamente di 2.3E+00 e di 1.1E+00, mentre quelle di arsenico, IPA e PCB determinano valori massimi di rischio cancerogeno (R) rispettivamente di 1.5E-05, 2.9E-04 e 1.4E-05 (Tab. 1 pag.7).

Per quanto concerne il parametro idrocarburi C>12 si rileva che la condizione di rischio è determinata, in assenza di analisi sito specifiche di classificazione degli idrocarburi C>12, da un’assunzione estremamente conservativa che attribuisce il valore rilevato di concentrazione di C>12 alla sola classe idrocarburi alifatici C₉-C₁₈, assunti come contaminanti indice per la salute umana (rif. DOC.3). Di conseguenza, è ragionevole ritenere che a fronte di una determinazione analitica sito-specifica dell’effettivo contenuto di idrocarburi alifatici C₉-C₁₈ nel suolo e sottosuolo del “Settore Est” possa essere determinata una condizione di rischio accettabile per la salute umana anche per tale parametro.

3.4.1. Distribuzione e volume della contaminazione

La contaminazione riscontrata in fase di caratterizzazione si presenta distribuita con discontinuità (*spot*).

Nella TAV.4 in All.1 sono indicati i punti di sondaggio nei quali sono stati riscontrati i superamenti delle CSC per i contaminanti che determinano condizioni di rischio non accettabile per la salute umana (Tab. 1, pag. 7), di seguito denominati *spot*.

Gli *spot* di contaminazione con i relativi orizzonti di appartenenza e la tipologia di riporto sono elencati in tabella 3 a pagina 13 e illustrati nelle TAVV 5 in All.1.

Tabella 3. *Elenco degli spot di contaminazione riscontrati nel “Settore Est”. Sono indicati l’orizzonte stratigrafico e la tipologia di riporto (vedi Par. 3.2.1) di appartenenza.*

Contaminate	SPOT	Orizzonte stratigrafico	Tipologia di riporto
arsenico	EC16	di riporto	“A” e “B”
mercurio	EC07	di riporto	“B”
PCB	EE09	di riporto	“A” e “B”
IPA	EC08	di riporto	“B”
	EC14	di riporto	“A”
	EE08	di riporto	“B”
	EE09	di riporto	“A” e “B”
Idrocarburi C>12	EC01	di riporto	“A” e “B”
	EC02	di riporto	“A” e “B”
		a ghiaia	
	EC06	di riporto	“A”
	EC07	di riporto	“B”
	EC08	di riporto	“B”
	EC10	di riporto	“A”
	EE02	di riporto	“B”
	EE08	di riporto	“B”
	EE09	di riporto	“A” e “B”
	EE11	di riporto	“B”
EE12	di riporto	“A” e “B”	

Le contaminazioni da arsenico, mercurio, PCB e IPA sono sostanzialmente di tipo puntuale, confinate all’interno dell’*Orizzonte di riporto* e, per arsenico e mercurio, limitatamente al *Riporto “B”* (Tab. 3). Anche la contaminazione da idrocarburi C>12 è prevalentemente confinata all’interno del *Riporto “B”*, ad eccezione dello *spot* EC02.

In base ai dati disponibili, ai fini del presente progetto è stata eseguita una stima dei volumi di terreno interessati da ciascuno *spot*, assumendo che la contaminazione interessi un’area di 5 X 5 m e che, in via conservativa, si estenda verticalmente fino alla profondità corrispondente a quella di prelievo del primo campione non contaminato dello stesso orizzonte litologico o, in mancanza di un campione non contaminato, per l’intero spessore dell’orizzonte contaminato (Tab. 4 a pag. 14 e TAVV 5 in All.1).

Tabella 4. Volumi stimati degli spot.

SPOT	Area (mq)	Profondità stimata (m da p.c.)		Volume stimato (mc)	Contaminante
		da	a		
EC01	25	0,0	2,4	60	Idrocarburi C>12
EC02	25	0,0	3,0	75	Idrocarburi C>12
EC06	25	0,0	1,6	40	Idrocarburi C>12
EC07	25	0,0	3,7	93	Idrocarburi C>12, mercurio
EC08	25	0,0	1,3	33	Idrocarburi C>12, IPA
EC10	25	0,0	0,7	18	Idrocarburi C>12
EC14	25	0,1	1,7	40	IPA
EC16	25	0,1	1,5	35	arsenico
EE02	25	0,0	1,1	28	Idrocarburi C>12
EE08	25	0,0	2,5	63	Idrocarburi C>12, IPA
EE09	25	0,0	0,5	13	Idrocarburi C>12, IPA, PCB
EE11	25	0,1	1,4	33	Idrocarburi C>12
EE12	25	0,1	0,7	15	Idrocarburi C>12

4. OBIETTIVO DI BONIFICA E RIPRISTINO AMBIENTALE

L'obiettivo primario che si intende raggiungere con gli interventi in progetto è la riqualificazione del "Settore Est", rendendolo definitivamente fruibile come area ad uso abitativo per l'attuazione del progetto edilizio di riqualificazione futura dell'area prevista nell'ambito del P.R.P.C. di iniziativa privata (rif. DOC.4).

Il presente progetto si propone pertanto di:

a) Rimuovere la contaminazione nel "Settore Est" riportando le concentrazioni di arsenico, mercurio, IPA, PCB e idrocarburi C>12 al di sotto di valori accettabili per la destinazione d'uso residenziale del sito.

In relazione alle caratteristiche sito-specifiche della contaminazione (rif. Par. 3.4) e all'obiettivo di bonifica e di ripristino ambientale da raggiungere, la tecnica più adeguata per rimuovere la contaminazione nel "Settore Est" è quella dell'escavazione e allontanamento degli *spot* di contaminazione. I motivi principali che portano alla scelta di tale opzione sono strettamente collegati agli interventi previsti in ottemperanza alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi, che prevedono la rimozione e il conferimento in discarica del "volume di scorie (V_S)" contenuto nel "volume di terreno con scorie (V_{TS})", vale a dire nel *Riporto "B"*, così come in precedenza definito (rif. Par. 3.2.1). Infatti, poiché la maggior parte degli *spot* di contaminazione da rimuovere appartengono al *Riporto "B"*, anch'esso soggetto a rimozione, risulta chiaro il vantaggio ambientale, tecnico ed economico di adottare la rimozione e l'allontanamento degli *spot* quale tecnica di bonifica più adeguata al caso in esame.

Il conseguimento dell'obiettivo di cui sopra sarà accertato secondo i criteri illustrati al paragrafo 5.2.2.

b) Rimuovere il "Volume di scorie (V_S)" presente nel sito.

Poiché le caratteristiche sito-specifiche con cui le scorie sono presenti nei terreni del "Settore Est" non rendono praticabile dal punto di vista tecnico-economico una separazione quantitativa della scoria dalla matrice in cui essa è contenuta, la tecnica più adeguata per il raggiungimento dell'obiettivo di bonifica e di ripristino ambientale è l'escavazione e l'allontanamento dell'intera matrice. La rimozione del "volume di scorie (V_S)" verrà quindi garantita mediante la rimozione del "volume di terreno con

scorie (V_{TS}), vale a dire nel *Riporto "B"*, così come in precedenza definito (rif. Par. 3.2.1).

Il conseguimento dell'obiettivo di cui sopra sarà accertato secondo i criteri illustrati al paragrafo 5.3.2.

5. INTERVENTI DI BONIFICA E RIPRISTINO AMBIENTALE

In relazione a quanto visto al Par. 3.3. (Caratteristiche del “terreno con scorie”) e al Par. 3.4. (Caratteristiche della contaminazione), gli interventi previsti per il raggiungimento degli obiettivi di bonifica e ripristino ambientale del sito, così come indicati al Cap.4, consisteranno pertanto nella:

- a) **rimozione degli spot di contaminazione;**
- b) **rimozione del *Riporto “B”*.**

5.1. AREE D’INTERVENTO

In linea generale, gli interventi di bonifica e misure di ripristino ambientale, interesseranno l’intera area a destinazione d’uso direzionale/residenziale del “*Settore Est*”, che dovrà essere resa fruibile per la realizzazione del progetto edilizio di cui al documento di rif. DOC.4.

Nel seguito, sono distintamente indicate le aree interessate dagli interventi di rimozione degli *spot* e del *Riporto “B”*.

Aree soggette a interventi di rimozione degli *spot*

Le aree soggette agli interventi di rimozione degli *spot* sono individuate inizialmente in singole maglie quadrate di dimensioni non inferiori a 5 x 5 m, centrate in corrispondenza del punto di sondaggio risultato contaminato (TAV. 6 in All.1). L’estensione di tali aree è stata definita in considerazione delle caratteristiche “puntuali” (*spot*) della contaminazione; si segnala, tuttavia, che tali aree potranno subire variazioni di estensione in corso d’opera, qualora a seguito dei previsti accertamenti analitici di verifica degli interventi (vedi Par. 5.2.2) risultasse necessario procedere a rimozioni più estese.

Le aree saranno accuratamente delimitate a mezzo di new-jersey che avranno anche funzione di presidio di sicurezza durante le operazioni di escavazione.

Aree soggette a interventi di rimozione del *Riporto “B”*

Le aree soggette agli interventi di rimozione del *Riporto “B”* sono state definite sulla base dei risultati delle investigazioni effettuate in fase di caratterizzazione e di alcuni approfondimenti di indagine condotti in fase preliminare all’elaborazione del presente progetto. Tali approfondimenti hanno avuto lo scopo di fornire un maggiore dettaglio degli interventi previsti e di individuare le aree operative di cantiere dove sarà possibile localizzare le aree di deposito

temporaneo dei materiali rimossi, i locali di servizio al cantiere e la viabilità interna (rif. TAV. 7 in All.1).

5.2. RIMOZIONE DEGLI SPOT DI CONTAMINAZIONE

5.2.1. Modalità d'intervento

In relazione alle caratteristiche sito-specifiche della contaminazione e all'obiettivo di bonifica e di ripristino ambientale da raggiungere, come già indicato al capitolo 4, la tecnica più adeguata per rimuovere la contaminazione nel "Settore Est" è quella dell'escavazione e allontanamento degli spot di contaminazione.

Gli interventi di rimozione degli *spot* saranno condotti a mezzo di escavatore meccanico e si articoleranno nella seguente sequenza operativa:

- a) asportazione e deposito temporaneo dell'eventuale copertura in asfalto o calcestruzzo;
- b) escavazione e deposito temporaneo del materiale contaminato fino alla sua completa rimozione;
- c) verifica analitica dell'avvenuta rimozione su pareti e fondo scavo;
- d) allontanamento e smaltimento a norma di legge di tutti i materiali rimossi.

i cui dettagli sono riportati in paragrafo 6.2.

La rimozione completa del materiale contaminato sarà accertata mediante analisi dei campioni di parete e fondo scavo prelevati in corrispondenza di ciascuno *spot*.

5.2.2. Criteri di verifica di avvenuta rimozione degli spot di contaminazione

L'efficacia di rimozione degli *spot* di contaminazione è stabilita dal raggiungimento dei valori delle CSC di cui al D.Lgs. 152/06 per i siti a destinazione d'uso residenziale relativi ai contaminanti riscontrati negli *spot*, che sarà accertato mediante indagini analitiche su campioni di parete e fondo scavo, condotte ai sensi del D.Lgs. 152/06, dopo la rimozione dello *spot*.

Così come prescritto dalla Conferenza di Servizi di cui ai punti "2.e" e "3" del Decreto del Servizio di Disciplina Gestione Rifiuti della regione n.°0398 del 16/06/09 (rif.: prot. ALP.8/0398/UD/BSI/98), qualora a seguito degli interventi di bonifica non venissero raggiunte le CSC, verrà redatta una nuova Analisi di Rischio elaborata tenendo conto dei risultati delle

analisi di verifica condotte dopo la rimozione degli *spot* ed in relazione alle opere previste per la riqualificazione futura dell'area (rif. DOC.4). La nuova Analisi di Rischio sarà conforme al D.Lgs. 4/2008 e considererà, tra i bersagli della contaminazione, anche il recettore bambino, adottando i parametri di esposizione proposti nel documento “*Criteri metodologici per l'applicazione dell'analisi assoluta di rischio ai siti contaminati*” (APAT 2008) ed esplicitando le concentrazioni soglia di rischio (CSR) secondo quanto stabilito dall'Allegato 1 alla parte quarta del D.Lgs. 152/06.

Per i parametri in questione, tutti i dati di concentrazione misurati nei campioni di terreno prelevati all'interno del “*Settore Est*” dovranno risultare inferiori ai valori di CSR, che costituiranno quindi i nuovi obiettivi di bonifica a complemento di quelli rappresentati dalle CSC.

Tabella 5. *Obiettivi degli interventi di bonifica per ogni spot, rappresentati dalle CSC per siti a destinazione d'uso residenziale di cui al D.Lgs. 152/06. Riferimenti alla terminologia dei parametri di cui al D.Lgs. 152/06: C>12 = idrocarburi pesanti C>12; Hg = mercurio; As = arsenico; (25): benzo(a)antracene; (26): benzo(a)pirene; (27): benzo(b)fluorantene; (28): benzo(k)fluorantene; (29): benzo(g,h,i)perilene; (30): crisene; (31): dibenzo(a,e)pirene; (32): dibenzo(a,l)pirene; (33): dibenzo(a,i)pirene; (34): dibenzo(a,h)pirene; (35): dibenzo(a,h)antracene; (36): indenopirene; (37): pirene; (38): sommatoria policiclici aromatici.*

	C>12	Hg	As	PCB	Idrocarburi policiclici aromatici													
					(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)	(32)	(33)	(34)	(35)	(36)	(37)	(38)
CSC	50	1	20	0,06	0,5	0,1	0,5	0,5	0,1	5	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	5	10

5.3. RIMOZIONE DEL RIPORTO “B”

5.3.1. Modalità d'intervento

Come già indicato al capitolo 4, la tecnica più adeguata per rimuovere il “*volume di scorie (V_s)*” dal “*Settore Est*” è l'escavazione e allontanamento del *Riporto “B”*.

Gli interventi per la rimozione del *Riporto “B”* saranno effettuati a mezzo di escavatore meccanico a conclusione delle operazioni di rimozione degli *spot* e si articoleranno nella seguente sequenza operativa, schematizzata nella tavola 8 in allegato 1 :

- a) Asportazione e deposito temporaneo dell'eventuale copertura in asfalto o calcestruzzo;
- b) Rimozione e dislocamento temporaneo dell'eventuale *Riporto “A”*;
- c) Rimozione e deposito temporaneo del *Riporto “B”*;

- d) Verifica geognostica dell'avvenuta rimozione del *Riporto "B"* su pareti e fondo scavo;
- e) Ricollocamento del *Riporto "A"* nello scavo di provenienza.

Inoltre saranno effettuate tutte le operazioni necessarie per l'allontanamento e smaltimento a norma di legge dei materiali rimossi e temporaneamente depositati di cui alle operazioni dei punti a) e c).

I dettagli delle suddette operazioni sono riportati in Par. 6.3.

5.3.2. Criteri di verifica di avvenuta rimozione del *Riporto "B"*

L'efficacia di rimozione del *Riporto "B"* sarà stabilita dal raggiungimento dei livelli litologici identificabili come *Riporto "A"* o come "*Orizzonte a ghiaia*" al termine delle operazioni di escavazione (Fig. 2).

Il raggiungimento del suddetto obiettivo sarà accertato mediante indagini geognostiche di tipo visivo eseguite sulle pareti e il fondo degli scavi.

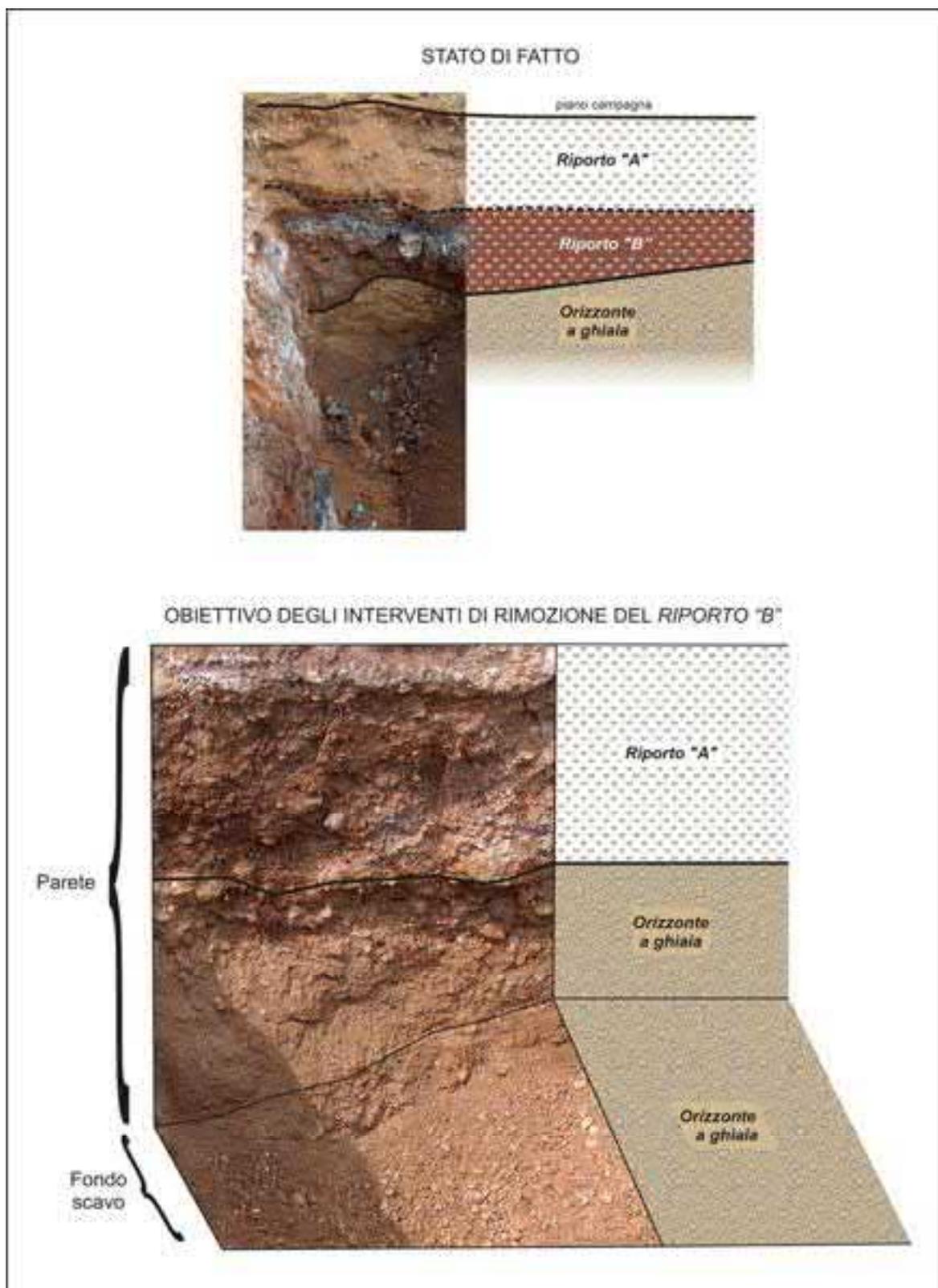


Figura 2. Obiettivo degli interventi di rimozione del Riporto "B" rappresentato dal raggiungimento del Riporto "A" o dell'Orizzonte a ghiaia nelle pareti e nei fondi scavo.

6. FASI OPERATIVE DEL PROGETTO

Nel presente capitolo sono descritte con dettaglio e in ordine cronologico di attuazione tutte le operazioni previste dagli interventi di progetto. Tali operazioni si svolgeranno in quattro fasi operative principali, cronologicamente distinte:

Fase 1 - allestimento cantiere: durante questa fase saranno opportunamente predisposte tutte le infrastrutture funzionali all'attuazione degli interventi di progetto per la bonifica e per il ripristino ambientale;

Fase 2 – interventi di rimozione degli spot: durante questa fase saranno eseguiti gli interventi di rimozione degli spot al termine dei quali il sito risulterà non contaminato ai sensi del D.Lgs. 152/06.

Fase 3 – interventi di rimozione del Riporto “B”: durante questa fase saranno eseguiti gli interventi di rimozione del Riporto “B” al termine dei quali il sito sarà reso fruibile per l'attuazione del progetto edilizio di recupero del sito (rif. DOC.4).

Fase 4 – smantellamento cantiere: durante questa fase saranno effettuati tutti gli interventi necessari per lo smantellamento e la chiusura del cantiere di progetto.

Le fasi operative sono di seguito dettagliate.

6.1. FASE 1 - ALLESTIMENTO CANTIERE

In questa fase sarà definita la viabilità interna anche mediante posa della cartellonistica prevista e si provvederà all'attrezzamento delle strutture a servizio cantiere, quali spogliatoi, servizi igienici, uffici, pesa, ecc.,.

Sarà eseguita, mediante pichettamento, la segnalazione delle aree interessate dalla rimozione degli spot (rif. Par. 5.1) e dei lotti di intervento previsti per l'asportazione del Riporto “B” (rif. Par. 6.3).

Inoltre, saranno predisposte le seguenti aree di servizio alle operazioni in progetto, la cui ubicazione è riportata nella planimetria di tavola 9 in allegato 1:

- **aree di deposito temporaneo dei materiali rimossi**: al fine di evitare qualsiasi possibilità di mescolamento fra diverse tipologie di materiali rimossi, si prevede l'allestimento delle seguenti aree dedicate:
 - o *Area “1”* - opportunamente allestita all'interno del capannone secondario (rif. Par. 3.1), previa le opportune verifiche di accessibilità in condizioni di

sicurezza. L'area sarà sottoposta preventivamente a pulizia di fondo a mezzo di spazzatrice stradale. Le eventuali irregolarità della pavimentazione saranno eliminate mediante tombamento con materiale inerte o con lamiere di spessore adeguato a sostenere il deposito dei materiali e/o il transito dei mezzi. In quest'area saranno temporaneamente collocati, in attesa di omologa e smaltimento a norma di legge, prima i materiali provenienti dalla rimozione degli *spot* e successivamente quelli provenienti dalla rimozione del *Riporto "B"*;

- *Area "2"* - opportunamente allestita all'interno del capannone principale (rif. Par. 3.1), previa le opportune verifiche di accessibilità in condizioni di sicurezza. L'area sarà sottoposta preventivamente a pulizia di fondo a mezzo di spazzatrice stradale. Le eventuali irregolarità della pavimentazione saranno eliminate mediante tombamento con materiale inerte o con lamiere di spessore adeguato a sostenere il deposito dei materiali e/o il transito dei mezzi. In quest'area saranno temporaneamente collocati, in attesa di omologa e smaltimento a norma di legge, i materiali provenienti dalla asportazione delle pavimentazioni in asfalto e calcestruzzo;
- *Area "3"* - opportunamente realizzata *ex novo* per la dislocazione temporanea del *Riporto "A"*, in attesa della sua ricollocazione nei rispettivi lotti di provenienza a parziale ritombamento degli scavi;
- **area di lavaggio mezzi**: a servizio delle operazioni di rimozione degli *spot* si provvederà ad allestire un'apposita piazzola di lavaggio dei mezzi impiegati nelle operazioni, dotata di pavimentazione e sistema di regimazione delle acque di lavaggio, che saranno raccolte in opportuna cisterna e successivamente smaltite a norma di legge. Tutti i mezzi interessati dalle operazioni di rimozione degli *spot*, in uscita dall'area di cantiere dovranno attraversare la zona di lavaggio per la pulizia delle ruote e/o l'eliminazione di eventuali tracce di contaminazione. Tale area sarà smantellata al termine della Fase 2 (vedi oltre).

6.2. FASE 2 - RIMOZIONE DEGLI SPOT DI CONTAMINAZIONE

Questa fase sarà suddivisa in due lotti per permettere la corretta gestione dei materiali rimossi in relazione alla disponibilità degli spazi di deposito allestibili nell'Area "1". Indicativamente, con il primo lotto saranno rimossi e collocati nell'Area "1" in attesa di smaltimento gli *spot* della

porzione più settentrionale del “Settore Est” (EC06, EC07, EC08, EC10, EE08 e EE09), mentre con il secondo lotto saranno rimossi e collocati nell’Area “1” in attesa di smaltimento gli spot della porzione più meridionale (EC01, EC02, EC16, EE02, EE1, EE12 e EE14).

Gli interventi di rimozione per ogni singolo spot si articoleranno nella seguente sequenza operativa:

6.2.1. Asportazione dell’eventuale copertura in asfalto o calcestruzzo

In questa prima fase saranno eseguite le operazioni necessarie alla preparazione delle aree di scavo, consistenti nella rimozione a mezzo macchina operatrice, ove presenti, delle pavimentazioni di asfalto e/o calcestruzzo. I materiali di risulta saranno trasferiti a mezzo dumper nell’Area “2” (rif. Par. 6.1 e TAV. 9 in All.1) in attesa di smaltimento.

6.2.2. Escavazione e deposito temporaneo del materiale contaminato fino alla sua completa rimozione

Le operazioni di rimozione degli spot di contaminazione (TAVV 4 e 5 in All. 1), saranno eseguite mediante escavatore meccanico ed interesseranno un’area d’intervento inizialmente pari a ca. 5 x 5 m. Le profondità di scavo, così come individuate nel paragrafo 3.4.1, sono riportate in tabella 6 a pagina 27. In ogni caso, gli scavi saranno protratti fino alla completa rimozione della contaminazione che sarà accertata mediante indagine chimico-analitica su campioni di parete e di fondo scavo prelevati durante le operazioni (rif. Par. 6.2.3.). Per un corretto intervento in condizioni di sicurezza e al fine di evitare crolli di parete, quest’ultime saranno realizzate con idoneo angolo di scarpa. Tutte le operazioni saranno assistite a terra da un tecnico specializzato che si occuperà del prelievo di campioni di terreno e provvederà a fornire all’operatore del mezzo, per quanto possibile, indicazioni sulla profondità ed estensione a cui spingere la rimozione. In caso di incertezza sulla qualità dei materiali presenti, o nell’eventualità che si verificano dei crolli delle pareti di scavo, con conseguente mescolamento dei materiali presenti, tutto il materiale asportato verrà considerato potenzialmente contaminato.

I materiali di risulta dello scavo saranno collocati mediante dumper all’interno dell’Area “1” in spazi opportunamente segnalati al fine di consentirne in qualsiasi momento il riconoscimento del lotto di provenienza e rendere più agevole l’esecuzione delle analisi di omologa per il loro allontanamento dal sito e successivo smaltimento a norma di legge.

Durante la movimentazione sarà posta comunque la massima cura per evitare spandimenti e il materiale escavato non verrà mai depositato a terra prima del suo trasferimento all’ Area “1”.

Nella figura 3 a pagina 25 e nella figura 4 a pagina 26 sono indicate le viabilità previste per la movimentazione del materiale escavato nel primo e nel secondo lotto rispettivamente.

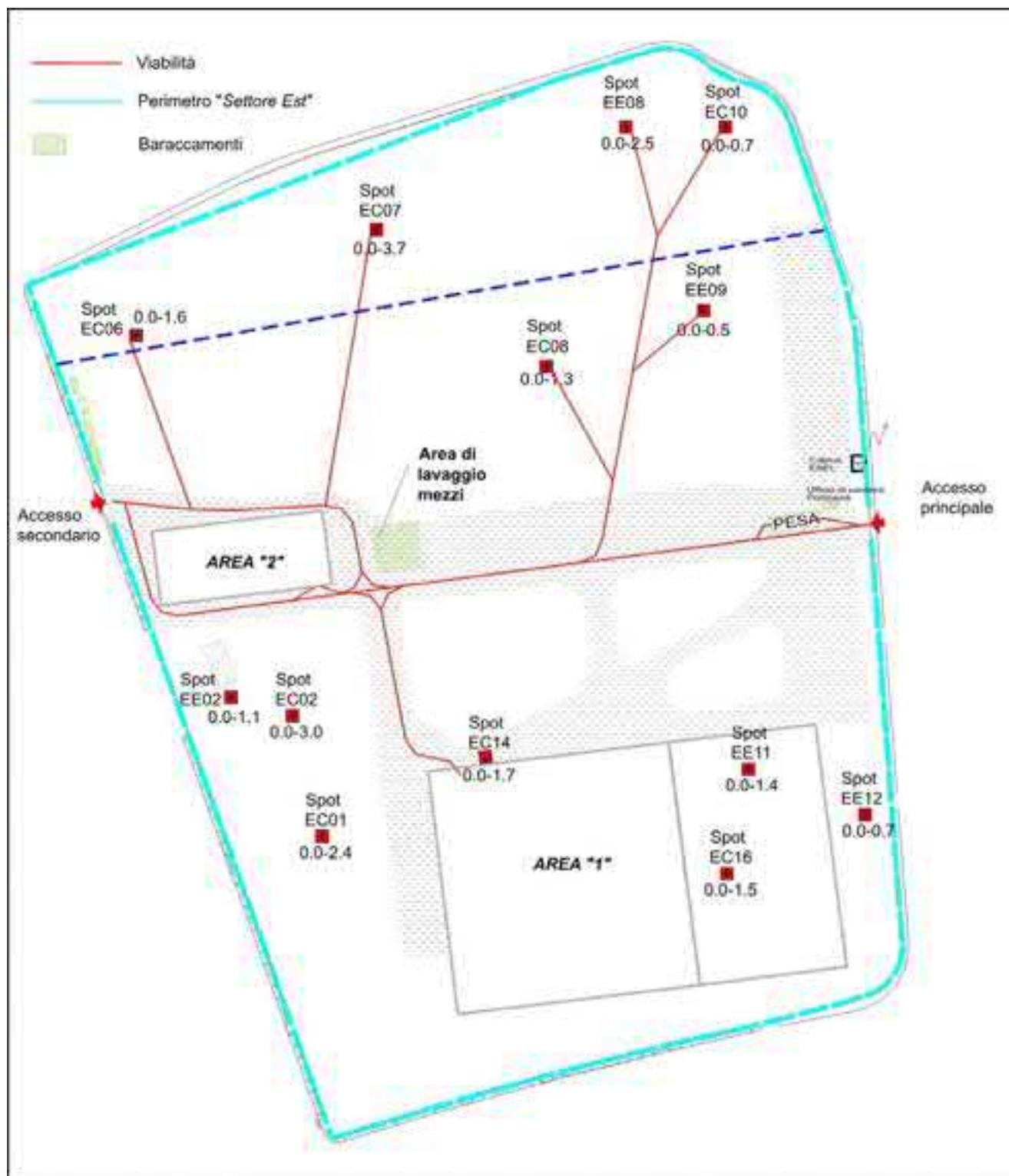


Figura 3. Viabilità prevista durante la rimozione degli spot nel primo lotto

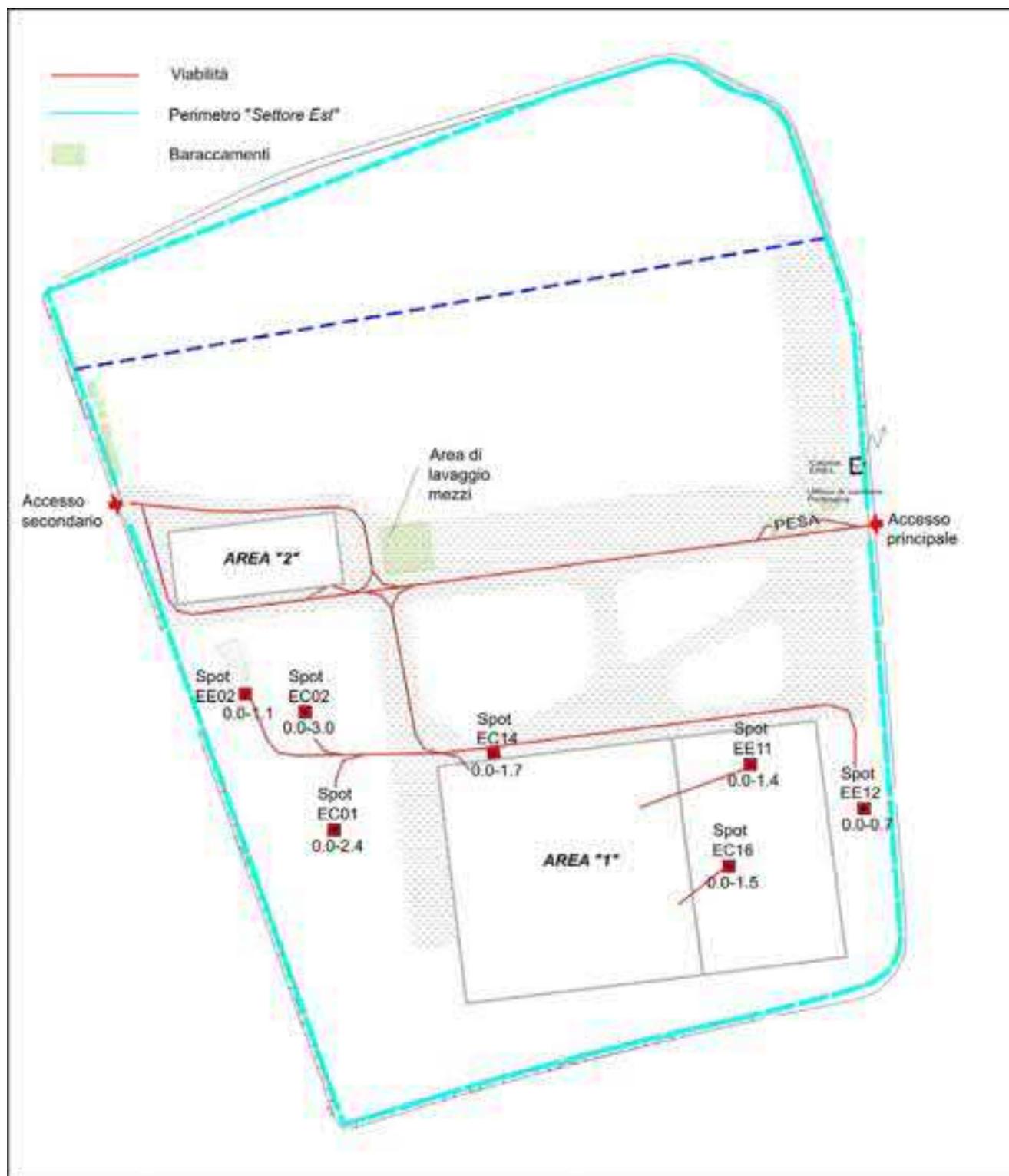


Figura 4. Viabilità prevista durante la rimozione degli spot nel secondo lotto

Tabella 6. *Profondità stimata degli interventi di rimozione degli spot di contaminazione.*

Spot	Contaminazione riscontrata	Profondità stimata di rimozione (m da p.c.)
Spot EC01	Idrocarburi C>12	2,4
Spot EC02	Idrocarburi C>12	3,0
Spot EC06	Idrocarburi C>12	1,6
Spot EC07	mercurio, Idrocarburi C>12	3,7
Spot EC08	IPA, Idrocarburi C>12	1,3
Spot EC10	Idrocarburi C>12	0,7
Spot EC14	IPA	1,7
Spot EC16	arsenico	1,5
Spot EE02	Idrocarburi C>12	1,1
Spot EE08	IPA, Idrocarburi C>12	2,5
Spot EE09	IPA, PCB, Idrocarburi C>12	0,5
Spot EE11	Idrocarburi C>12	1,4
Spot EE12	Idrocarburi C>12	0,7

6.2.3. Verifica analitica dell'avvenuta rimozione su pareti e fondo scavo

La rimozione completa del materiale contaminato sarà accertata mediante analisi dei campioni di parete e fondo scavo prelevati in corrispondenza di ciascuno *spot*.

- Campionamento

Il prelievo dei campioni sarà eseguito in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006, Titolo V, Parte Quarta.

In conformità all'Allegato 2, Titolo V, Parte Quarta di cui al D.Lgs. 152/2006, tutti i campioni prelevati dalle sezioni di scavo saranno privati in campo della frazione maggiore di 2 cm, resi omogenei e suddivisi in due aliquote.

Ciascuna aliquota sarà adeguatamente suddivisa, in relazione alla tipologia delle determinazioni analitiche da effettuare, in appositi contenitori sigillati ed etichettati.

Di tali aliquote:

- n° 1 aliquota sarà inviata al laboratorio per l'esecuzione delle indagini chimico-analitiche;
- n° 1 aliquota sarà messa a disposizione di ARPA-FVG;

- **Analisi chimico-fisiche**

Le analisi sui campioni di parete e fondo scavo saranno effettuate sulla frazione granulometrica passante il vaglio 2 mm, e i dati così ottenuti verranno riportati alla totalità dei materiali secchi (comprensiva dello scheletro e priva della frazione maggiore di 2 cm, scartata in campo). Le concentrazioni degli analiti saranno poi messe a confronto con la rispettiva Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) di Tabella 1 colonna A dell'Allegato 5, Titolo V, Parte Quarta di cui al D.Lgs. 152/06.

L'elenco dei parametri analitici che saranno determinati nei campioni è riportato nella tabella 7 sottostante.

Tabella 7. Parametri analitici che saranno determinati nei campioni prelevati da pareti e fondi scavo degli spot.

Spot di contaminazione	Parametri analitici					
	scheletro, residuo a 105°C	Idrocarburi C>12	IPA	PCB	mercurio	arsenico
Spot EC01	X	X				
Spot EC02	X	X				
Spot EC06	X	X				
Spot EC07	X	X			X	
Spot EC08	X	X	X			
Spot EC10	X	X				
Spot EC14	X		X			
Spot EC16	X					X
Spot EE02	X	X				
Spot EE08	X	X	X			
Spot EE09	X	X	X	X		
Spot EE11	X	X				
Spot EE12	X	X				

Qualora le analisi dei campioni di parete e fondo scavo confermassero il superamento delle CSC per il parametro idrocarburi C>12, si provvederà a eseguire una speciazione degli idrocarburi secondo la classificazione MADEP (Massachusetts Department of Environmental Protection, 2002) che, nell'elaborazione della nuova Analisi di Rischio (rif. Par. 5.2.2) permetterà di determinare il valore delle CSR di riferimento per il parametro idrocarburi C>12 in base al frazionamento "tipico" sito specifico, in accordo con i *Criteri Metodologici per*

l'applicazione dell'analisi assoluta di rischio ai siti contaminati - rev.2, elaborati dall'Agenzia per la Protezione dell'Ambiente e per i servizi Tecnici.

6.2.4. Allontanamento e smaltimento a norma di legge di tutti i materiali rimossi

L'allontanamento e lo smaltimento come rifiuto del materiale di risulta degli scavi sarà effettuato secondo le vigenti normative in materia da una ditta specializzata che provvederà alla preparazione di un campione medio del materiale estratto e alla esecuzione delle specifiche indagini chimico-analitiche di omologa.

6.2.5. Pulizia dell'Area "1" utilizzata per il deposito temporaneo dei materiali rimossi e smantellamento dell'area di lavaggio mezzi

Al termine delle operazioni di allontanamento dei materiali rimossi sarà effettuata un'accurata pulizia dell'Area "1" che potrebbe comportare anche lo scorticamento di alcuni cm del pavimento esistente, nel caso si rendesse necessaria la rimozione di un'eventuale contaminazione residua. Tali operazioni consentiranno di utilizzare l'Area "1" come area di deposito temporaneo anche per le successive operazioni di rimozione del *Ripporto "B"* previste nella Fase 3.

Al termine di tutte le operazioni della Fase 2 finora elencate verrà smantellata l'area di lavaggio mezzi, non più necessaria, al fine di rendere più agevole il transito delle macchine operatrici durante le fasi successive.

6.3. FASE 3 - RIMOZIONE DEL RIPORTO "B"

Questa fase sarà suddivisa in lotti per permettere la corretta gestione della grande quantità di materiali rimossi, in relazione alla disponibilità degli spazi di deposito allestibili nell'Area "1". Ogni lotto, di seguito indicato con il codice Lx dove x rappresenta il numero progressivo nella sequenza temporale d'intervento, comporterà un deposito temporaneo massimo di materiale nell'Area "1" di ca 3.000 mc. Inoltre, al fine di rendere agevoli le operazioni per il deposito temporaneo, i cumuli in giacenza nell'Area "1" non potranno essere più di tre.

Gli interventi saranno effettuati a conclusione delle operazioni di rimozione degli *spot* e si articoleranno secondo la sequenza operativa di seguito descritta:

6.3.1. Asportazione dell'eventuale copertura in asfalto o calcestruzzo

In questa prima fase saranno eseguite le operazioni necessarie alla preparazione delle aree di scavo, consistenti nella rimozione a mezzo macchina operatrice, ove presenti, delle

pavimentazioni di asfalto e/o calcestruzzo. I materiali di risulta saranno trasferiti a mezzo dumper nell'Area "2" (rif. Par. 6.1 e TAV. 9 in All.1) in attesa di smaltimento.

6.3.2. Rimozione e dislocamento temporaneo dell'eventuale Riporto "A"

La porzione del *Riporto "A"*, quando sovrastante il *Riporto "B"*, sarà temporaneamente rimossa e dislocata nell'Area "3" in spazi opportunamente segnalati al fine di consentirne il riconoscimento del lotto di provenienza in qualsiasi momento.

Le operazioni di rimozione saranno condotte a mezzo di escavatore meccanico a partire dai punti di sondaggio nei quali è stato individuato il *Riporto "B"* (TAV. 3 in All. 1), approfondendo lo scavo ed asportando il *Riporto "A"* fino al rinvenimento del *Riporto "B"*. L'operazione verrà proseguita avanzando progressivamente il fronte di scavo dal punto di sondaggio ed operando con le stesse modalità sopra indicate.

Tutte le operazioni saranno assistite a terra da un tecnico che fornirà all'operatore del mezzo, per quanto possibile, indicazioni sulla profondità di rimozione.

Al termine delle operazioni risulterà visibile l'estensione orizzontale del *Riporto "B"*, e si procederà alla sua rimozione come di seguito descritto.

6.3.3. Rimozione e deposito temporaneo del Riporto "B"

Le operazioni di rimozione del *Riporto "B"* saranno condotte a mezzo di escavatore meccanico. Tutte le operazioni saranno assistite a terra da un tecnico che fornirà all'operatore del mezzo, per quanto possibile, indicazioni sulla profondità di rimozione. In caso di incertezza sulla qualità dei materiali presenti, o nell'eventualità che si verificino dei crolli delle pareti di scavo, con conseguente mescolamento dei materiali presenti, tutto il materiale sarà precauzionalmente asportato. Durante la movimentazione sarà posta comunque la massima cura per evitare spandimenti.

Tutti i materiali di risulta saranno collocati all'interno dell'Area "1", in attesa dell'esecuzione delle analisi di omologa per il loro allontanamento e successivo smaltimento a norma di legge.

Nelle figure 5, 6 e 7 (pagg. 31-33) sono indicate le viabilità previste per la movimentazione del *Riporto "B"* rimosso dai diversi lotti Lx.

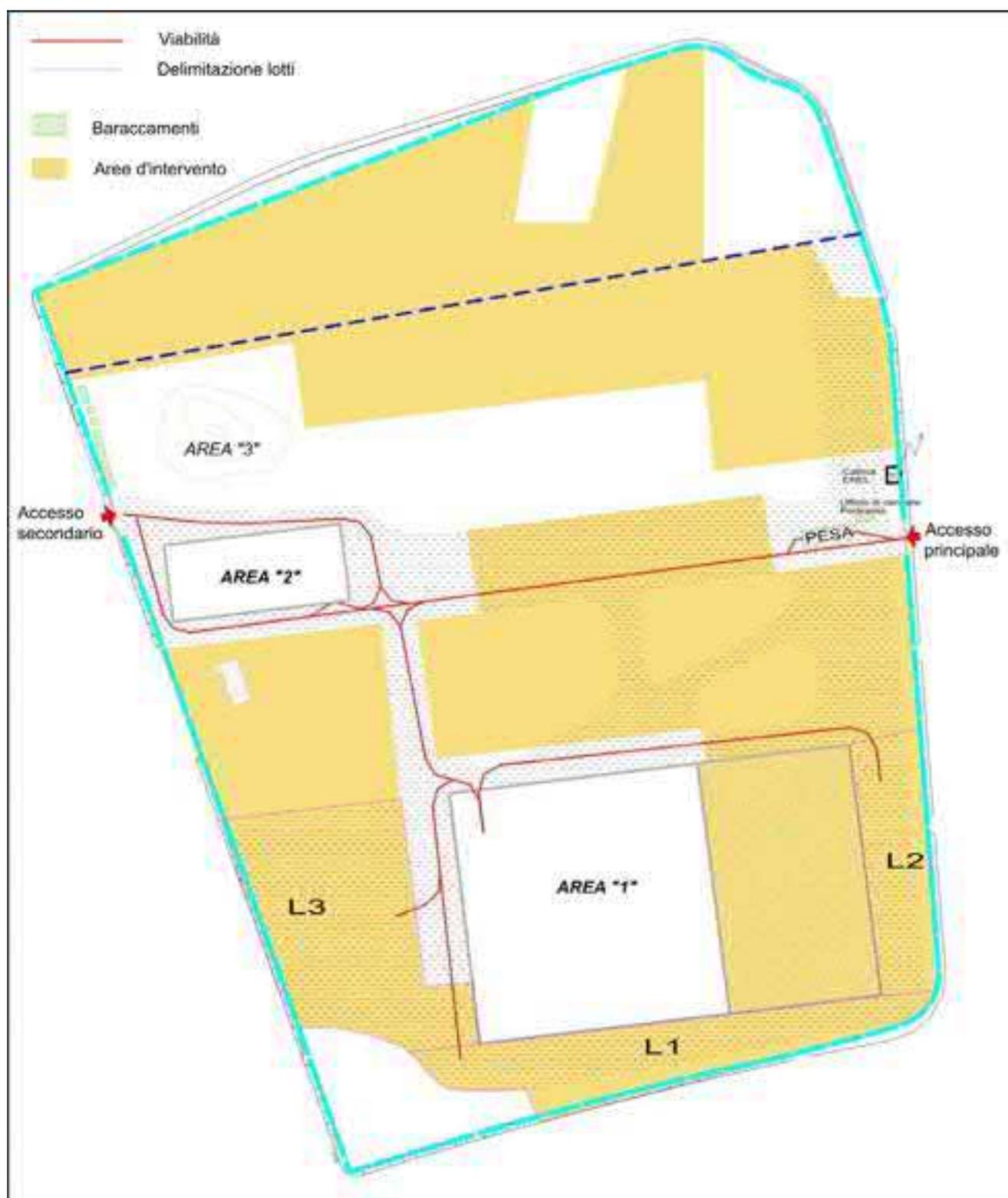


Figura 5. Viabilità prevista durante la rimozione del Riporto "B" nei lotti L1, L2 e L3.

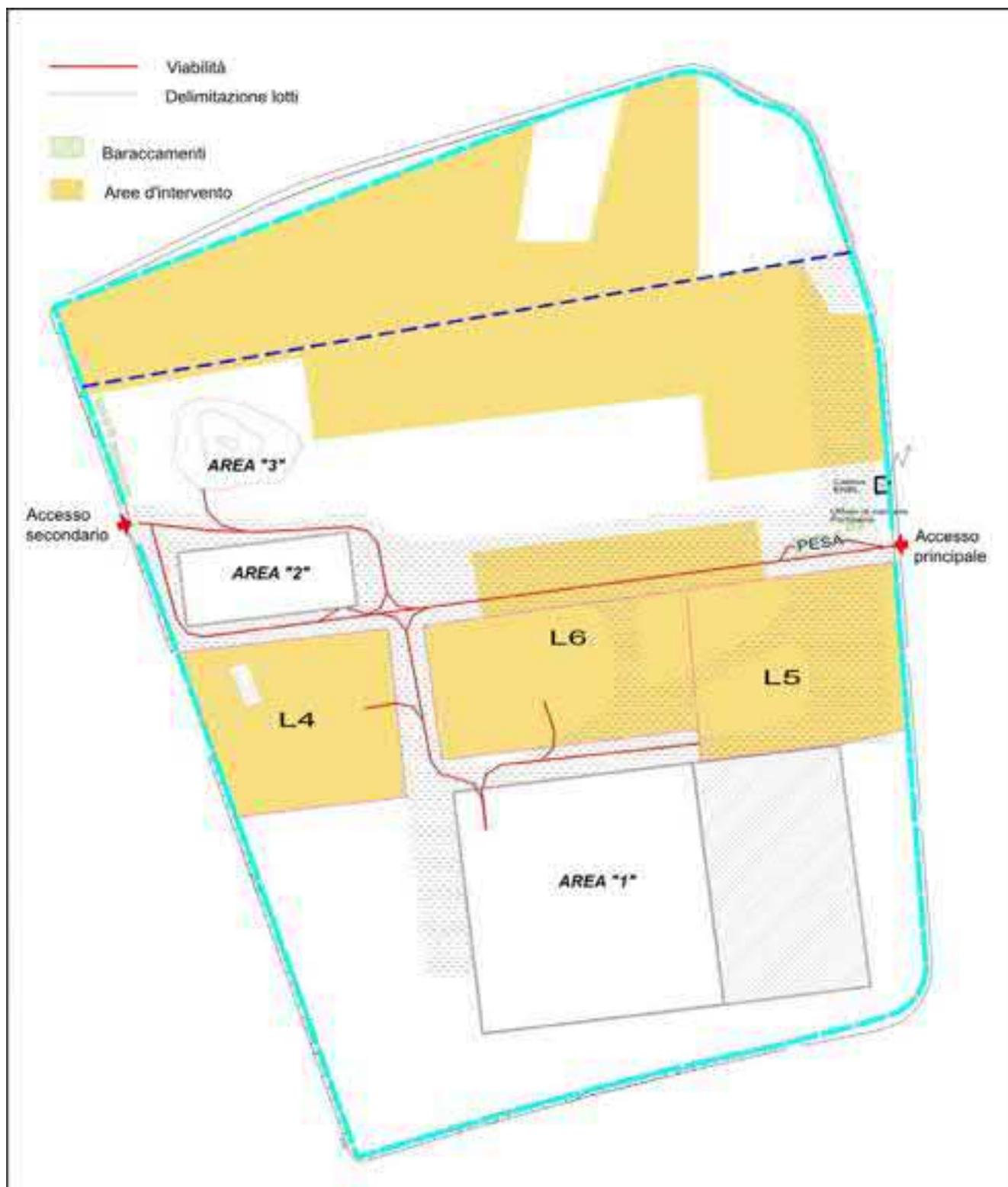


Figura 6. Viabilità prevista durante la rimozione del Riporto "B" nei lotti L4, L5 e L6.

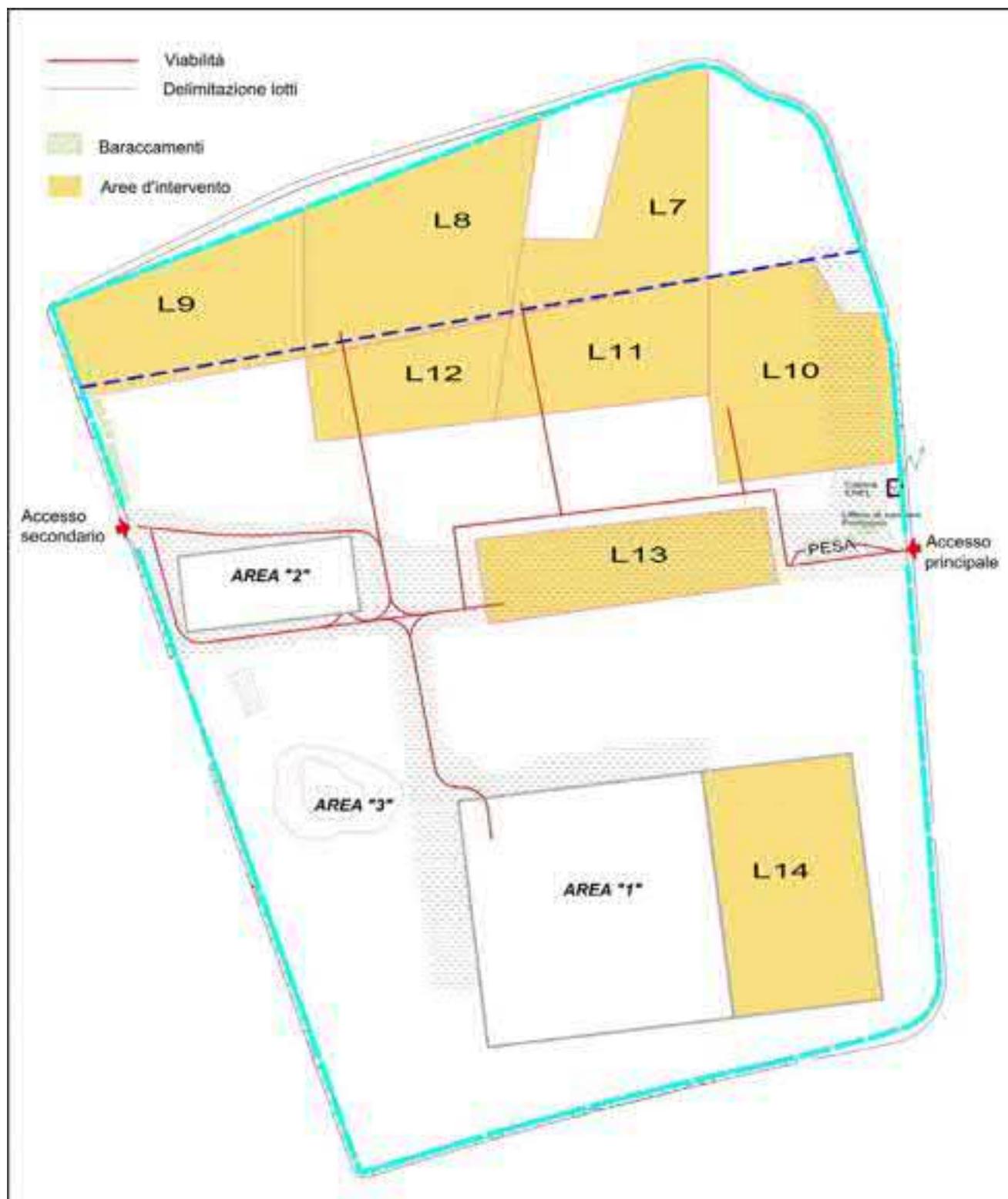


Figura 7. Viabilità prevista durante la rimozione del Riporto “B” nei lotti da L7 a L14.

6.3.4. Verifica geognostica dell'avvenuta rimozione del Riporto "B" su pareti e fondo scavo

La rimozione completa del Riporto "B" sarà accertata mediante indagine geognostica visiva delle pareti e dei fondi scavo e garantita dal raggiungimento dei livelli litologici identificabili come *Riporto "A"* o come *"Orizzonte a ghiaia"* (Fig. 2 pag. 21).

6.3.5. Ricollocamento del Riporto "A" nello scavo di provenienza

Dopo la completa rimozione del *Riporto "B"*, il *Riporto "A"*, precedentemente dislocato in modo temporaneo nell'Area "2", verrà ricollocato nel rispettivo lotto di provenienza a parziale ritombamento dello scavo.

6.3.6. Allontanamento e smaltimento Riporto "B"

L'allontanamento e lo smaltimento del *Riporto "B"* sarà effettuato nel rispetto della normativa vigente da una ditta specializzata che provvederà preventivamente alle opportune analisi di omologa.

6.4. FASE 4 – SMANTELLAMENTO CANTIERE

Al termine degli interventi descritti si provvederà allo smantellamento di tutte le opere realizzate a servizio dell'attività di cantiere.



**PROGETTO OPERATIVO
DEGLI INTERVENTI DI BONIFICA
E DI RIPRISTINO AMBIENTALE (D.Lgs. 152/06)
DEL "SETTORE EST"
DEL SITO "EX OFFICINE BERTOLI"
IN LOCALITA' MOLIN NUOVO (UD)**

**ELABORATO A
Relazione Tecnica**

ALLEGATO 1

TAVOLE



REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
 PROVINCIA DI UDINE
 COMUNE DI UDINE

PROGETTO OPERATIVO DEGLI
 INTERVENTI DI BONIFICA E DI
 RIPRISTINO AMBIENTALE (D.LGS. 152/06)
 DEL "SETTORE EST"
 DEL SITO "EX OFFICINE BERTOLI"
 IN LOCALITA' MOLIN NUOVO (UD)
 ELABORATO A - RELAZIONE TECNICA

TAV. 1: Corografia scala 1:25.000

OFB/T012/08 - E08R1

SCALA 1:25.000

LEGENDA



Ubicazione del "Settore Est"

Estratto da:
 Tavole CTRN 1:25.000, 066-NE e 066-SE



HYDROTECH s.r.l.
 Ricerca per l'ambiente
 Area Science Park
 - Trieste -

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI UDINE

PROGETTO OPERATIVO DEGLI
INTERVENTI DI BONIFICA E DI
RIPRISTINO AMBIENTALE (D.LGS. 152/06)
DEL "SETTORE EST"
DEL SITO "EX OFFICINE BERTOLI"
IN LOCALITA' MOLIN NUOVO (UD)
ELABORATO A - RELAZIONE TECNICA

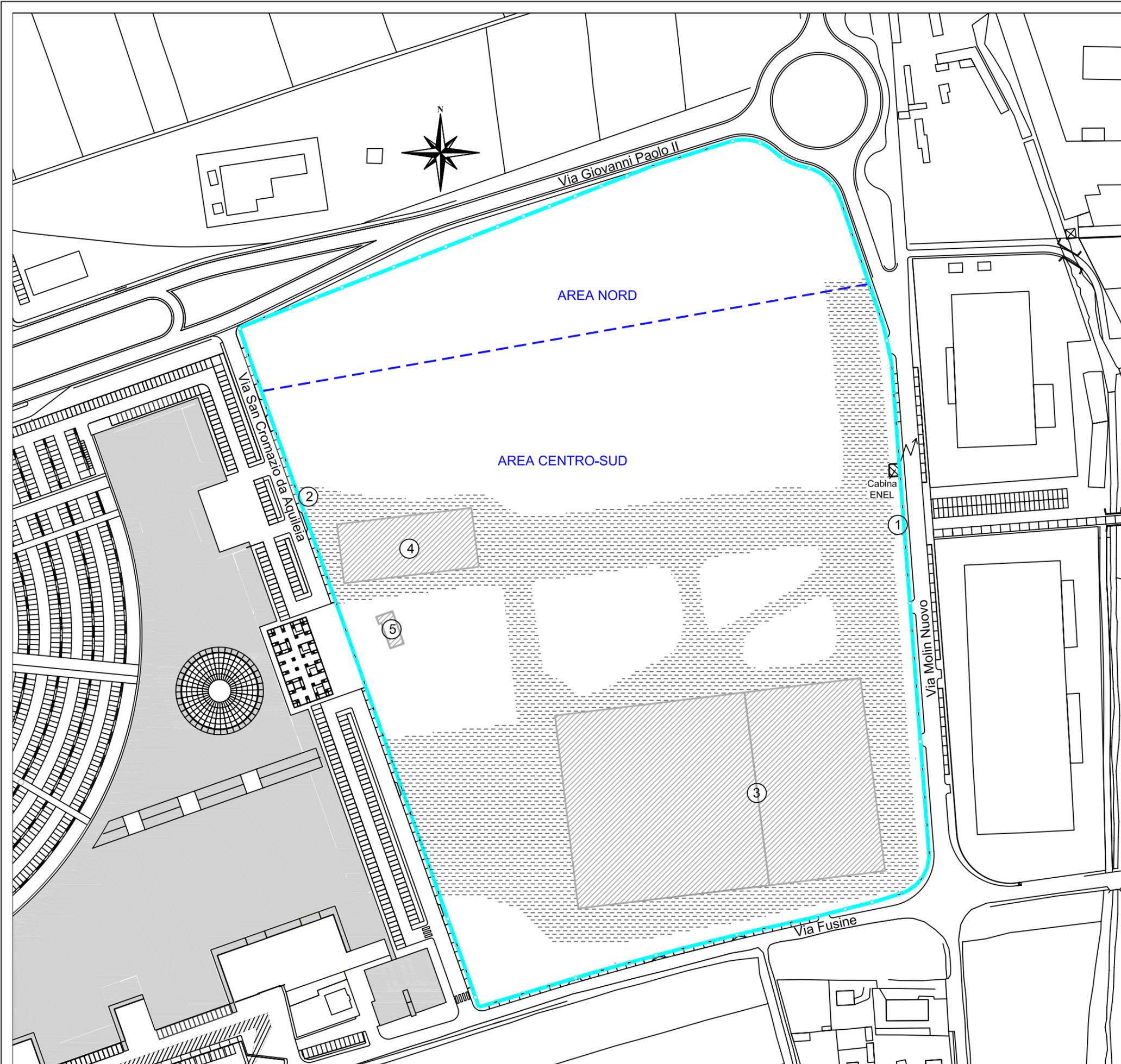
TAV. 2: Planimetria del "Settore Est"

OFB/T012/08 - E08R1

SCALA 1:2.000

LEGENDA

-  Perimetro del "Settore Est"
 -  Confine Area Nord/Area Centro-Sud
rif. DOC.5: "Analisi di rischio del "Settore Est" del sito
"ex Officine Bertoli" in località Molin Nuovo (UD) -
Documento integrativo ai sensi della L.R. 7/2000"
(Hydrotech S.r.l., Marzo 2009)
 -  Pavimentazione in asfalto
 -  Edifici
- | | |
|---|---------------------------|
| ① | Accesso principale |
| ② | Accesso secondario |
| ③ | Capannone principale |
| ④ | Capannone secondario |
| ⑤ | Prefabbricato di cantiere |



Base cartografica modificata da:
PRPC di iniziativa privata nell'ambito di Molin Nuovo Proposta di Variante -
Planimetria parte sud est (zona residenziale e terziaria) - tav. n. 11 VAR
(Gregotti Associati International, novembre 2008)



HYDROTECH s.r.l.
Ricerca per l'ambiente
Area Science Park
- Trieste -

TAV. 3: Localizzazione del *Riporto "B"*

OFB/T012/08 - E08R1

SCALA 1:2.000

LEGENDA

-  Perimetro del "Settore Est"
-  Confine Area Nord/Area Centro-Sud
rif. DOC.5: "Analisi di rischio del "Settore Est" del sito
"ex Officine Bertoli" in località Molin Nuovo (UD) -
Documento integrativo ai sensi della L.R. 7/2000"
(Hydrotech S.r.l., Marzo 2009)

-  Pavimentazione in asfalto
-  Edifici

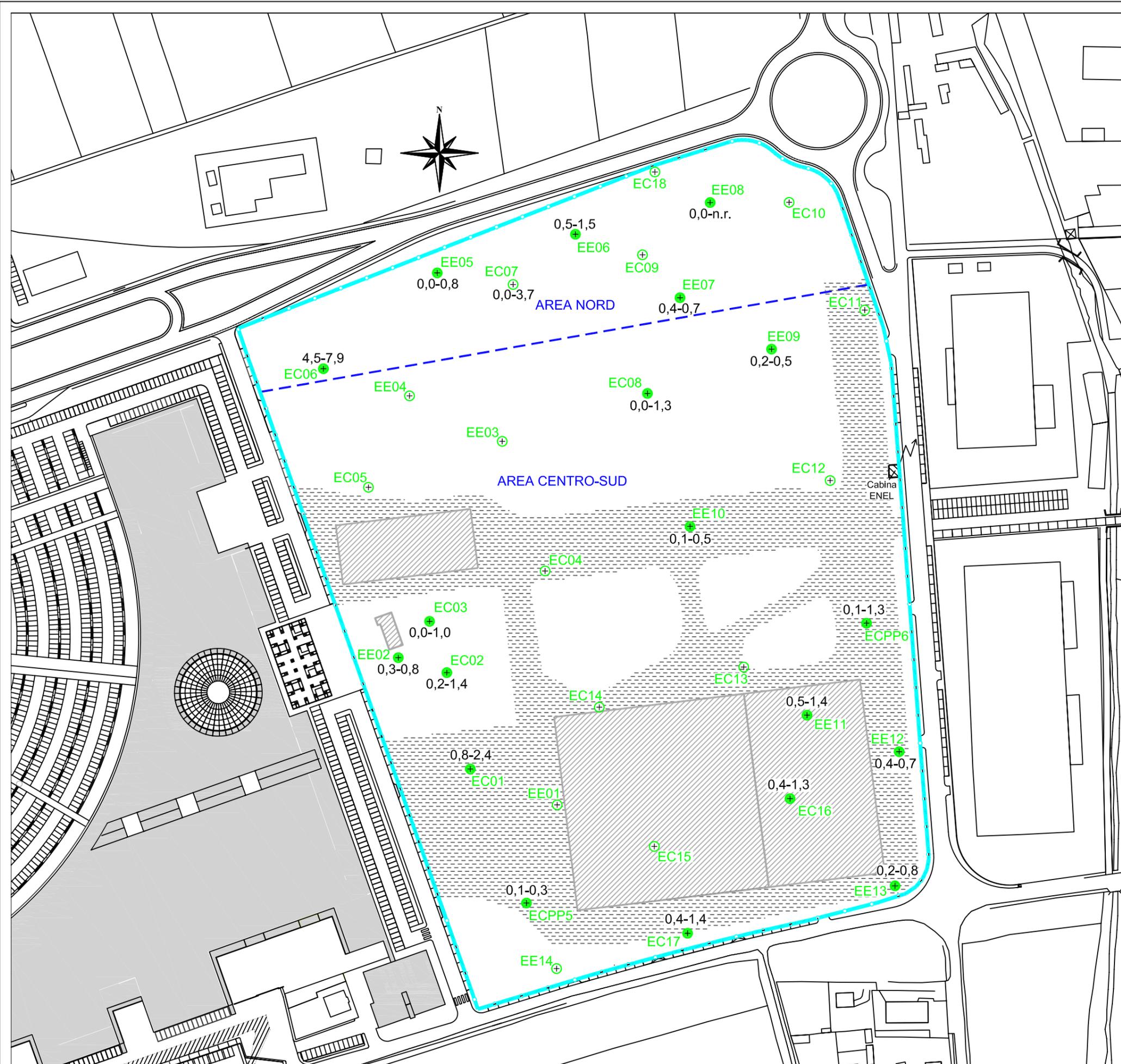
Sondaggi di caratterizzazione

-  Sondaggio con presenza del *Riporto "B"*
0,1-1,3 Profondità del tetto e del letto del *Riporto*
"B" m da p.c. (n.r. = non raggiunta)
-  Sondaggio con assenza del *Riporto "B"*

Base cartografica modificata da:
PRPC di iniziativa privata nell'ambito di Molin Nuovo Proposta di Variante -
Planimetria parte sud est (zona residenziale e terziaria) - tav. n. 11 VAR
(Gregotti Associati International, novembre 2008)



HYDROTECH s.r.l.
Ricerca per l'ambiente
Area Science Park
- Trieste -



REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI UDINE

PROGETTO OPERATIVO DEGLI
INTERVENTI DI BONIFICA E DI
RIPRISTINO AMBIENTALE (D.LGS. 152/06)
DEL "SETTORE EST"
DEL SITO "EX OFFICINE BERTOLI"
IN LOCALITA' MOLIN NUOVO (UD)
ELABORATO A - RELAZIONE TECNICA

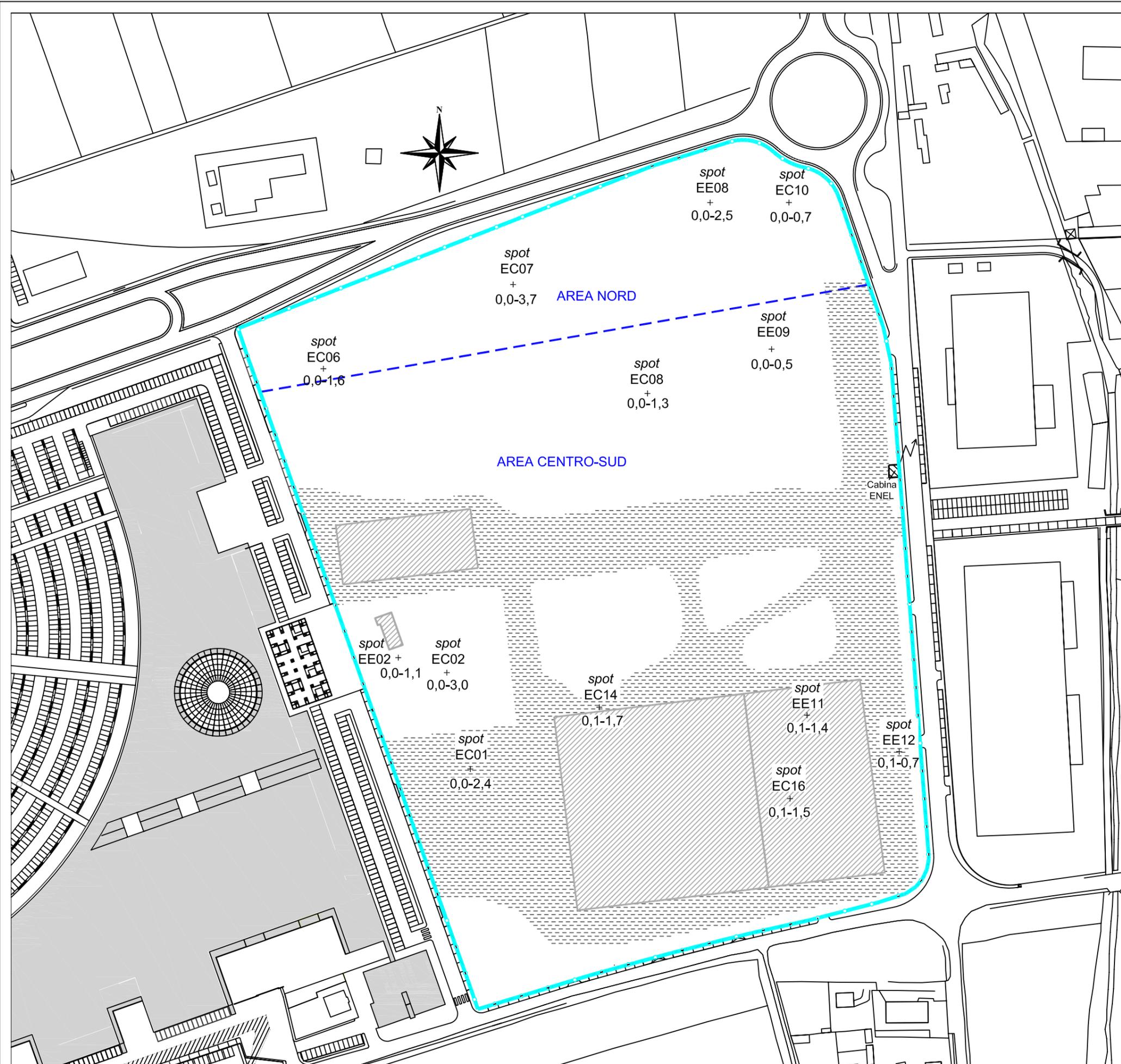
TAV. 4: Localizzazione degli spot di
contaminazione

OFB/T012/08 - E08R1

SCALA 1:2.000

LEGENDA

-  Perimetro del "Settore Est"
-  Confine Area Nord/Area Centro-Sud
rif. DOC.5: "Analisi di rischio del "Settore Est" del sito
"ex Officine Bertoli" in località Molin Nuovo (UD) -
Documento integrativo ai sensi della L.R. 7/2000"
(Hydrotech S.r.l., Marzo 2009)
-  Pavimentazione in asfalto
-  Edifici
-  Ubicazione dello spot di contaminazione
+
0,0-3,7 Profondità stimata del tetto e del letto dello
spot di contaminazione (m da p.c.)



Base cartografica modificata da:
PRPC di iniziativa privata nell'ambito di Molin Nuovo Proposta di Variante -
Planimetria parte sud est (zona residenziale e terziaria) - tav. n. 11 VAR
(Gregotti Associati International, novembre 2008)



HYDROTECH s.r.l.
Ricerca per l'ambiente
Area Science Park
- Trieste -

TAV. 5A: Schede degli spot di
 contaminazione che interessano sia il
Riporto "A" che il *Riporto "B"*

OFB/T012/08 - E08R1

LEGENDA

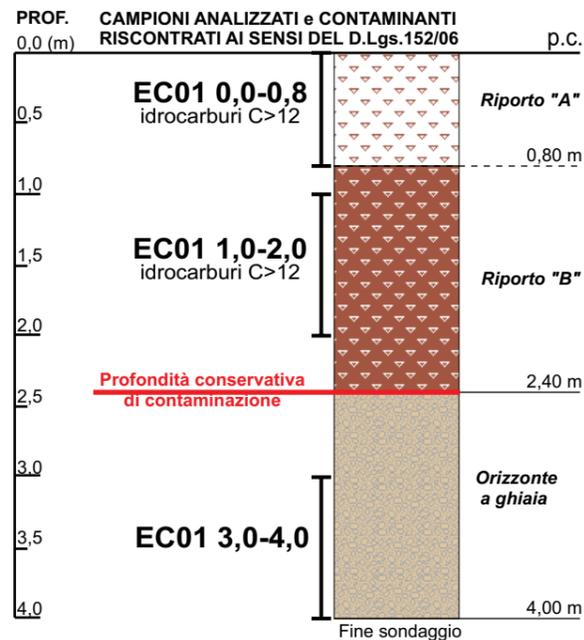
-  Asfalto o calcestruzzo
-  Riporto "A" } Orizzonte di riporto
-  Riporto "B" }
-  Orizzonte a ghiaia

 Intervallo di campionamento

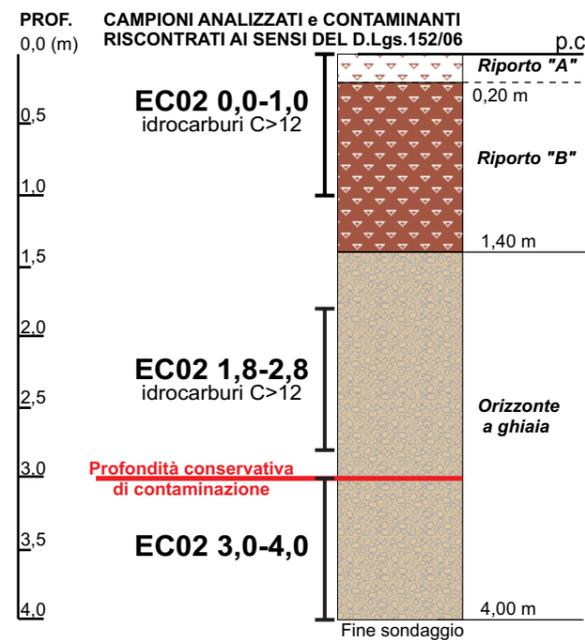
* Numero composto IPA (Tab.1 All.5
 Parte IV D.Lgs. 152/06)

- (25) = benzo(a)antracene
- (26) = benzo(a)pirene
- (27) = benzo(b)fluorantene
- (29) = benzo(g,h,i)perilene
- (30) = crisene
- (31) = dibenzo(a,e)pirene
- (32) = dibenzo(a,l)pirene
- (35) = dibenzo(a,h)antracene
- (36) = indenopirene
- (37) = pirene
- (38) = sommatoria policiclici aromatici

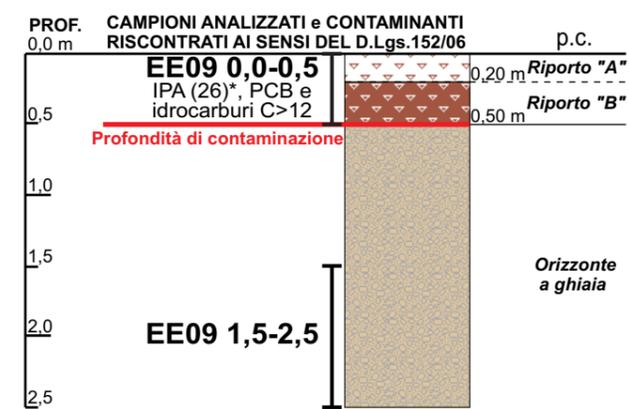
SPOT EC01
 Contaminazione da idrocarburi C>12



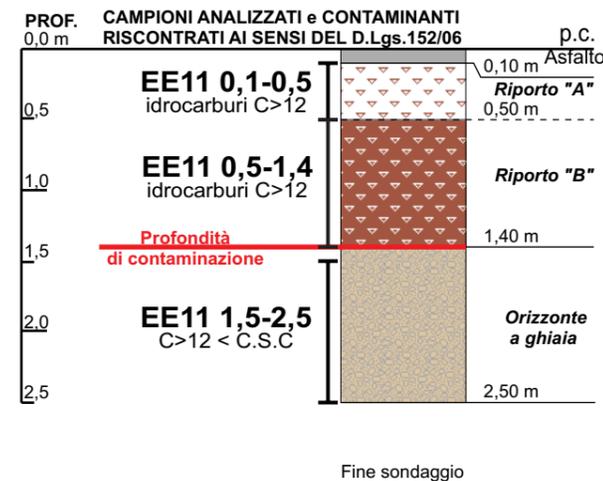
SPOT EC02
 Contaminazione da idrocarburi C>12



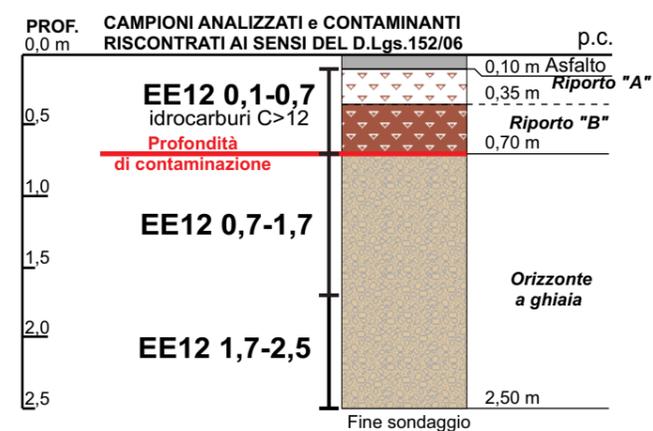
SPOT EE09
 Contaminazione da IPA, PCB e idrocarburi C>12



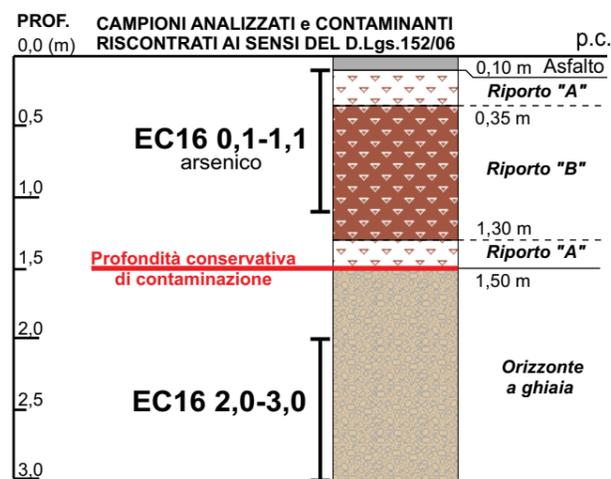
SPOT EE11
 Contaminazione da idrocarburi C>12



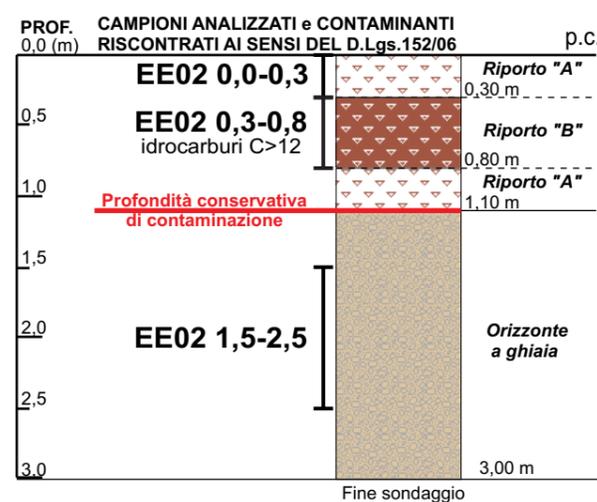
SPOT EE12
 Contaminazione da idrocarburi C>12



SPOT EC16
 Contaminazione da arsenico



SPOT EE02
 Contaminazione da idrocarburi C>12



TAV. 5B: Schede degli *spot* di
 contaminazione che interessano solo il
Riporto "A" o solo il *Riporto "B"*

OFB/T012/08 - E08R1

LEGENDA

-  Asfalto o calcestruzzo
 -  Riporto "A"
 -  Riporto "B"
 -  Orizzonte a ghiaia
- } Orizzonte di riporto

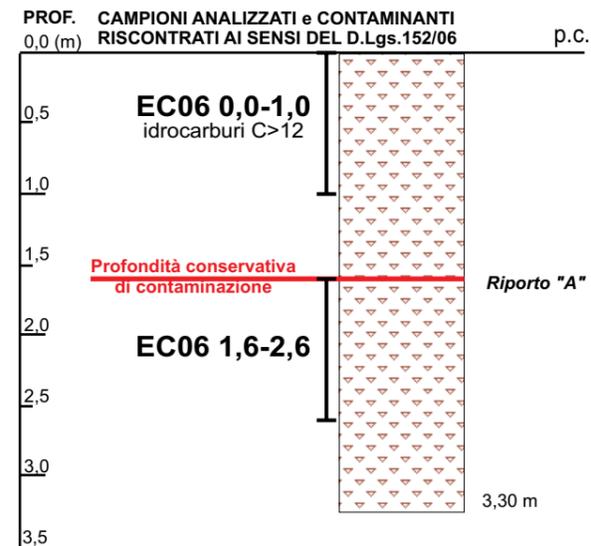
 Intervallo di campionamento

* Numero composto IPA (Tab.1 All.5
 Parte IV D.Lgs. 152/06)

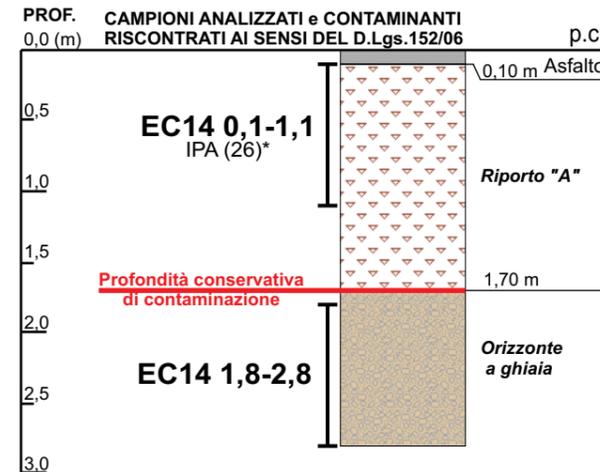
- (25) = benzo(a)antracene
- (26) = benzo(a)pirene
- (27) = benzo(b)fluorantene
- (29) = benzo(g,h,i)perilene
- (30) = crisene
- (31) = dibenzo(a,e)pirene
- (32) = dibenzo(a,l)pirene
- (35) = dibenzo(a,h)antracene
- (36) = indenopirene
- (37) = pirene
- (38) = sommatoria policiclici aromatici



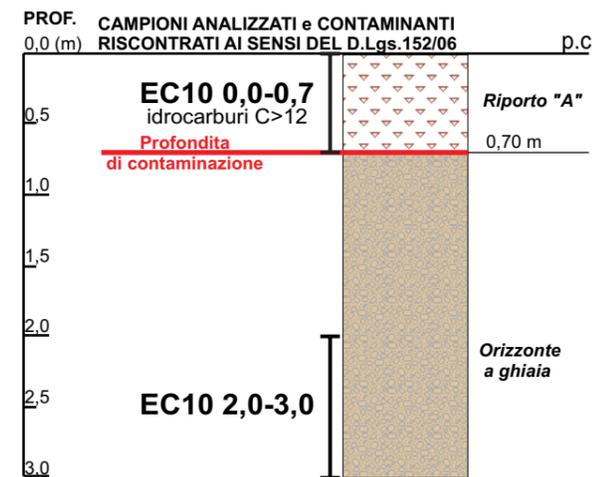
SPOT EC06
 Contaminazione da idrocarburi C>12



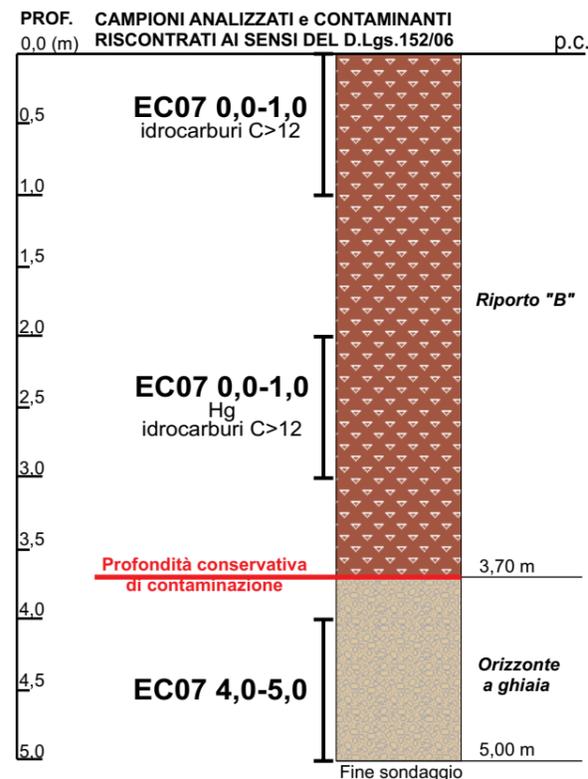
SPOT EC14
 Contaminazione da IPA



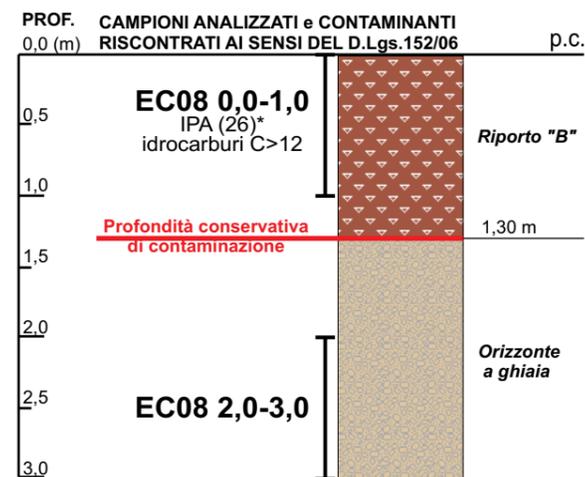
SPOT EC10
 Contaminazione da idrocarburi C>12



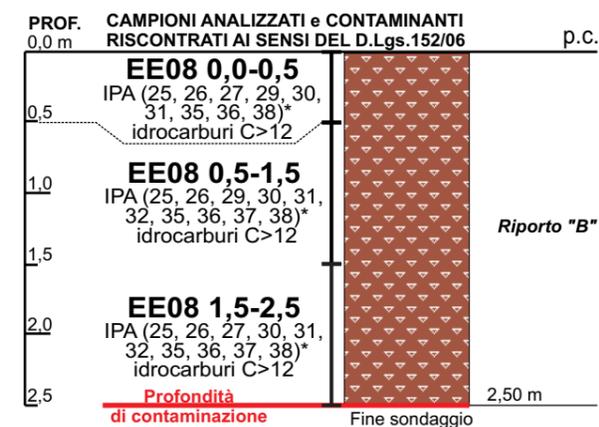
SPOT EC07
 Contaminazione da mercurio
 e idrocarburi C>12



SPOT EC08
 Contaminazione da IPA
 e idrocarburi C>12



SPOT EE08
 Contaminazione da IPA
 e idrocarburi C>12



REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI UDINE

PROGETTO OPERATIVO DEGLI
INTERVENTI DI BONIFICA E DI
RIPRISTINO AMBIENTALE (D.LGS. 152/06)
DEL "SETTORE EST"
DEL SITO "EX OFFICINE BERTOLI"
IN LOCALITA' MOLIN NUOVO (UD)
ELABORATO A - RELAZIONE TECNICA

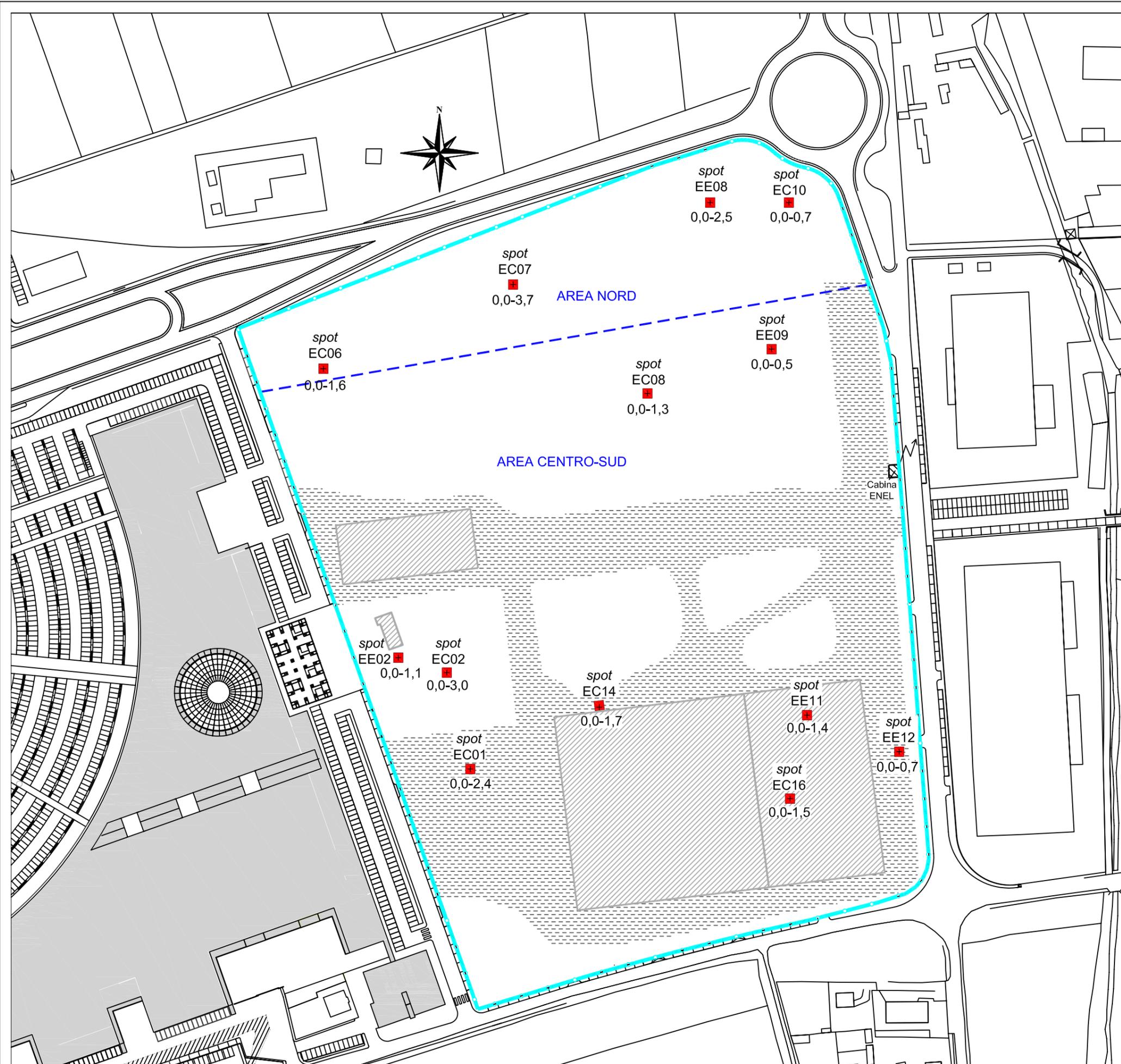
TAV. 6: Aree soggette a interventi di
rimozione degli *spot*

OFB/T012/08 - E08R1

SCALA 1:2.000

LEGENDA

-  Perimetro del "Settore Est"
-  Confine Area Nord/Area Centro-Sud
rif. DOC.5: "Analisi di rischio del "Settore Est" del sito
"ex Officine Bertoli" in località Molin Nuovo (UD) -
Documento integrativo ai sensi della L.R. 7/2000"
(Hydrotech S.r.l., Marzo 2009)
-  Pavimentazione in asfalto
-  Edifici
-  *spot*
EC07
+
Ubicazione dello *spot* di contaminazione
-  Area d'intervento minima (5 m x 5 m) per la
rimozione dello *spot*
-  0,0-3,7
Profondità del tetto e del letto del materiale da
rimuovere (m da p.c.)



Base cartografica modificata da:
PRPC di iniziativa privata nell'ambito di Molin Nuovo Proposta di Variante -
Planimetria parte sud est (zona residenziale e terziaria) - tav. n. 11 VAR
(Gregotti Associati International, novembre 2008)



HYDROTECH s.r.l.
Ricerca per l'ambiente
Area Science Park
- Trieste -

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI UDINE

PROGETTO OPERATIVO DEGLI
INTERVENTI DI BONIFICA E DI
RIPRISTINO AMBIENTALE (D.LGS. 152/06)
DEL "SETTORE EST"
DEL SITO "EX OFFICINE BERTOLI"
IN LOCALITA' MOLIN NUOVO (UD)
ELABORATO A - RELAZIONE TECNICA

TAV. 7: Aree soggette a interventi di
rimozione del Riporto "B"

OFB/T012/08 - E08R1

SCALA 1:2.000

LEGENDA

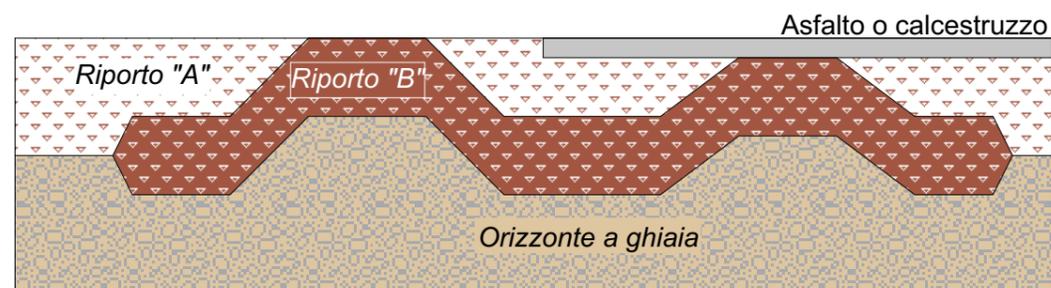
-  Perimetro area cantiere di bonifica
-  Confine Area Nord/Area Centro-Sud
rif. DOC.5: "Analisi di rischio del "Settore Est" del sito
"ex Officine Bertoli" in località Molin Nuovo (UD) -
Documento integrativo ai sensi della L.R. 7/2000"
(Hydrotech S.r.l., Marzo 2009)
-  Pavimentazione in asfalto
-  Edifici
-  Aree d'intervento per la rimozione
del Riporto "B"

Base cartografica modificata da:
PRPC di iniziativa privata nell'ambito di Molin Nuovo Proposta di Variante -
Planimetria parte sud est (zona residenziale e terziaria) - tav. n. 11 VAR
(Gregotti Associati International, novembre 2008)



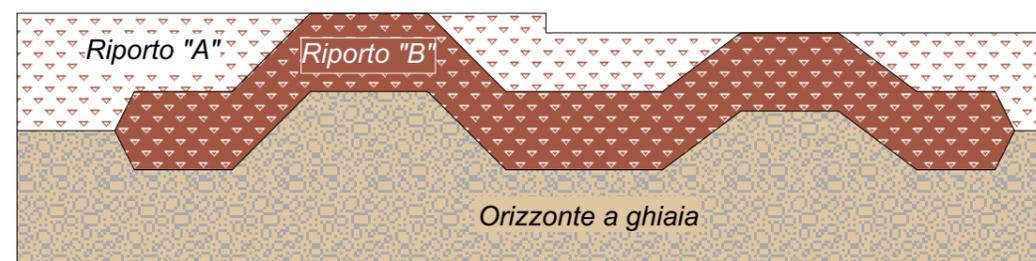
HYDROTECH s.r.l.
Ricerca per l'ambiente
Area Science Park
- Trieste -

STATO DI FATTO

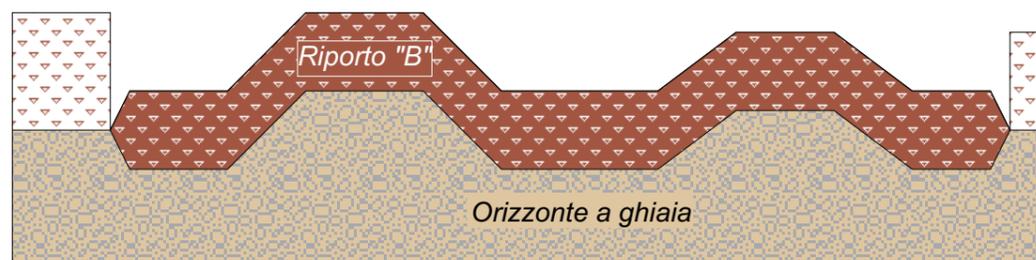


OPERAZIONI SEQUENZIALI PREVISTE PER LA RIMOZIONE DEL RIPORTO "B"

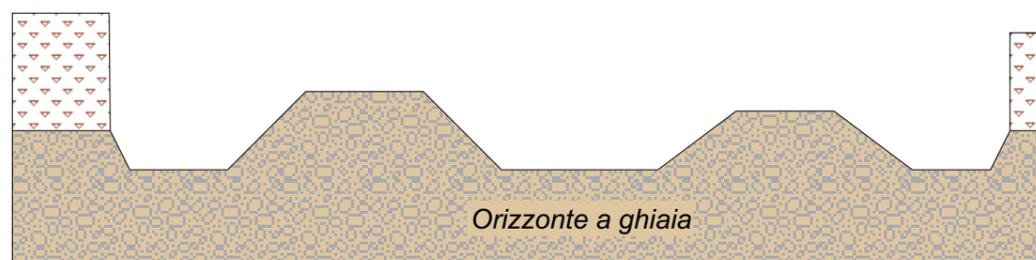
- a) Asportazione dell'eventuale copertura in asfalto o calcestruzzo che sarà collocata temporaneamente nell'Area "2" in attesa delle analisi di omologa per il definitivo allontanamento e smaltimento a norma di legge



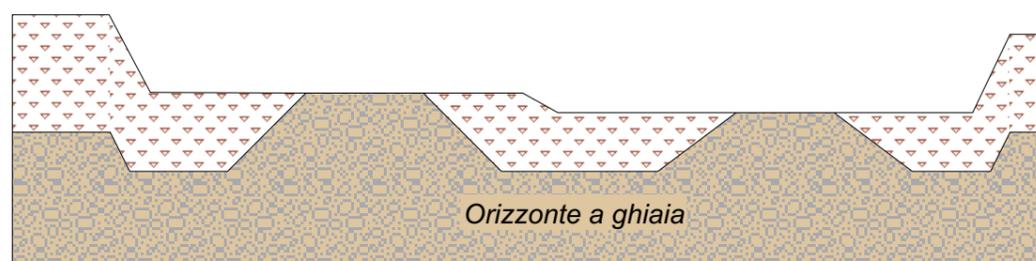
- b) Rimozione del Riporto "A" quando sovrastante il Riporto "B" e dislocamento temporaneo entro lo spazio appositamente allestito nell'Area "3"



- c) Rimozione e deposito temporaneo del Riporto "B" all'interno dell'Area "1" in attesa delle analisi di omologa per il definitivo allontanamento e smaltimento a norma di legge



- d) Verifica geognostica dell'avvenuta rimozione del Riporto "B" su pareti e fondo scavo



- e) Ricollocamento del Riporto "A" precedentemente dislocato nell'Area "2", all'interno del lotto a parziale ritombamento dello scavo

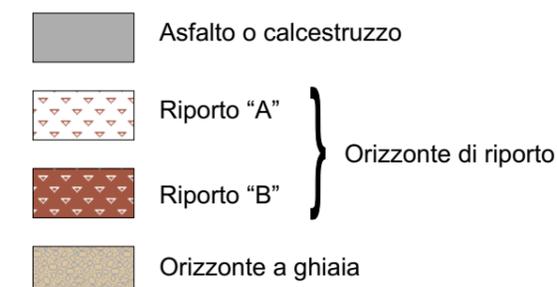
REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI UDINE

PROGETTO OPERATIVO DEGLI INTERVENTI DI
BONIFICA E DI RIPRISTINO AMBIENTALE (D.LGS.
152/06) DEL "SETTORE EST" DEL SITO "EX OFFICINE
BERTOLI" IN LOCALITA' MOLIN NUOVO (UD)
ELABORATO A - RELAZIONE TECNICA

TAV. 8: Sequenza delle operazioni per
la rimozione del *Riporto "B"*

OFB/T012/08 - E08R1

LEGENDA



REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
 PROVINCIA DI UDINE
 COMUNE DI UDINE

PROGETTO OPERATIVO DEGLI
 INTERVENTI DI BONIFICA E DI
 RIPRISTINO AMBIENTALE (D.LGS. 152/06)
 DEL "SETTORE EST"
 DEL SITO "EX OFFICINE BERTOLI"
 IN LOCALITA' MOLIN NUOVO (UD)
 ELABORATO A - RELAZIONE TECNICA

TAV. 9: Layout generale semplificato di cantiere

OFB/T012/08 - E08R1

SCALA 1:2.000

LEGENDA

Stato di fatto

-  Perimetro cantiere di bonifica del "Settore Est"
-  Confine Area Nord/Area Centro-Sud
rif. DOC.5: "Analisi di rischio del "Settore Est" del sito "ex Officine Bertoli" in località Molin Nuovo (UD) - Documento integrativo ai sensi della L.R. 7/2000" (Hydrotech S.r.l., Marzo 2009)

 Pavimentazione in asfalto

 Edifici

Aree d'intervento

-  Aree d'intervento minime per la rimozione degli spot di contaminazione
-  Aree d'intervento per la rimozione del Riporto "B"

Allestimenti di cantiere

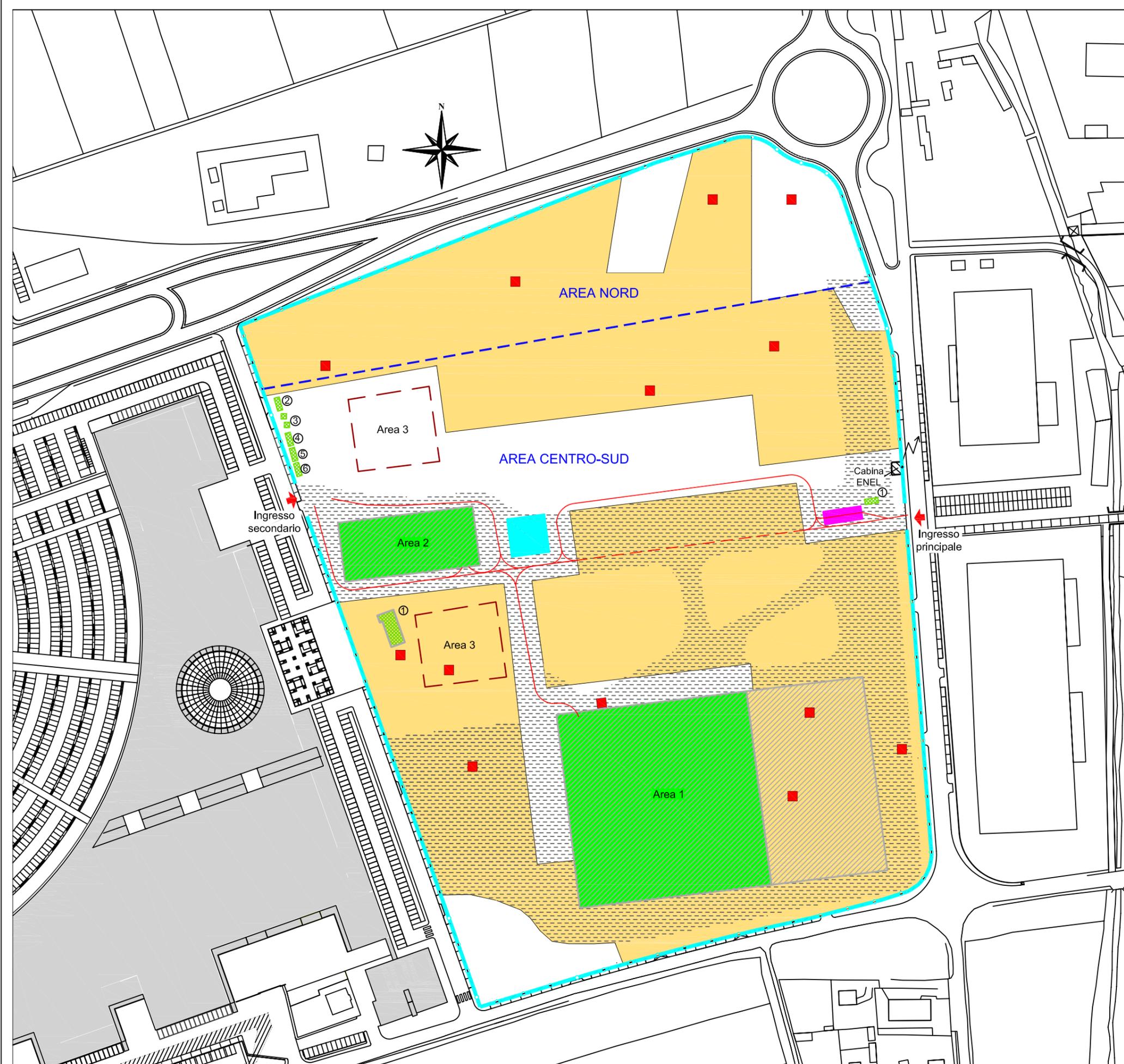
-  Zone in cui verrà allestita l'area di deposito temporaneo del Riporto "A"
-  Aree deposito temporaneo dei materiali in attesa di smaltimento
-  Area lavaggio automezzi
-  Viabilità principale
-  Baraccamenti
-  Pesa

- ① Ufficio di cantiere - portineria
- ② Container deposito attrezzi
- ③ Servizi igienici di cantiere
- ④ Baracca ad uso spogliatoio ditta Sai Ambiente (subappalto)
- ⑤ Baracca ad uso spogliatoio ditta Edil GITIBi e presidio di primo soccorso
- ⑥ Baracca ad uso ufficio di cantiere

Base cartografica modificata da:
 PRPC di iniziativa privata nell'ambito di Molin Nuovo Proposta di Variante - Planimetria parte sud est (zona residenziale e terziaria) - tav. n. 11 VAR (Gregotti Associati International, novembre 2008)



HYDROTECH s.r.l.
 Ricerca per l'ambiente
 Area Science Park
 - Trieste -





	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE E LAVORI PUBBLICI	
tel + 39 040 377 4512 fax + 39 040 377 4513	ambiente.l.pubblici@regione.fvg.it I - 34126 Trieste, via Giulia 75/1

Decreto n° 1957
UD/BSI/98

Servizio disciplina gestione rifiuti

D. Lgs. 152/2006 parte IV titolo V. Approvazione del «Progetto operativo degli interventi di bonifica del "settore est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo» in Comune di Udine, presentato dalla Società Progetto Udine Srl.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

VISTO il D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare l'art. 242, che detta le procedure operative ed amministrative per le attività di bonifica dei siti contaminati;

VISTO in particolare il comma 7 dell'art. 242, del D.Lgs 152/2006 il quale prevede che la Regione approvi ed autorizzi il progetto operativo sentita una conferenza di servizi alla quale sono chiamati a partecipare le amministrazioni pubbliche interessate in relazione alle previsioni dello stesso comma;

PRESO ATTO:

- che in data 10/02/2006 la società Progetto Udine S.r.l. ha trasmesso una comunicazione di inizio attività ai sensi dell'art. 9 del D.M. 471/99 in relazione a una situazione di sospetta contaminazione da metalli relativamente ai valori limite di cui alla tab. 1/A del D.M. 471/99 dell'area identificata come "settore est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo, Udine;
- che con decreto ALP.8/0394/UD/BSI/98 del Servizio disciplina gestione rifiuti della Regione Friuli Venezia Giulia di data 15/03/2007 è stato approvato con prescrizioni il piano di caratterizzazione del sito;
- che con decreto ALP.8/0938/UD/BSI/98 del Servizio disciplina gestione rifiuti della Regione Friuli Venezia Giulia di data 16/6/2009 è stata approvata l'analisi di rischio;
- che con note pervenute rispettivamente in data 16/3/2010 e 15/4/2010, la società Progetto Udine srl ha inviato in due parti il documento "Progetto operativo di bonifica e ripristino ambientale (D. Lgs. 152/06) del settore est del sito ex Officine Bertoli in località Molin Nuovo" in comune di Udine.

ATTESO che in data 5/7/2010 si è riunita, presso la Direzione centrale ambiente e lavori pubblici, la Conferenza di servizi per esprimere il parere relativamente al «Progetto operativo degli interventi di bonifica del "settore est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo»;

VISTO il parere espresso dalla conferenza di servizi tenutasi in data 5/7/2010, ovvero:

"La conferenza di servizi, dopo ampia ed approfondita discussione, esprime parere favorevole all'approvazione del progetto operativo di bonifica del "settore est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo, Udine, presentato dalla società Progetto Udine srl, formulando le seguenti prescrizioni:

La società deve

- 1) accertarsi che la ditta esecutrice delle operazioni di bonifica sia iscritta nell'apposita sezione dell'Albo Nazionale Gestori Ambientali;
- 2) nominare, prima dell'inizio dei lavori e dandone comunicazione agli enti di controllo, un *Direttore dei Lavori* che segua le operazioni di bonifica e predisponga apposito certificato di ultimazione lavori;
- 3) nominare, prima dell'inizio dei lavori e dandone comunicazione agli enti di controllo, il collaudatore dell'intervento, per le finalità individuate all'all. 3 della parte IV del D. Lgs. 152/06 – capoverso relativo al "collaudo";
- 4) avvisare con congruo anticipo le autorità preposte al controllo del calendario delle attività e delle indagini ambientali;
- 5) condurre le attività di verifica ambientale in fase di bonifica in modo tale da permettere la validazione dei risultati da parte delle Pubbliche Autorità;
- 6) compilare il registro di carico e scarico dei rifiuti prodotti di cui all'art. 190 del D.Lgs 152/2006;
- 7) tutti i rifiuti in uscita dal cantiere, oltre alla documentazione prevista dalla normativa, devono essere accompagnati dalle analisi di caratterizzazione degli stessi;
- 8) prima di dare inizio ai lavori, prestare garanzia finanziaria a favore della Regione Friuli Venezia Giulia per € 2.308.810,37 da aumentare dell'IVA dovuta, pari al 50% dell'importo totale comprensivo di IVA dei lavori di € 4.617.620,74 (da aumentare dell'IVA dovuta). Ai sensi dell'art. 4 comma 1 e 2 della LR 3/95 la fideiussione prestata nei confronti della Regione Friuli Venezia Giulia deve risultare da atto scritto con sottoscrizione autenticata e deve essere accertato il corretto esercizio dei poteri da parte del sottoscrittore. La certificazione emessa dalla Provincia di completamento degli interventi di bonifica costituisce, ai sensi dell'art. 248 del D.Lgs 152/2006, titolo per lo svincolo di tale garanzia finanziaria. La conferenza dà mandato al Servizio disciplina gestione rifiuti di verificare se la fideiussione già prestata al Comune di Udine nell'ambito della convenzione urbanistica n°198.148 di repertorio, soddisfi già le richieste della legge.
- 9) Nel caso permangano superamenti delle CSC nei campioni di verifica al termine dei lavori di scavo e non sia possibile procedere al loro approfondimento o estensione, dovrà essere presentata l'analisi di rischio come già prescritta dal decreto della Regione FVG, Servizio disciplina gestione rifiuti, prot. ALP.8/0938/UD/BSI/98 del 16/6/2009.
- 10) Una volta dislocato temporaneamente nell'apposita area 3, il riporto A che è destinato ad essere ricollocato in sito deve essere analizzato, per lotti di 2'000 m³, relativamente ai parametri metalli e idrocarburi C>12.
- 11) Deve essere effettuato un monitoraggio delle acque sotterranee su tutti i piezometri dell'area ex Bertoli (aree est ed ovest) con cadenza bimestrale per tutto il periodo dei lavori; successivamente al termine dei lavori il monitoraggio deve proseguire per altri 6 mesi con la stessa cadenza. I parametri da monitorare sono metalli e idrocarburi totali.
- 12) i lavori di bonifica devono avere inizio entro 60 giorni dal ricevimento del provvedimento di approvazione del progetto di bonifica e devono terminare entro 15 mesi dalla medesima data";

PRESO ATTO che la fase di ripristino ambientale del sito è già prevista nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Udine, di repertorio n°198.148, quindi nel caso specifico, il progetto di bonifica è sufficientemente definito;

VISTO il comma 7 dell'art. 242 del D. Lgs. 152/06, dove fra l'altro è previsto che vengano fissate le garanzie finanziarie a favore della Regione a garanzia della corretta esecuzione e del completamento degli interventi di bonifica;

VISTO l'art. 4 della LR. 4 gennaio 1995, n°3, che stabilisce delle particolari modalità per il rilascio di fideiussioni a favore della Regione;

PRESO ATTO che la Conferenza di servizi ha dato mandato al Servizio disciplina gestione rifiuti di verificare se la fideiussione già prestata al Comune di Udine nell'ambito della convenzione urbanistica

*n°198.148 di repertorio, soddisfi già le richieste di cui al D.Lgs. 152/2006;

ESAMINATA approfonditamente la relativa documentazione agli atti, si è constatato che la precitata convenzione con il Comune di Udine, quantunque rapportandosi alle operazioni di bonifica del sito, non è stata stipulata riferendosi esplicitamente alle disposizioni di cui all'art. 242 del D.Lgs. 152/2006;

RILEVATO in particolare che la correlata fideiussione è stata prevista in favore del Comune di Udine, mentre l'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 stabilisce esplicitamente che la garanzia finanziaria inerente alla tipologia di interventi in argomento sia prestata in favore dell'Amministrazione regionale;

RITENUTO di conseguenza che non sussistono i presupposti per poter non dare puntuale applicazione alle specifiche disposizioni di cui al comma 7 dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006;

RITENUTO altresì che – in ragione della significativa complessità delle problematiche di tutela ambientale riscontrate e della connessa complessità per il sito in esame degli interventi di bonifica, in rapporto sia alla matrice suolo sia alla matrice acque sotterranee, nonché in relazione alle pregresse modalità di gestione delle attività industriali (le quali a suo tempo hanno interessato il sito medesimo) che hanno dato origine alla relativa contaminazione – l'entità della garanzia finanziaria di cui al comma 7 dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 debba essere determinata nella misura del 50% del costo stimato dell'intervento;

CONSIDERATO che l'importo totale di progetto è pari a €4.617.620,74 (al netto dell'IVA dovuta), per cui l'importo della inerente garanzia finanziaria da prestare in favore dell'Amministrazione regionale è di € 2.308.810,37 (al netto dell'IVA dovuta);

RITENUTO pertanto che, prima di dare inizio ai lavori di cui trattasi, la Società Progetto Udine s.r.l. debba prestare garanzia finanziaria a favore della Regione Friuli Venezia Giulia per € 2.308.810,37 da aumentare dell'IVA dovuta;

PRECISATO al riguardo che:

- ai sensi dell'art. 4 comma 1 e 2 della LR 3/95 la fideiussione prestata nei confronti della Regione Friuli Venezia Giulia deve risultare da atto scritto con sottoscrizione autenticata e deve essere accertato il corretto esercizio dei poteri da parte del sottoscrittore;
- la certificazione emessa dalla Provincia di Udine, competente per territorio, di completamento degli interventi di bonifica costituisce, ai sensi dell'art. 248 del D.Lgs. 152/2006, titolo per lo svincolo di tale garanzia finanziaria;

RITENUTO necessario ottenere i dati delle analisi effettuate in formato adeguato ad essere acquisito dal sistema informativo regionale SIQUI, organizzati secondo il file nel formato csv, come da template scaricabile dal del D.Lgs. sito web della Regione Friuli Venezia Giulia al seguente indirizzo:

<http://www.regione.fvg.it/rafv/territorioambiente/dettaglio.act?dir=/rafv/cms/RAFVG/AT9/ARG8/FOGLIA1>

VISTO il decreto del Presidente della Regione 27 agosto 2004, n. 0277/Pres., come successivamente modificato, con il quale è stato approvato il regolamento di organizzazione dell'Amministrazione regionale e degli Enti regionali;

VISTO in particolare l'art. 21 del D.P.Reg. 27 agosto 2004, n. 0277/Pres., che prevede l'adozione dei provvedimenti e degli atti di competenza del servizio da parte del Direttore di Servizio;

CONSTATATA la completezza della documentazione amministrativa acquisita agli atti;

nei limiti delle competenze attribuite alla Regione Friuli Venezia Giulia dalle norme sopraccitate e fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, pubblici e privati ed ai soli fini dettati dal D.Lgs. 152/06 in materia di bonifica di siti contaminati;

Decreta

art. 1 è approvato il progetto operativo degli interventi di bonifica del "settore est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo, in Comune di Udine, presentato dalla Società Progetto Udine Srl, con le prescrizioni di seguito riportate:

- 1) la Società Progetto Udine Srl deve:
 - a) accertarsi che la ditta esecutrice delle operazioni di bonifica sia iscritta nell'apposita sezione dell'Albo Nazionale Gestori Ambientali;
 - b) nominare, prima dell'inizio dei lavori e dandone comunicazione agli enti di controllo, un Direttore dei Lavori che segua le operazioni di bonifica e predisponga apposito certificato di ultimazione lavori;
 - c) nominare, prima dell'inizio dei lavori e dandone comunicazione agli enti di controllo, il collaudatore dell'intervento, per le finalità individuate all'all. 3 della parte IV del D. Lgs. 152/06 – capoverso relativo al "collaudo";
 - d) avvisare con congruo anticipo le autorità preposte al controllo del calendario delle attività e delle indagini ambientali;
 - e) condurre le attività di verifica ambientale in fase di bonifica in modo tale da permettere la validazione dei risultati da parte delle Pubbliche Autorità;
 - f) compilare il registro di carico e scarico dei rifiuti prodotti di cui all'art. 190 del D.Lgs 152/2006;
- 2) tutti i rifiuti in uscita dal cantiere, oltre alla documentazione prevista dalla normativa, devono essere accompagnati dalle analisi di caratterizzazione degli stessi;
- 3) nel caso permangano superamenti delle CSC nei campioni di verifica al termine dei lavori di scavo e non sia possibile procedere al loro approfondimento o estensione, la Società Progetto Udine Srl deve presentare l'analisi di rischio come già prescritta dal decreto della Regione FVG, Servizio disciplina gestione rifiuti, prot. ALP.8/0938/UD/BSI/98 del 16/6/2009;
- 4) una volta dislocato temporaneamente nell'apposita area 3, il riporto A – che è destinato ad essere ricollocato in sito – deve essere analizzato a cura e spese della Società Progetto Udine Srl, per lotti di 2.000 m³, relativamente ai parametri metalli e idrocarburi C>12;
- 5) a cura e spese della Società Progetto Udine Srl deve essere effettuato un monitoraggio delle acque sotterranee su tutti i piezometri dell'area ex Bertoli (aree est ed ovest) con cadenza bimestrale per tutto il periodo dei lavori; successivamente al termine dei lavori il monitoraggio deve proseguire per altri 6 mesi con la stessa cadenza. I parametri da monitorare sono metalli e idrocarburi totali;
- 6) in base al comma 7 dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006, prima di dare inizio ai lavori di cui trattasi, la Società Progetto Udine s.r.l. deve prestare garanzia finanziaria a favore della Regione Friuli Venezia Giulia per € 2.308.810,37 da aumentare dell'IVA dovuta;
- 7) i lavori di bonifica devono avere inizio entro 60 giorni dal ricevimento del provvedimento di approvazione del progetto di bonifica e devono terminare entro 15 mesi dalla medesima data.

art. 2 Di autorizzare l'esecuzione del progetto operativo secondo quanto previsto dal precedente articolo 1.

art. 3 La Società in argomento deve trasmettere i risultati analitici delle indagini effettuate in campo, delle analisi e dei campionamenti, organizzati secondo il file nel formato csv, come da template scaricabile dal sito web della Regione Friuli Venezia Giulia al seguente indirizzo: <http://www.regione.fvg.it/rafvfg/territorioambiente/dettaglio.act?dir=/rafvfg/cms/RAFVG/AT9/ARG8/FOGLIA1>

art. 4 È fatto salvo l'obbligo di acquisire – da parte della Società Progetto Udine s.r.l. – le autorizzazioni necessarie alla realizzazione delle opere e all'esercizio di attività, qualora non espressamente rilasciate con il presente atto.

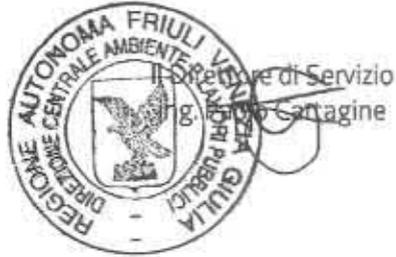
Il presente atto viene redatto e sottoscritto in doppio originale, di cui uno, in bollo, viene rilasciato alla

Progetto Udine Srl, con sede in Bergamo, via Orio al Serio 18, e l'altro rimane acquisito agli atti d'ufficio.

Avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del Friuli Venezia Giulia in via giurisdizionale entro 60 (sessanta) giorni a decorrere dalla data di ricezione dello stesso, ovvero il ricorso al Presidente della Repubblica in via amministrativa entro 120 (centoventi) giorni dalla data di ricezione dello stesso.

Trieste,

19 AGO. 2010





ALLEGATO 1
RAPPORTI DI PROVA



Rapporto di Prova N. 2012 - 129MPJ

MULTIPROJECT

Gorizia 19/03/2012

Committente: Progetto Udine s.r.l
Via Orio al Serio, 18 24126 Bergamo (BG)

Numero campione: 129 **Data ricevimento:** 20/02/12 **Data inizio prove:** 20/02/12 **Data termine prove:** 07/03/12
Categoria Merceologica: RIFIUTI (DECRETO 27 SETTEMBRE 2010)
Prodotto dichiarato: Rifiuti (cessione Tab 2 e analisi Tq Tab 3 Dec 27/09/10)
Descrizione Campione: terreno
Provenienza: cantiere ex Bertoli - Est
Zona Campionamento: scavo L1A prima metà - cumulo interno capannone
Prelevato da: tecnici Multiproject
Procedura Campionamento: POL 03-01 Ed1 rev5 **Restituzione Campione:** No
Codice identificativo del Campionamento: B527/04
Data di Campionamento: 20/02/12 **Ora di campionamento:**

Note del laboratorio:

Il presente rapporto riguarda esclusivamente il campione sottoposto a prova ed esso non può essere riprodotto parzialmente, se non previa approvazione scritta da parte di questo Laboratorio. Salvo diversamente pattuito, il campione viene conservato per un massimo di trenta giorni. Per campioni consegnati dal cliente, il Laboratorio non si assume la responsabilità delle informazioni riguardanti il campionamento.

* = prova eseguita presso Laboratorio terzo accreditato/qualificato

n.d. = non determinato

n.r. = non rilevabile

Incertezza estesa valutata ad un livello di probabilità del 95%

Fattore di copertura K=2

Data	Nome Prova e Metodo Analitico	Valore	Incertezza	Limite	Annotazione
20/02/2012	Arsenico (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,01 mg/l		Max 0,05	(29)
20/02/2012	Bario (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,020 mg/l		Max 2	(29)
20/02/2012	Cadmio (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,001 mg/l		Max 0,004	(29)
20/02/2012	Cromo totale (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,023 mg/l		Max 0,05	(29)
20/02/2012	Rame (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,01 mg/l		Max 0,2	(29)
20/02/2012	Mercurio (test di cessione) UNI EN 13370:2004 + EPA 6020A 2007	<0,0002 mg/l		Max 0,001	(29)
20/02/2012	Molibdeno (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,010 mg/l		Max 0,05	(29)
20/02/2012	Nichel (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,01 mg/l		Max 0,04	(29)
20/02/2012	Piombo (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,01 mg/l		Max 0,05	(29)
20/02/2012	Antimonio (test di cessione) EPA 6020A 2007	<0,001 mg/l		Max 0,006	(29)
20/02/2012	Selenio (test di cessione) EPA 6020A 2007	0,006 mg/l		Max 0,01	(29)
20/02/2012	Zinco (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,020 mg/l		Max 0,4	(29)
20/02/2012	Cloruri (test di cessione)	<35 mg/l		Max 80	(29)

Pagina 1 di 4

Multiproject s.r.l.
via Terza Armata 117/7
34170 - GORIZIA

tel.: +39.0481.524.204
fax: +39.0481.519.840

email: info@multiproject.go.it
www.multiproject.go.it

Pi. e c.f.: 00509600318
REA 57275
Tribunale di Gorizia 5648



Rapporto di Prova N. 2012 - 129MPJ

MULTIPROJECT

Committente: Progetto Udine s.r.l.

Data	Nome Prova e Metodo Analitico	Valore	Incertezza	Limite	Annotazione
20/02/2012	UNI EN 12506:2004 + APAT CNR IRSA Met. 4090 Man.29 2003 Fluoruri (test di cessione)	1,57 mg/l		Max 1	(29)
20/02/2012	UNI EN 13370:2004 + APAT CNR IRSA Met. 4020 Man.29 2003 Solfati (test di cessione)	32,20 mg/l		Max 100	(29)
20/02/2012	UNI EN 12506:2004 + APAT CNR IRSA Met. 4020 Man.29 2003 Indice di fenolo (test di cessione)	0,31 mg/l		Max 0,1	(29)
20/02/2012	UNI EN 13370:2004 + UNI EN ISO 14402:2004 Carbonio Organico Disciolto DOC (test di cessione)	15,54 mg/l		Max 50	(29)
20/02/2012	UNI EN 12475-2 :2004 + EPA 9060A 2004 Solidi totali disciolti TDS (test di cessione)	<40 mg/l		Max 400	(29)
20/02/2012	UNI EN 12506: 2004 + UNI 10506:1996 Carbonio Organico Totale (TOC)*	8.900 mg/kg		Max 30.000	(47)
20/02/2012	UNI EN 13137/02 Oli minerali (da C10 a C40)*	25 mg/kg		Max 500	(47)
20/02/2012	UNI EN 14039:2005 Solventi organici aromatici (sommatoria)				
20/02/2012	EPA 5035A 2002 + EPA 8260B 1996 Sommatoria BTEX totali*	<1 mg/kg		Max 6	(47)
20/02/2012	Policlorobifenili (PCB)*	<1 mg/kg		[0,06; 5]	(61)
20/02/2012	CNR-IRSA 24b Quad. 64/1988 Vol. 3 Antimonio*	<3 mg/kg		[10; 30]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Arsenico	<2 mg/kg		[20; 50]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Cadmio	2,7 mg/kg		[2; 15]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Cromo totale	38,15 mg/kg		[150; 800]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Cromo VI*	0,5 mg/kg		[2; 15]	(61)
20/02/2012	CNR IRSA 16 Q 64 Vol 3 1986 Rame	124,10 mg/kg		[120; 600]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Nichel	67,8 mg/kg		[120; 500]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Piombo	85,9 mg/kg		[100; 1.000]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Selenio	<3 mg/kg		[3; 15]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Stagno*	<3 mg/kg		[1; 350]	(61)

Pagina 2 di 4

Multiproject s.r.l.
via Terza Armata 117/7
34170 - GORIZIA

tel.: +39.0481.524.204
fax: +39.0481.519.840

email: info@multiproject.go.it
www.multiproject.go.it

Pi. e c.f.: 00509600318
REA 57275
Tribunale di Gorizia 5648



Rapporto di Prova N. 2012 - 129MPJ

MULTIPROJECT

Committente: Progetto Udine s.r.l

Data	Nome Prova e Metodo Analitico	Valore	Incertezza	Limite	Annotazione
20/02/2012	<i>DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007</i> Tallio*	<3 mg/kg	[1; 10]	(61)	
20/02/2012	<i>DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007</i> Zinco	308,6 mg/kg	[150; 1.500]	(61)	
20/02/2012	<i>DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007</i> Vanadio	11,5 mg/kg	[90; 250]	(61)	
20/02/2012	<i>DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007</i> Mercurio	<0,5 mg/kg	[1; 5]	(61)	
20/02/2012	<i>DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007</i> Idrocarburi Policiclici Aromatici *				
	<i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270D 2007</i> Naftalene	<0,5 mg/kg			
	Acenafilene	<0,5 mg/kg			
	Acenaftene	<0,5 mg/kg			
	Fluorene	<0,5 mg/kg			
	Fenantrene	<0,5 mg/kg			
	Antracene	<0,5 mg/kg			
	Fluorantene	0,60 mg/kg			
	Benzo(a)antracene (°)	<0,5 mg/kg	[0,5; 10]	(61)	
	Benzo(a)pirene (°)	<0,5 mg/kg	[0,1; 10]	(61)	
	Benzo(b)fluorantene (°)	<0,5 mg/kg	[0,5; 10]	(61)	
	Benzo(k)fluorantene (°)	<0,5 mg/kg	[0,5; 10]	(61)	
	Benzo(g,h,i)perilene (°)	<0,5 mg/kg	[0,1; 10]	(61)	
	Crisene (°)	<0,5 mg/kg	[5; 50]	(61)	
	Dibenzo(a,l)pirene (°)	<0,5 mg/kg	[0,1; 10]	(61)	
	Dibenzo(a,i)pirene (°)	<0,5 mg/kg	[0,1; 10]	(61)	
	Dibenzo(a,e)pirene (°)	<0,5 mg/kg	[0,1; 10]	(61)	
	Dibenzo(a,h)pirene (°)	<0,5 mg/kg	[0,1; 10]	(61)	
	Dibenzo(a,h)antracene (°)	<0,5 mg/kg	[0,1; 10]	(61)	
	Indenopirene (°)	<0,5 mg/kg	[0,1; 5]	(61)	
	Pirene (°)	<0,5 mg/kg	[5; 50]	(61)	
	Sommatoria policiclici aromatici (°)	1,8 mg/kg	[10; 100]	(61)	

(29) Tabella 2 Dec 27/09/2010 - Limiti di concentrazione dell'eluato per l'accettabilità in discariche per rifiuti inerti

(47) Tabella 3 Dec 27/09/2010 - Limiti di concentrazione per i composti organici in discariche per rifiuti inerti

(61) Colonna di destra limiti secondo Tab. 1 Col. B D.Lvo 152/06 e s.m.i.; colonna di sinistra limiti secondo Tab. 1 Col. A D.Lvo 152/06 e s.m.i.

GIUDIZIO



Rapporto di Prova N. 2012 - 129MPJ

MULTIPROJECT
CONSULENZA S.p.A.

AI SENSI DELLA PARTE IV DEL D.LGS. NR. 152/2006 E DELLA DECISIONE 200/532/CE

I parametri da determinare sono stati scelti in base alla tipologia del rifiuto ed alle indicazioni fornite dal produttore.

Ai sensi dell'art.2 della Decisione 200/532/CE, come modificata dalle Decisioni 2001/118, 2001/119, 2001/573, sulla base di quanto riportato nell'allegato III della direttiva 91/689/CEE in riferimento ai codici di pericolosità da H3 a H8 e ai codici H10 e H11, il campione in esame risulta: RIFIUTO SPECIALE NON PERICOLOSO.

CONSIDERAZIONI AI SENSI DEL Decreto 27 settembre 2010.

Ai sensi del D.M. 27 settembre 2010 (definizione dei criteri di ammissibilità dei rifiuti in discarica), sulla base dei risultati dell'analisi del test di cessione, il rifiuto rispetta i limiti previsti dalla tabella 5 del suddetto decreto pertanto può essere smaltito in discarica per rifiuti non pericolosi o idoneo impianto di trattamento.

In base alle indicazioni fornite dal produttore e in base ai risultati analitici ottenuti, viene attribuito ai fini dello smaltimento il codice CER 10 02 02 scorie non trattate.

Il responsabile del laboratorio

dott. Franco Varisco





Rapporto di Prova N. 2012 - 130MPJ

MULTIPROJECT

Gorizia 19/03/2012

Committente: Progetto Udine s.r.l.
Via Orio al Serio, 18 24126 Bergamo (BG)

Numero campione: 130 **Data ricevimento:** 20/02/12 **Data inizio prove:** 20/02/12 **Data termine prove:** 07/03/12
Categoria Merceologica: RIFIUTI (DECRETO 27 SETTEMBRE 2010)
Prodotto dichiarato: Rifiuti (cessione Tab 2 e analisi Tq Tab 3 Dec 27/09/10)
Descrizione Campione: terreno
Provenienza: cantiere ex Bertoli - Est
Zona Campionamento: scavo LIA seconda metà - cumulo interno capannone
Prelevato da: tecnici Multiproject
Procedura Campionamento: POL 03-01 Ed1 rev5 **Restituzione Campione:** No
Codice identificativo del Campionamento: B527/05
Data di Campionamento: 20/02/12 **Ora di campionamento:**

Note del laboratorio:

Il presente rapporto riguarda esclusivamente il campione sottoposto a prova ed esso non può essere riprodotto parzialmente, se non previa approvazione scritta da parte di questo Laboratorio. Salvo diversamente pattuito, il campione viene conservato per un massimo di trenta giorni. Per campioni consegnati dal cliente, il Laboratorio non si assume la responsabilità delle informazioni riguardanti il campionamento.

* = prova eseguita presso Laboratorio terzo accreditato/qualificato

n.d. = non determinato

n.r. = non rilevabile

Incertezza estesa valutata ad un livello di probabilità del 95%

Fattore di copertura K=2

Data	Nome Prova e Metodo Analitico	Valore	Incertezza	Limite	Annotazione
20/02/2012	Arsenico (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,01 mg/l		Max 0,05	(29)
20/02/2012	Bario (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,017 mg/l		Max 2	(29)
20/02/2012	Cadmio (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,001 mg/l		Max 0,004	(29)
20/02/2012	Cromo totale (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,01 mg/l		Max 0,05	(29)
20/02/2012	Rame (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,01 mg/l		Max 0,2	(29)
20/02/2012	Mercurio (test di cessione) UNI EN 13370:2004 + EPA 6020A 2007	<0,0002 mg/l		Max 0,001	(29)
20/02/2012	Molibdeno (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,005 mg/l		Max 0,05	(29)
20/02/2012	Nichel (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,01 mg/l		Max 0,04	(29)
20/02/2012	Piombo (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,01 mg/l		Max 0,05	(29)
20/02/2012	Antimonio (test di cessione) EPA 6020A 2007	<0,001 mg/l		Max 0,006	(29)
20/02/2012	Selenio (test di cessione) EPA 6020A 2007	0,005 mg/l		Max 0,01	(29)
20/02/2012	Zinco (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,010 mg/l		Max 0,4	(29)
20/02/2012	Cloruri (test di cessione)	<35 mg/l		Max 80	(29)

Pagina 1 di 4

Multiproject s.r.l.
via Terza Armata 117/7
34170 - GORIZIA

tel.: +39.0481.524.204
fax: +39.0481.519.840

email: info@multiproject.go.it
www.multiproject.go.it

Pi. e c.f.: 00509600318
REA 57275
Tribunale di Gorizia 5648



Rapporto di Prova N. 2012 - 130MPJ

MULTIPROJECT

Committente: Progetto Udine s.r.l

Data	Nome Prova e Metodo Analitico	Valore	Incertezza	Limite	Annotazione
20/02/2012	UNI EN 12506:2004 + APAT CNR IRSA Met. 4090 Man.29 2003 Fluoruri (test di cessione)	1,73 mg/l		Max 1	(29)
20/02/2012	UNI EN 13370:2004 + APAT CNR IRSA Met. 4020 Man.29 2003 Solfati (test di cessione)	59,00 mg/l		Max 100	(29)
20/02/2012	UNI EN 12506:2004 + APAT CNR IRSA Met. 4020 Man.29 2003 Indice di fenolo (test di cessione)	0,07 mg/l		Max 0,1	(29)
20/02/2012	UNI EN 13370:2004 + UNI EN ISO 14402:2004 Carbonio Organico Disciolto DOC (test di cessione)	17,78 mg/l		Max 50	(29)
20/02/2012	UNI EN 12475-2 :2004 + EPA 9060A 2004 Solidi totali disciolti TDS (test di cessione)	<40 mg/l		Max 400	(29)
20/02/2012	UNI EN 12506: 2004 + UNI 10506:1996 Carbonio Organico Totale (TOC)*	7.850 mg/kg		Max 30.000	(47)
20/02/2012	UNI EN 13137/02 Oli minerali (da C10 a C40)*	16 mg/kg		Max 500	(47)
20/02/2012	UNI EN 14039:2005 Solventi organici aromatici (sommatoria) EPA 5035A 2002 + EPA 8260B 1996 Sommatoria BTEX totali*	<1 mg/kg		Max 6	(47)
20/02/2012	Policlorobifenili (PCB)* CNR-IRSA 24b Quad. 64/1988 Vol. 3	<1 mg/kg		[0,06; 5]	(61)
20/02/2012	Antimonio* DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007	<3 mg/kg		[10; 30]	(61)
20/02/2012	Arsenico DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007	<2 mg/kg		[20; 50]	(61)
20/02/2012	Cadmio DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007	3,2 mg/kg		[2; 15]	(61)
20/02/2012	Cromo totale DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007	46,42 mg/kg		[150; 800]	(61)
20/02/2012	Cromo VI* CNR IRSA 16 Q 64 Vol 3 1986	<0,2 mg/kg		[2; 15]	(61)
20/02/2012	Rame DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007	96,75 mg/kg		[120; 600]	(61)
20/02/2012	Nichel DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007	61,2 mg/kg		[120; 500]	(61)
20/02/2012	Piombo DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007	91,8 mg/kg		[100; 1.000]	(61)
20/02/2012	Selenio DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007	<3 mg/kg		[3; 15]	(61)
20/02/2012	Stagno*	<3 mg/kg		[1; 350]	(61)

Pagina 2 di 4

Multiproject s.r.l.
via Terza Armata 117/7
34170 - GORIZIA

tel.: +39.0481.524.204
fax: +39.0481.519.840

email: info@multiproject.go.it
www.multiproject.go.it

Pi. e c.f.: 00509600318
REA 57275
Tribunale di Gorizia 5648



Rapporto di Prova N. 2012 - 130MPJ

MULTIPROJECT

Committente: Progetto Udine s.r.l

Data	Nome Prova e Metodo Analitico	Valore	Incertezza	Limite	Annotazione
20/02/2012	<i>DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007</i> Tallio*	<3 mg/kg		[1; 10]	(61)
20/02/2012	<i>DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007</i> Zinco	398,0 mg/kg		[150; 1.500]	(61)
20/02/2012	<i>DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007</i> Vanadio	14,6 mg/kg		[90; 250]	(61)
20/02/2012	<i>DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007</i> Mercurio	<0,5 mg/kg		[1; 5]	(61)
20/02/2012	<i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270D 2007</i> Idrocarburi Policiclici Aromatici *				
	<i>Naftalene</i>	<0,5 mg/kg			
	<i>Acenafilene</i>	<0,5 mg/kg			
	<i>Acenafiene</i>	<0,5 mg/kg			
	<i>Fluorene</i>	<0,5 mg/kg			
	<i>Fenantrene</i>	<0,5 mg/kg			
	<i>Antracene</i>	<0,5 mg/kg			
	<i>Fluorantene</i>	<0,5 mg/kg			
	<i>Benzo(a)antracene (°)</i>	<0,5 mg/kg		[0,5; 10]	(61)
	<i>Benzo(a)pirene (°)</i>	<0,5 mg/kg		[0,1; 10]	(61)
	<i>Benzo(b)fluorantene (°)</i>	<0,5 mg/kg		[0,5; 10]	(61)
	<i>Benzo(k)fluorantene (°)</i>	<0,5 mg/kg		[0,5; 10]	(61)
	<i>Benzo(g,h,i)perilene (°)</i>	<0,5 mg/kg		[0,1; 10]	(61)
	<i>Crisene (°)</i>	<0,5 mg/kg		[5; 50]	(61)
	<i>Dibenzo(a,l)pirene (°)</i>	<0,5 mg/kg		[0,1; 10]	(61)
	<i>Dibenzo(a,i)pirene (°)</i>	<0,5 mg/kg		[0,1; 10]	(61)
	<i>Dibenzo(a,e)pirene (°)</i>	<0,5 mg/kg		[0,1; 10]	(61)
	<i>Dibenzo(a,h)pirene (°)</i>	<0,5 mg/kg		[0,1; 10]	(61)
	<i>Dibenzo(a,h)antracene (°)</i>	<0,5 mg/kg		[0,1; 10]	(61)
	<i>Indenopirene (°)</i>	<0,5 mg/kg		[0,1; 5]	(61)
	<i>Pirene (°)</i>	<0,5 mg/kg		[5; 50]	(61)
	<i>Sommatoria policiclici aromatici (°)</i>	1,8 mg/kg		[10; 100]	(61)

(29) Tabella 2 Dec 27/09/2010 - Limiti di concentrazione dell'eluato per l'accettabilità in discariche per rifiuti inerti

(47) Tabella 3 Dec 27/09/2010 - Limiti di concentrazione per i composti organici in discariche per rifiuti inerti

(61) Colonna di destra limiti secondo Tab. 1 Col. B D.Lvo 152/06 e s.m.i.; colonna di sinistra limiti secondo Tab. 1 Col. A D.Lvo 152/06 e s.m.i.

GIUDIZIO



Rapporto di Prova N. 2012 - 130MPJ

MULTIPROJECT
CONSULENZA E ANALISI

SENSI DELLA PARTE IV DEL D.LGS. NR. 152/2006 E DELLA DECISIONE 200/532/CE

I parametri da determinare sono stati scelti in base alla tipologia del rifiuto ed alle indicazioni fornite dal produttore.

Ai sensi dell'art.2 della Decisione 200/532/CE, come modificata dalle Decisioni 2001/118, 2001/119, 2001/573, sulla base di quanto riportato nell'allegato III della direttiva 91/689/CEE in riferimento ai codici di pericolosità da H3 a H8 e ai codici H10 e H11, il campione in esame risulta: RIFIUTO SPECIALE NON PERICOLOSO.

CONSIDERAZIONI AI SENSI DEL Decreto 27 settembre 2010.

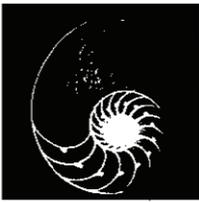
Ai sensi del D.M. 27 settembre 2010 (definizione dei criteri di ammissibilità dei rifiuti in discarica), sulla base dei risultati dell'analisi del test di cessione, il rifiuto rispetta i limiti previsti dalla tabella 5 del suddetto decreto pertanto può essere smaltito in discarica per rifiuti non pericolosi o idoneo impianto di trattamento.

In base alle indicazioni fornite dal produttore e in base ai risultati analitici ottenuti, viene attribuito ai fini dello smaltimento il codice CER 10 02 02 scorie non trattate.

Il responsabile del laboratorio

dott. Franco Varisco





Rapporto di Prova N. 2012 - 131MPJ

MULTIPROJECT

Gorizia 19/03/2012

Committente: Progetto Udine s.r.l
Via Orio al Serio, 18 24126 Bergamo (BG)

Numero campione: 131 **Data ricevimento:** 20/02/12 **Data inizio prove:** 20/02/12 **Data termine prove:** 07/03/12
Categoria Merceologica: RIFIUTI (DECRETO 27 SETTEMBRE 2010)
Prodotto dichiarato: Rifiuti (cessione Tab 2 e analisi Tq Tab 3 Dec 27/09/10)
Descrizione Campione: terreno
Provenienza: cantiere ex Bertoli - Est
Zona Campionamento: scavo LIB prima metà - cumulo interno capannone
Prelevato da: tecnici Multiproject
Procedura Campionamento: POL 03-01 Ed1 rev5 **Restituzione Campione:** No
Codice identificativo del Campionamento: B527/06
Data di Campionamento: 20/02/12 **Ora di campionamento:**

Note del laboratorio:

Il presente rapporto riguarda esclusivamente il campione sottoposto a prova ed esso non può essere riprodotto parzialmente, se non previa approvazione scritta da parte di questo Laboratorio. Salvo diversamente pattuito, il campione viene conservato per un massimo di trenta giorni. Per campioni consegnati dal cliente, il Laboratorio non si assume la responsabilità delle informazioni riguardanti il campionamento.

* = prova eseguita presso Laboratorio terzo accreditato/qualificato

n.d. = non determinato

n.r. = non rilevabile

Incertezza estesa valutata ad un livello di probabilità del 95%

Fattore di copertura K=2

Data	Nome Prova e Metodo Analitico	Valore	Incertezza	Limite	Annotazione
20/02/2012	Arsenico (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,068 mg/l		Max 0,05	(29)
20/02/2012	Bario (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,026 mg/l		Max 2	(29)
20/02/2012	Cadmio (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,001 mg/l		Max 0,004	(29)
20/02/2012	Cromo totale (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,012 mg/l		Max 0,05	(29)
20/02/2012	Rame (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,038 mg/l		Max 0,2	(29)
20/02/2012	Mercurio (test di cessione) UNI EN 13370:2004 + EPA 6020A 2007	<0,0002 mg/l		Max 0,001	(29)
20/02/2012	Molibdeno (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,180 mg/l		Max 0,05	(29)
20/02/2012	Nichel (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,035 mg/l		Max 0,04	(29)
20/02/2012	Piombo (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,01 mg/l		Max 0,05	(29)
20/02/2012	Antimonio (test di cessione) EPA 6020A 2007	0,016 mg/l		Max 0,006	(29)
20/02/2012	Selenio (test di cessione) EPA 6020A 2007	0,007 mg/l		Max 0,01	(29)
20/02/2012	Zinco (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,029 mg/l		Max 0,4	(29)
20/02/2012	Cloruri (test di cessione)	<35 mg/l		Max 80	(29)

Pagina 1 di 4

Multiproject s.r.l.
via Terza Armata 117/7
34170 - GORIZIA

tel.: +39.0481.524.204
fax: +39.0481.519.840

email: info@multiproject.go.it
www.multiproject.go.it

Pi. e c.f.: 00509600318
REA 57275
Tribunale di Gorizia 5648



Rapporto di Prova N. 2012 - 131MPJ

MULTIPROJECT

Committente: Progetto Udine s.r.l

Data	Nome Prova e Metodo Analitico	Valore	Incertezza	Limite	Annotazione
20/02/2012	UNI EN 12506:2004 + APAT CNR IRSA Met. 4090 Man.29 2003 Fluoruri (test di cessione)	1,76 mg/l		Max 1	(29)
20/02/2012	UNI EN 13370:2004 + APAT CNR IRSA Met. 4020 Man.29 2003 Solfati (test di cessione)	58,80 mg/l		Max 100	(29)
20/02/2012	UNI EN 12506:2004 + APAT CNR IRSA Met. 4020 Man.29 2003 Indice di fenolo (test di cessione)	0,84 mg/l		Max 0,1	(29)
20/02/2012	UNI EN 13370:2004 + UNI EN ISO 14402:2004 Carbonio Organico Disciolto DOC (test di cessione)	<15 mg/l		Max 50	(29)
20/02/2012	UNI EN 12475-2 :2004 + EPA 9060A 2004 Solidi totali disciolti TDS (test di cessione)	<40 mg/l		Max 400	(29)
20/02/2012	UNI EN 12506: 2004 + UNI 10506:1996 Carbonio Organico Totale (TOC)*	7.580 mg/kg		Max 30.000	(47)
20/02/2012	UNI EN 13137/02 Oli minerali (da C10 a C40)*	138 mg/kg		Max 500	(47)
20/02/2012	UNI EN 14039:2005 Solventi organici aromatici (sommatoria)				
20/02/2012	EPA 5035A 2002 + EPA 8260B 1996 Sommatoria BTEX totali*	<1 mg/kg		Max 6	(47)
20/02/2012	Policlorobifenili (PCB)*	<1 mg/kg		[0,06; 5]	(61)
20/02/2012	CNR-IRSA 24b Quad. 64/1988 Vol. 3 Antimonio*	<3 mg/kg		[10; 30]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Arsenico	<2 mg/kg		[20; 50]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Cadmio	3,1 mg/kg		[2; 15]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Cromo totale	264,10 mg/kg		[150; 800]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Cromo VI*	0,5 mg/kg		[2; 15]	(61)
20/02/2012	CNR IRSA 16 Q 64 Vol 3 1986 Rame	277,30 mg/kg		[120; 600]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Nichel	191,4 mg/kg		[120; 500]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Piombo	54,5 mg/kg		[100; 1.000]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Selenio	<3 mg/kg		[3; 15]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Stagno*	<3 mg/kg		[1; 350]	(61)

Pagina 2 di 4

Multiproject s.r.l.
via Terza Armata 117/7
34170 - GORIZIA

tel.: +39.0481.524.204
fax: +39.0481.519.840

email: info@multiproject.go.it
www.multiproject.go.it

Pi. e c.f.: 00509600318
REA 57275
Tribunale di Gorizia 5648



Rapporto di Prova N. 2012 - 131MPJ

MULTIPROJECT

Committente: Progetto Udine s.r.l

Data	Nome Prova e Metodo Analitico	Valore	Incertezza	Limite	Annotazione
20/02/2012	Tallio* DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007	<3 mg/kg	[1; 10]	(61)	
20/02/2012	Zinco DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007	231,7 mg/kg	[150; 1.500]	(61)	
20/02/2012	Vanadio DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007	4,3 mg/kg	[90; 250]	(61)	
20/02/2012	Mercurio DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007	<0,5 mg/kg	[1; 5]	(61)	
20/02/2012	Idrocarburi Policiclici Aromatici * EPA 3545A 2007 + EPA 8270D 2007				
	Naftalene	<0,5 mg/kg			
	Acenafilene	<0,5 mg/kg			
	Acenafene	<0,5 mg/kg			
	Fluorene	<0,5 mg/kg			
	Fenantrene	<0,5 mg/kg			
	Antracene	<0,5 mg/kg			
	Fluorantene	<0,5 mg/kg			
	Benzo(a)antracene (°)	<0,5 mg/kg	[0,5; 10]	(61)	
	Benzo(a)pirene (°)	<0,5 mg/kg	[0,1; 10]	(61)	
	Benzo(b)fluorantene (°)	<0,5 mg/kg	[0,5; 10]	(61)	
	Benzo(k)fluorantene (°)	<0,5 mg/kg	[0,5; 10]	(61)	
	Benzo(g,h,i)perilene (°)	<0,5 mg/kg	[0,1; 10]	(61)	
	Crisene (°)	<0,5 mg/kg	[5; 50]	(61)	
	Dibenzo(a,l)pirene (°)	<0,5 mg/kg	[0,1; 10]	(61)	
	Dibenzo(a,i)pirene (°)	<0,5 mg/kg	[0,1; 10]	(61)	
	Dibenzo(a,e)pirene (°)	<0,5 mg/kg	[0,1; 10]	(61)	
	Dibenzo(a,h)pirene (°)	<0,5 mg/kg	[0,1; 10]	(61)	
	Dibenzo(a,h)antracene (°)	<0,5 mg/kg	[0,1; 10]	(61)	
	Indenopirene (°)	<0,5 mg/kg	[0,1; 5]	(61)	
	Pirene (°)	<0,5 mg/kg	[5; 50]	(61)	
	Sommatoria policiclici aromatici (°)	1,8 mg/kg	[10; 100]	(61)	

(29) Tabella 2 Dec 27/09/2010 - Limiti di concentrazione dell'eluato per l'accettabilità in discariche per rifiuti inerti

(47) Tabella 3 Dec 27/09/2010 - Limiti di concentrazione per i composti organici in discariche per rifiuti inerti

(61) Colonna di destra limiti secondo Tab. 1 Col. B D.Lvo 152/06 e s.m.i.; colonna di sinistra limiti secondo Tab. 1 Col. A D.Lvo 152/06 e s.m.i.

GIUDIZIO



Rapporto di Prova N. 2012 - 131MPJ

MULTIPROJECT
CONSULENZA S.p.A.

SENSI DELLA PARTE IV DEL D.LGS. NR. 152/2006 E DELLA DECISIONE 200/532/CE

I parametri da determinare sono stati scelti in base alla tipologia del rifiuto ed alle indicazioni fornite dal produttore.

Ai sensi dell'art.2 della Decisione 200/532/CE, come modificata dalle Decisioni 2001/118, 2001/119, 2001/573, sulla base di quanto riportato nell'allegato III della direttiva 91/689/CEE in riferimento ai codici di pericolosità da H3 a H8 e ai codici H10 e H11, il campione in esame risulta: RIFIUTO SPECIALE NON PERICOLOSO.

CONSIDERAZIONI AI SENSI DEL Decreto 27 settembre 2010.

Ai sensi del D.M. 27 settembre 2010 (definizione dei criteri di ammissibilità dei rifiuti in discarica), sulla base dei risultati dell'analisi del test di cessione, il rifiuto rispetta i limiti previsti dalla tabella 5 del suddetto decreto pertanto può essere smaltito in discarica per rifiuti non pericolosi o idoneo impianto di trattamento.

In base alle indicazioni fornite dal produttore e in base ai risultati analitici ottenuti, viene attribuito ai fini dello smaltimento il codice CER 10 02 02 scorie non trattate.

Il responsabile del laboratorio

dott. Franco Varisco





Rapporto di Prova N. 2012 - 132MPJ

MULTIPROJECT

Gorizia 19/03/2012

Committente: Progetto Udine s.r.l
Via Orio al Serio, 18 24126 Bergamo (BG)

Numero campione: 132 **Data ricevimento:** 20/02/12 **Data inizio prove:** 20/02/12 **Data termine prove:** 07/03/12
Categoria Merceologica: RIFIUTI (DECRETO 27 SETTEMBRE 2010)
Prodotto dichiarato: Rifiuti (cessione Tab 2 e analisi Tq Tab 3 Dec 27/09/10)
Descrizione Campione: terreno
Provenienza: cantiere ex Bertoli - Est
Zona Campionamento: scavo LIB seconda metà - cumulo interno capannone
Prelevato da: tecnici Multiproject
Procedura Campionamento: POL 03-01 Ed1 rev5 **Restituzione Campione:** No
Codice identificativo del Campionamento: B527/07
Data di Campionamento: 20/02/12 **Ora di campionamento:**

Note del laboratorio:

Il presente rapporto riguarda esclusivamente il campione sottoposto a prova ed esso non può essere riprodotto parzialmente, se non previa approvazione scritta da parte di questo Laboratorio. Salvo diversamente pattuito, il campione viene conservato per un massimo di trenta giorni. Per campioni consegnati dal cliente, il Laboratorio non si assume la responsabilità delle informazioni riguardanti il campionamento.

* = prova eseguita presso Laboratorio terzo accreditato/qualificato

n.d. = non determinato

n.r. = non rilevabile

Incertezza estesa valutata ad un livello di probabilità del 95%

Fattore di copertura K=2

Data	Nome Prova e Metodo Analitico	Valore	Incertezza	Limite	Annotazione
20/02/2012	Arsenico (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,01 mg/l		Max 0,05	(29)
20/02/2012	Bario (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,030 mg/l		Max 2	(29)
20/02/2012	Cadmio (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,001 mg/l		Max 0,004	(29)
20/02/2012	Cromo totale (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,010 mg/l		Max 0,05	(29)
20/02/2012	Rame (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,011 mg/l		Max 0,2	(29)
20/02/2012	Mercurio (test di cessione) UNI EN 13370:2004 + EPA 6020A 2007	<0,0002 mg/l		Max 0,001	(29)
20/02/2012	Molibdeno (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,008 mg/l		Max 0,05	(29)
20/02/2012	Nichel (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,01 mg/l		Max 0,04	(29)
20/02/2012	Piombo (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	<0,01 mg/l		Max 0,05	(29)
20/02/2012	Antimonio (test di cessione) EPA 6020A 2007	<0,001 mg/l		Max 0,006	(29)
20/02/2012	Selenio (test di cessione) EPA 6020A 2007	<0,001 mg/l		Max 0,01	(29)
20/02/2012	Zinco (test di cessione) UNI EN 12506:2004 + EPA 6020A 2007	0,025 mg/l		Max 0,4	(29)
20/02/2012	Cloruri (test di cessione)	<35 mg/l		Max 80	(29)

Pagina 1 di 4

Multiproject s.r.l.
via Terza Armata 117/7
34170 - GORIZIA

tel.: +39.0481.524.204
fax: +39.0481.519.840

email: info@multiproject.go.it
www.multiproject.go.it

Pi. e c.f.: 00509600318
REA 57275
Tribunale di Gorizia 5648



Rapporto di Prova N. 2012 - 132MPJ

MULTIPROJECT

Committente: Progetto Udine s.r.l

Data	Nome Prova e Metodo Analitico	Valore	Incertezza	Limite	Annotazione
20/02/2012	UNI EN 12506:2004 + APAT CNR IRSA Met. 4090 Man.29 2003 Fluoruri (test di cessione)	2,11 mg/l		Max 1	(29)
20/02/2012	UNI EN 13370:2004 + APAT CNR IRSA Met. 4020 Man.29 2003 Solfati (test di cessione)	80,90 mg/l		Max 100	(29)
20/02/2012	UNI EN 12506:2004 + APAT CNR IRSA Met. 4020 Man.29 2003 Indice di fenolo (test di cessione)	0,29 mg/l		Max 0,1	(29)
20/02/2012	UNI EN 13370:2004 + UNI EN ISO 14402:2004 Carbonio Organico Disciolto DOC (test di cessione)	<15 mg/l		Max 50	(29)
20/02/2012	UNI EN 12475-2 :2004 + EPA 9060A 2004 Solidi totali disciolti TDS (test di cessione)	<40 mg/l		Max 400	(29)
20/02/2012	UNI EN 12506: 2004 + UNI 10506:1996 Carbonio Organico Totale (TOC)*	8.500 mg/kg		Max 30.000	(47)
20/02/2012	UNI EN 13137/02 Oli minerali (da C10 a C40)*	20 mg/kg		Max 500	(47)
20/02/2012	UNI EN 14039:2005 Solventi organici aromatici (sommatoria)				
20/02/2012	EPA 5035A 2002 + EPA 8260B 1996 Sommatoria BTEX totali*	<1 mg/kg		Max 6	(47)
20/02/2012	Policlorobifenili (PCB)*	<1 mg/kg		[0,06; 5]	(61)
20/02/2012	CNR-IRSA 24b Quad. 64/1988 Vol. 3 Antimonio*	<3 mg/kg		[10; 30]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Arsenico	<2 mg/kg		[20; 50]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Cadmio	2,1 mg/kg		[2; 15]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Cromo totale	91,97 mg/kg		[150; 800]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Cromo VI*	<0,2 mg/kg		[2; 15]	(61)
20/02/2012	CNR IRSA 16 Q 64 Vol 3 1986 Rame	102,20 mg/kg		[120; 600]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Nichel	44,9 mg/kg		[120; 500]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Piombo	94,3 mg/kg		[100; 1.000]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Selenio	<3 mg/kg		[3; 15]	(61)
20/02/2012	DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007 Stagno*	<3 mg/kg		[1; 350]	(61)

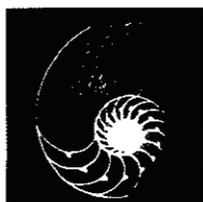
Pagina 2 di 4

Multiproject s.r.l.
via Terza Armata 117/7
34170 - GORIZIA

tel.: +39.0481.524.204
fax: +39.0481.519.840

email: info@multiproject.go.it
www.multiproject.go.it

Pi. e c.f.: 00509600318
REA 57275
Tribunale di Gorizia 5648



Rapporto di Prova N. 2012 - 132MPJ

MULTIPROJECT

Committente: Progetto Udine s.r.l

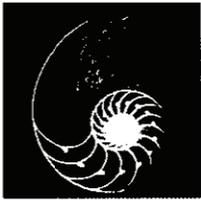
Data	Nome Prova e Metodo Analitico	Valore	Incertezza	Limite	Annotazione
20/02/2012	Tallio* DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007	<3 mg/kg		[1; 10]	(61)
20/02/2012	Zinco DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007	383,6 mg/kg		[150; 1.500]	(61)
20/02/2012	Vanadio DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007	10,9 mg/kg		[90; 250]	(61)
20/02/2012	Mercurio DM 13/09/1999 SO n°185 GU n° 248 21/10/1999 Met XI.1 + EPA 6010C 2007	<0,5 mg/kg		[1; 5]	(61)
20/02/2012	Idrocarburi Policiclici Aromatici * EPA 3545A 2007 + EPA 8270D 2007				
	Naftalene	<0,5 mg/kg			
	Acenafilene	<0,5 mg/kg			
	Acenafene	<0,5 mg/kg			
	Fluorene	<0,5 mg/kg			
	Fenantrene	<0,5 mg/kg			
	Antracene	<0,5 mg/kg			
	Fluorantene	<0,5 mg/kg			
	Benzo(a)antracene (°)	<0,5 mg/kg		[0,5; 10]	(61)
	Benzo(a)pirene (°)	<0,5 mg/kg		[0,1; 10]	(61)
	Benzo(b)fluorantene (°)	<0,5 mg/kg		[0,5; 10]	(61)
	Benzo(k)fluorantene (°)	<0,5 mg/kg		[0,5; 10]	(61)
	Benzo(g,h,i)perilene (°)	<0,5 mg/kg		[0,1; 10]	(61)
	Crisene (°)	<0,5 mg/kg		[5; 50]	(61)
	Dibenzo(a,l)pirene (°)	<0,5 mg/kg		[0,1; 10]	(61)
	Dibenzo(a,i)pirene (°)	<0,5 mg/kg		[0,1; 10]	(61)
	Dibenzo(a,e)pirene (°)	<0,5 mg/kg		[0,1; 10]	(61)
	Dibenzo(a,h)pirene (°)	<0,5 mg/kg		[0,1; 10]	(61)
	Dibenzo(a,h)antracene (°)	<0,5 mg/kg		[0,1; 10]	(61)
	Indenopirene (°)	<0,5 mg/kg		[0,1; 5]	(61)
	Pirene (°)	<0,5 mg/kg		[5; 50]	(61)
	Sommatoria policiclici aromatici (°)	1,8 mg/kg		[10; 100]	(61)

(29) Tabella 2 Dec 27/09/2010 - Limiti di concentrazione dell'eluato per l'accettabilità in discariche per rifiuti inerti

(47) Tabella 3 Dec 27/09/2010 - Limiti di concentrazione per i composti organici in discariche per rifiuti inerti

(61) Colonna di destra limiti secondo Tab. 1 Col. B D.Lvo 152/06 e s.m.i.; colonna di sinistra limiti secondo Tab. 1 Col. A D.Lvo 152/06 e s.m.i.

GIUDIZIO



Rapporto di Prova N. 2012 - 132MPJ

MULTIPROJECT
CONSULENZA E SERVIZI

SENSI DELLA PARTE IV DEL D.LGS. NR. 152/2006 E DELLA DECISIONE 200/532/CE

I parametri da determinare sono stati scelti in base alla tipologia del rifiuto ed alle indicazioni fornite dal produttore.

Ai sensi dell'art.2 della Decisione 200/532/CE, come modificata dalle Decisioni 2001/118, 2001/119, 2001/573, sulla base di quanto riportato nell'allegato III della direttiva 91/689/CEE in riferimento ai codici di pericolosità da H3 a H8 e ai codici H10 e H11, il campione in esame risulta: RIFIUTO SPECIALE NON PERICOLOSO.

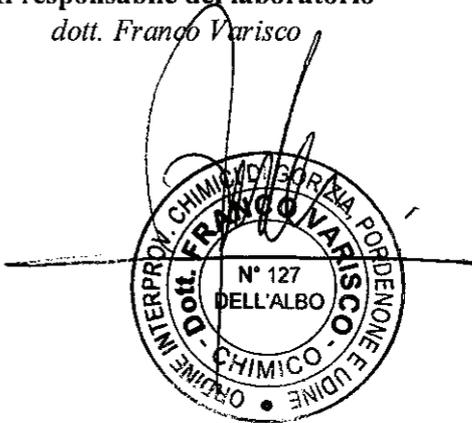
CONSIDERAZIONI AI SENSI DEL Decreto 27 settembre 2010.

Ai sensi del D.M. 27 settembre 2010 (definizione dei criteri di ammissibilità dei rifiuti in discarica), sulla base dei risultati dell'analisi del test di cessione, il rifiuto rispetta i limiti previsti dalla tabella 5 del suddetto decreto pertanto può essere smaltito in discarica per rifiuti non pericolosi o idoneo impianto di trattamento.

In base alle indicazioni fornite dal produttore e in base ai risultati analitici ottenuti, viene attribuito ai fini dello smaltimento il codice CER 10 02 02 scorie non trattate.

Il responsabile del laboratorio

dott. Franco Varisco



Dott. Arch. **LAURA CELE'**
Via Mallerò n° 43
20020 Lainate (MI)

Cell. 338 9954559
e-mail: cele.laura@alice.it

Spett.le
Progetto Udine S.r.l.
Via Angelo Maj, 10
Bergamo (BG)

Udine, 14 luglio 2015

Oggetto: PROGETTO DI BONIFICA "SETTORE EST" SITO "EX OFFICINE BERTOLI" IN LOCALITA' MOLIN NUOVO, UDINE:

- **Dichiarazione – Stato avanzamento lavori**

Con la presente la Sottoscritta Arch. Celé Laura, direttore Lavori del cantiere in oggetto,

DICHIARA

Che la planimetria denominata "PLANIMETRIA S.A.L." redatta in data 23/03/2013 e aggiornata in data 14/07/2015 rappresenta lo stato di avanzamento lavori alla data odierna.

Distinti saluti



REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI UDINE

PROGETTO OPERATIVO DI BONIFICA SITO "EX
OFFICINE BERTOLI" -LOCALITA' MOLIN NUOVO (UD)

SCALA 1:2.000

LEGENDA

Stato di fatto

 Perimetro cantiere di bonifica del "Settore Est"

 Confine Area Nord/Area Centro-Sud
rif. DOC.5: "Analisi di rischio del "Settore Est" del sito "ex Officine Bertoli" in località Molin Nuovo (UD) - Documento integrativo ai sensi della L.R. 7/2000" (Hydrotech S.r.l., Marzo 2009)

 Pavimentazione in asfalto

 Pavimentazione in cls

 Edificio coperto

Aree d'intervento

 Aree d'intervento per la rimozione degli spot di contaminazione : **opere completate**

 Aree di intervento per la rimozione del terreno con scorie, Riporto "B"

Allestimenti di cantiere (opere completate)

 Zone in cui verrà allestita l'area di deposito temporaneo del Riporto "A"

 Aree deposito temporaneo dei materiali in attesa di smaltimento

 Area lavaggio automezzi

 Viabilità principale

 Baraccamenti

 Pesa

-  2 Container deposito attrezzi
-  3 Servizi igienici di cantiere
-  4 Baracca ad uso spogliatoio ditta Sai Ambiente (subappalto)
-  5 Baracca ad uso spogliatoio ditta Edil GiTiBi e presidio di primo soccorso
-  6 Baracca ad uso ufficio di cantiere

 Aree di intervento per la rimozione del terreno con scorie, Riporto "B" completamente bonificate.

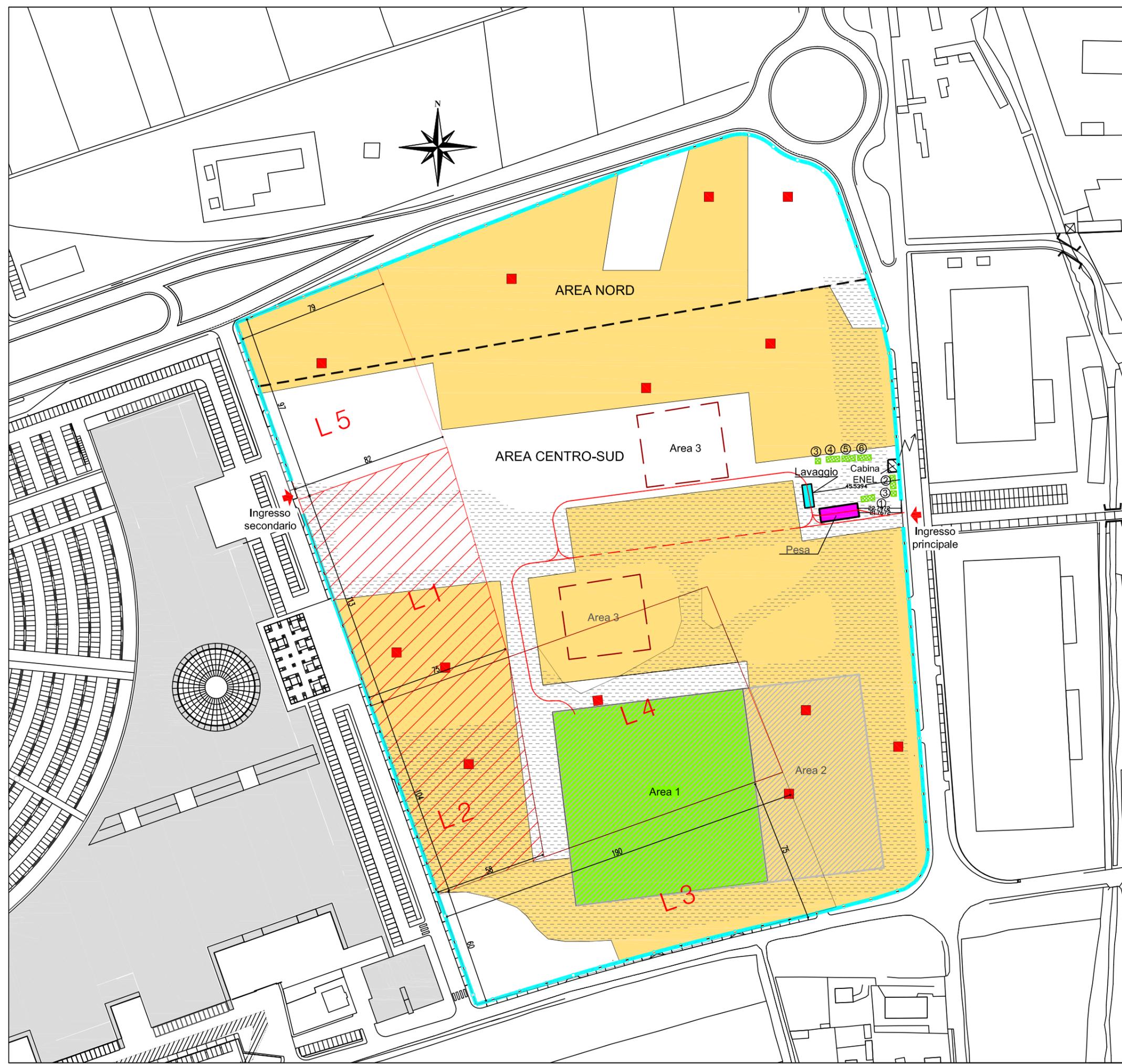
PROPRIETA' E COMMITTENTE:

Progetto Udine S.r.l.
Via Orio al Serio, 18
24126 Bergamo - BG

OGGETTO TAVOLA:
PLANIMETRIA S.A.L.

REDATTA IL:
23.03.2011

AGGIORNATA IL:
14.07.2015



N. 3500

Particella 1601



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Dati della richiesta	Denominazione: PROGETTO UDINE S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE PROGETTO UDINE S.R.L. con sede in BERGAMO C.F.: 03232180160

1. Unità Immobiliari site nel Comune di UDINE(Codice L483) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		6	1601				unità collabenti					VIA TRICESIMO n. 131 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2015 n. 6970.1/2015 in atti dal 16/01/2015 (protocollo n. UD0011408) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROGETTO UDINE S.R.L. con sede in BERGAMO	03232180160*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 21442.1/2005 in atti dal 04/10/2005 Repertorio n.: 58145 Rogante: ANDRIOLI TANIA Sede: PALMANOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

2. Unità Immobiliari site nel Comune di UDINE(Codice L483) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		6	1697				area urbana		3421 m ²			VIA TRICESIMO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2015 n. 7153.1/2015 in atti dal 16/01/2015 (protocollo n. UD0011591) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC	
2		6	1698				area urbana		3817 m ²			VIA TRICESIMO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2015 n. 7154.1/2015 in atti dal 16/01/2015 (protocollo n. UD0011592) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC	
3		6	1699				area urbana		4300 m ²			VIA TRICESIMO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2015 n. 7155.1/2015 in atti dal 16/01/2015 (protocollo n. UD0011593) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC	

Totale: m² 11538 Rendita:

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROGETTO UDINE S.R.L. con sede in BERGAMO	03232180160*	(1) Proprieta` per 1/1

3. Immobili siti nel Comune di UDINE(Codice L483) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	6	835		-	PRATO	3	06	60		Euro 3,92 L. 7.590	Euro 2,05 L. 3.960	Impianto meccanografico del 20/10/1977	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROGETTO UDINE S.R.L. con sede in BERGAMO	03232180160*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 21442.1/2005 in atti dal 04/10/2005 Repertorio n.: 58145 Rogante: ANDRIOLI TANIA Sede: PALMANOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Totale Generale: m² 11538 Rendita:

Totale Generale: Superficie 06.60 Redditi: Dominicale Euro 3,92 Agrario Euro 2,05

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Ufficio Provinciale di Udine - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: UDINE
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
UDINE			6	1601		374796	
Sub	UBICAZIONE via/piazza		Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
	viale tricesimo		T			UNITA' COLLABENTI	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
UDINE			6	1697		374796	
Sub	UBICAZIONE via/piazza		Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
	VIA SAN CROMAZIO D'ACQUILEA		T			AREA URBANA DI MQ. 3421	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
UDINE			6	1698		374796	
Sub	UBICAZIONE via/piazza		Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
	VIA SAN CROMAZIO D'ACQUILEA		T			AREA URBANA DI MQ. 3817	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
UDINE			6	1699		374796	
Sub	UBICAZIONE via/piazza		Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
	VIA SAN CROMAZIO D'ACQUILEA		T			AREA URBANA DI MQ. 4300	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/07/2015

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE
	Foglio: 6 Particella: 1601

Area di enti urbani e promiscui dal 02/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	6	1601		-	ENTE URBANO	10	07 12					Tipo mappale del 02/12/2010 n. 374796.1/2010 in atti dal 02/12/2010 (protocollo n. UD0374796) presentato il 01/12/2010
Notifica						Partita	1					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 1697 - foglio 6 particella 1698 - foglio 6 particella 1699

Area di enti urbani e promiscui dal 02/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	6	1601		-	ENTE URBANO	10	07 12					FRAZIONAMENTO del 02/12/2010 n. 374796.1/2010 in atti dal 02/12/2010 (protocollo n. UD0374796) presentato il 01/12/2010
Notifica						Partita	1					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 1697 - foglio 6 particella 1698 - foglio 6 particella 1699

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/07/2015

Area di enti urbani e promiscui dal 26/07/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz		Reddito	
						ha	are	ca			Dominicale	Agrario
1	6	1601		-	ENTE URBANO	11	22	50				FRAZIONAMENTO del 26/07/2005 n. 163688.1/2005 in atti dal 26/07/2005 (protocollo n. UD0163688)
Notifica						Partita			1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 98

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 26/07/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz		Reddito	
						ha	are	ca			Dominicale	Agrario
1	6	98		-	ENTE URBANO	22	86	50				Tabella di variazione del 26/07/2005 n. 163688.1/2005 in atti dal 26/07/2005 (protocollo n. UD0163688)
Notifica						Partita			1			
Annotazioni				demolizione parziale								

Area di enti urbani e promiscui dal 05/07/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz		Reddito	
						ha	are	ca			Dominicale	Agrario
1	6	98		-	ENTE URBANO	22	86	50				FRAZIONAMENTO del 05/07/2005 n. 148224.1/2005 in atti dal 05/07/2005 (protocollo n. UD0148224)
Notifica						Partita			1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 1598 - foglio 6 particella 1599 - foglio 6 particella 1600

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/07/2015

Area di enti urbani e promiscui dal 05/07/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito	
						ha are ca				Dominicale	Agrario
1	6	98		-	ENTE URBANO	26	43 05				Tabella di variazione del 05/07/2005 n. 148224.1/2005 in atti dal 05/07/2005 (protocollo n. UD0148224)
Notifica					Partita		1				
Annotazioni		demolizione parziale									

Area di enti urbani e promiscui dal 09/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito	
						ha are ca				Dominicale	Agrario
1	6	98		-	ENTE URBANO	26	43 05				FRAZIONAMENTO del 09/07/2004 n. 152509.1/2004 in atti dal 09/07/2004 (protocollo n. UD0152509)
Notifica					Partita		1				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 1452 - foglio 6 particella 1456 - foglio 6 particella 1427 - foglio 6 particella 1429 - foglio 6 particella 1431 - foglio 6 particella 1432 - foglio 6 particella 1434 - foglio 6 particella 1439 - foglio 6 particella 1442 - foglio 6 particella 1436 - foglio 6 particella 1444 - foglio 6 particella 1449 - foglio 6 particella 350 - foglio 6 particella 1455

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 1571 - foglio 6 particella 1572 - foglio 6 particella 1573 - foglio 6 particella 1574 - foglio 6 particella 1451 - foglio 6 particella 1576 - foglio 6 particella 1577 - foglio 6 particella 1541 - foglio 6 particella 1542 - foglio 6 particella 1543 - foglio 6 particella 1544 - foglio 6 particella 1545 - foglio 6 particella 1546 - foglio 6 particella 1547 - foglio 6 particella 1548 - foglio 6 particella 1549 - foglio 6 particella 1550 - foglio 6 particella 1551 - foglio 6 particella 1552 - foglio 6 particella 1553 - foglio 6 particella 1554 - foglio 6 particella 1555 - foglio 6 particella 1556 - foglio 6 particella 1557 - foglio 6 particella 1558 - foglio 6 particella 1559 - foglio 6 particella 1560 - foglio 6 particella 1561 - foglio 6 particella 1562 - foglio 6 particella 1563 - foglio 6 particella 1564 - foglio 6 particella 1448 - foglio 6 particella 1566 - foglio 6 particella 325 - foglio 6 particella 1567 - foglio 6 particella 1569 - foglio 6 particella 1570

Area di enti urbani e promiscui dal 09/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito	
						ha are ca				Dominicale	Agrario
1	6	98		-	ENTE URBANO	26	57 85				Tabella di variazione del 09/07/2004 n. 152509.1/2004 in atti dal 09/07/2004 (protocollo n. UD0152509)
Notifica					Partita		1				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/07/2015

Annotazioni	demolizione parziale
--------------------	----------------------

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 563 - foglio 6 particella 1448 - foglio 6 particella 325 - foglio 6 particella 257

Area di enti urbani e promiscui dal 26/03/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito	
						ha are ca				Dominicale	Agrario
1	6	98		-	ENTE URBANO	26	57	85			FRAZIONAMENTO del 26/03/2002 n. 31929.1/2002 in atti dal 26/03/2002 (protocollo n. 31929)
Notifica					Partita	1					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 9 - foglio 6 particella 10 - foglio 6 particella 11 - foglio 6 particella 12 - foglio 6 particella 13 - foglio 6 particella 102 - foglio 6 particella 49 - foglio 6 particella 1114 - foglio 6 particella 1115 - foglio 6 particella 1119 - foglio 6 particella 52 - foglio 6 particella 1117 - foglio 6 particella 1121 - foglio 6 particella 1120 - foglio 6 particella 1116 - foglio 6 particella 51 - foglio 6 particella 56 - foglio 6 particella 1122 - foglio 6 particella 707

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 1404 - foglio 6 particella 1405 - foglio 6 particella 1406 - foglio 6 particella 1407 - foglio 6 particella 1408 - foglio 6 particella 1409 - foglio 6 particella 1410 - foglio 6 particella 1411 - foglio 6 particella 1412 - foglio 6 particella 1413 - foglio 6 particella 1414 - foglio 6 particella 1415 - foglio 6 particella 1416 - foglio 6 particella 1417 - foglio 6 particella 1418 - foglio 6 particella 1419 - foglio 6 particella 1420 - foglio 6 particella 1421 - foglio 6 particella 563 - foglio 6 particella 1422 - foglio 6 particella 16 - foglio 6 particella 1424 - foglio 6 particella 561 - foglio 6 particella 1425 - foglio 6 particella 1426 - foglio 6 particella 1427 - foglio 6 particella 1428 - foglio 6 particella 1429 - foglio 6 particella 1430 - foglio 6 particella 1431 - foglio 6 particella 1432 - foglio 6 particella 1433 - foglio 6 particella 1434 - foglio 6 particella 1435 - foglio 6 particella 1436 - foglio 6 particella 1437 - foglio 6 particella 1438 - foglio 6 particella 1439 - foglio 6 particella 1440 - foglio 6 particella 1441 - foglio 6 particella 1442 - foglio 6 particella 1443 - foglio 6 particella 1444 - foglio 6 particella 1445 - foglio 6 particella 1449 - foglio 6 particella 1450 - foglio 6 particella 908 - foglio 6 particella 1451 - foglio 6 particella 1452 - foglio 6 particella 1453 - foglio 6 particella 1454 - foglio 6 particella 1455 - foglio 6 particella 1456 - foglio 6 particella 1019 - foglio 6 particella 1457 - foglio 6 particella 257 - foglio 6 particella 1446 - foglio 6 particella 1458 - foglio 6 particella 1460 - foglio 6 particella 1461

Area di enti urbani e promiscui dal 23/01/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito	
						ha are ca				Dominicale	Agrario
1	6	98		-	ENTE URBANO	26	59	15			VERIFICA STRAORDINARIA del 23/01/1988 n. 230188 in atti dal 13/11/1989
Notifica					Partita	1					

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/07/2015

Area di enti urbani e promiscui dal 25/02/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	6	98		-	ENTE URBANO	15	37 00				del 25/02/1984 n. 250284 in atti dal 13/11/1989
Notifica						Partita		1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 113 - foglio 6 particella 379 - foglio 6 particella 827 - foglio 6 particella 828 - foglio 6 particella 829 - foglio 6 particella 830

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	6	98		-	FU D ACCERT	15	37 00				Impianto meccanografico del 20/10/1977
Notifica						Partita		8013			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 25/02/1984
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 20/10/1977	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Imposta di bollo 16,00 euro assolta in modo virtuale ai sensi dell'autorizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Udine n. 13441 del 18.12.2008

Diritti di segreteria pari a Euro 103,20 versati con bonifico bancario del 05.09.2022 Banca Unicredit

Udine, 07.09.2022

N. CDU/356/2022

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

IL RESPONSABILE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA

come da richiesta del sig. [REDACTED] presentata in data 06.09.2022, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380,

CERTIFICA

che gli immobili siti nel Comune di Udine per i quali è stata presentata la richiesta di C.D.U., secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, hanno la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO - PARTICELLA	ZONA	ART. NORME DI ATTUAZIONE
6 835	VERDE URBANO "VU" tranne porzione sud: VIABILITÀ, MOBILITÀ E SOSTA, STRADE, Viabilità di progetto (V.p)	Art. 7 delle NdA del PRGC Art. 50 delle NdA del PRGC
6 1601	AMBITI TERRITORIALI SPECIALI, AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI MOLIN NUOVO, zona ZSC tranne modesta porzione sud/est: VIABILITÀ, MOBILITÀ E SOSTA, STRADE, Viabilità di progetto (V.p)	Art. 29 delle NdA del PRGC Art. 50 delle NdA del PRGC
6 1697 6 1698 6 1699	AMBITI TERRITORIALI SPECIALI, AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI MOLIN NUOVO, zona ZSC	Art. 29 delle NdA del PRGC

Inoltre, le particelle catastali suddette risultano assoggettate ai seguenti vincoli normativi:

FOGLIO - PARTICELLA	VINCOLO	ART. NORME DI ATTUAZIONE
6 835	VINCOLI E FASCE DI RISPETTO, BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI VINCOLI E FASCE DI RISPETTO, ZONE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA E DIFESA DELLE OPERE IDRAULICHE	Art. 60 delle NdA del PRGC
6 1601	VINCOLI E FASCE DI RISPETTO, SITI CONTAMINATI porzione est: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO, BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI minima porzione sud/ovest: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO, METANODOTTI SITI CONTAMINATI porzione sud/est: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO, ZONE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA E DIFESA DELLE OPERE IDRAULICHE	
6 1697 6 1698 6 1699	VINCOLI E FASCE DI RISPETTO, SITI CONTAMINATI	

U
 Comune di Udine
 U.O. Archivio e Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N. 0129575/2022 del 20/09/2022
 Firmatario: ALESSANDRO BERTOLI

Con la variante n. 28 al PRGC, in vigore dal 31/12/2020, sulle porzioni dell'immobile come sotto riportato è stato apposto il vincolo espropriativo di cui all'art. 9 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, limitatamente a:

6	835	porzione sud	VP10 - Viabilità di Progetto
6	1601	modesta porzione sud	

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti, la cui adozione /approvazione viene regolarmente resa nota mediante pubblicazione sul sito Internet del Comune di Udine <http://www.comune.udine.it>.

Le norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale e, in particolare, quelle contenute negli articoli sopra indicati sono pubblicate e quindi direttamente consultabili sul sito Internet menzionato al precedente capoverso.

Il presente certificato non garantisce l'eventuale edificabilità dei beni immobili oggetto della certificazione essendo possibile che gli stessi, ancorché dichiarati edificabili, costituiscano pertinenza di edifici esistenti o che su di essi siano attive servitù o vincoli di altro genere non elencabili nel certificato.

Si precisa inoltre che le particelle 1697, 1698, 1699 e tranne una modesta porzione sud/est della particella 1601 suindicate ricadono nell'ambito del piano attuativo denominato "P.R.P.C. di iniziativa privata nell'ambito di Molin Nuovo", approvato in data 02.05.2005 con delibera del Consiglio Comunale n. 46/d'ord e pertanto devesi altresì fare riferimento ai contenuti ed alle norme di attuazione del piano stesso e alle successive varianti e modifiche.

Si rilascia la presente certificazione in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

I diritti di segreteria sono aumentati del 100% in quanto il presente certificato è stato richiesto con diritto d'urgenza, ai sensi della Deliberazione della Giunta Comunale n. 425 del 23.11.2021.

IL RESPONSABILE DELL'U. ORG.
GESTIONE URBANISTICA
(arch. Alessandro BERTOLI)

Atto sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.

Dirigente del Servizio: dott. Raffaele Di Lena

Responsabile del procedimento: arch. Alessandro Bertoli - tel. 0432-1272245 - alessandro.bertoli@comune.udine.it

Responsabile dell'istruttoria: geom. Renzo Girardello - tel. 0432-1272423 - renzo.girardello@comune.udine.it



U.O. Gestione Piani
Attuativi

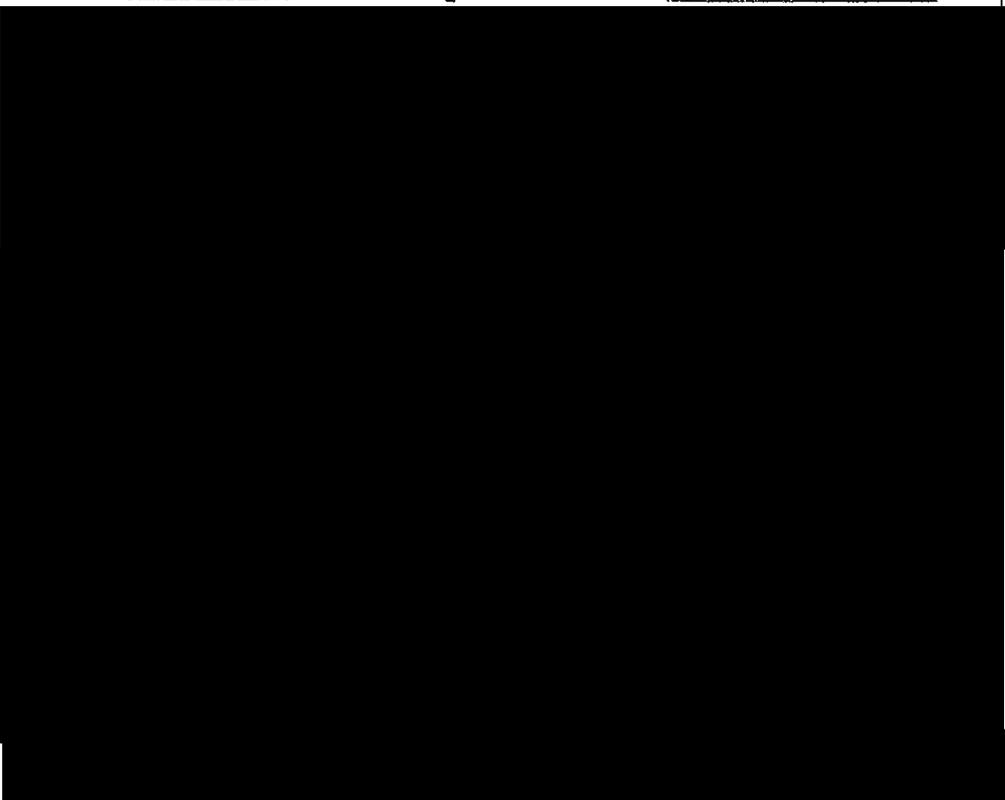
33100 Udine
Via Lionello, 1
tel. 0432.1272459

<https://www.comune.udine.it>
C.F. e P. IVA 00168650307
protocollo@pec.comune.udine.it

182

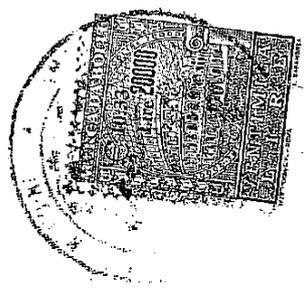
N. 142827 di Repertorio — N. 30279 di Raccolta
CONVENZIONE URBANISTICA
PER LE MODALITA' DI INTERVENTO
PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE
NORD (EX ACCIAIERIE BERTOLI)
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2000 (duemila), il giorno 13 (tredici), del
mese di aprile;
in Udine, in un ufficio presso il Palazzo Municipale
sito in Via Lionello n.c. 1;
avanti a me Paolo Alberto Amodio notaio residente
a Udine ed iscritto nel ruolo del Collegio Notarile
di detta Città;
non assistito dai testi all'atto, avendovi i com-
parenti che ne hanno i requisiti, di comune accor-
do e con il mio consenso espressamente rinunciato
sono presenti:



domiciliato per la carica come appresso, il quale
interviene al presente atto, in forza dei poteri a
lui attribuiti dall'art. 18 dello Statuto sociale,
nella sua qualità e veste di Amministratore Unico
della società a responsabilità limitata
" PROGETTO UDINE S.r.l." con sede a Udine (UD),
Via Molin Nuovo n.c. 39, capitale sociale lire
90.000.000, iscritta al n. 19089/Trib.Ud. del
Registro delle Imprese di Udine, codice fiscale
01736850304.

Io notaio sono certo dell'identità personale dei
comparenti, i quali premettono e dichiarano che:



27 APR. 2000

REGISTRATO A UDINE IL
AL N° 2893 SERIE I - PUBBLICI
Liquidate Lire 257.000. (Duecentocinquantesette mila)
di cui: Trasm. L. e in V.M. L.

IL TITOLARE DELL'UFFICIO
il Dirigente
R

UB2

1) la società PROGETTO UDINE S.r.l. è proprietaria nel territorio del Comune di Udine di alcune aree, con sovraeretti fabbricati, poste lungo il Viale Tricesimo, Via Molin Nuovo, Via Fusine e Via Biella, attualmente destinate ad attività industriali, denominate "ex acciaierie Bertoli", allo stato in larga parte dismesse, catastalmente distinte come segue in:

Comune e Mappa di Udine

Catasto Terreni

Partita n. 1
f. 6 (sei), n. 98 (novantotto), ente urbano, Ha. 26.59.15 (ettari ventisei are cinquantanove e centiare quindici);

f. 6 (sei), n. 113 (centotredici), ente urbano, Ha. 0.06.90 (ettari zero are sei e centiare novanta);

Partita n. 34762
f. 6 (sei), n. 121 (centoventuno), sem. cl. 3, Ha. 0.44.40 (ettari zero are quarantaquattro e centiare quaranta), RDL. 57.720 RAL. 35.520;

Partita n. 1
f. 6 (sei), n. 257 (duecentocinquantesette), ente urbano, Ha. 0.02.70 (ettari zero are due e centiare settanta);

Partita n. 34762
f. 6 (sei), n. 382 (trecentoottantadue), prato, cl. 3 Ha. 0.09.70 (ettari zero are nove e centiare settanta), RDL. 11.155 RAL. 5.820;

f. 6 (sei), n. 805 (ottocentocinque), sem., cl. 3, Ha. 0.08.90 (ettari zero are otto e centiare novanta), RDL. 11.570 RAL. 7.120;

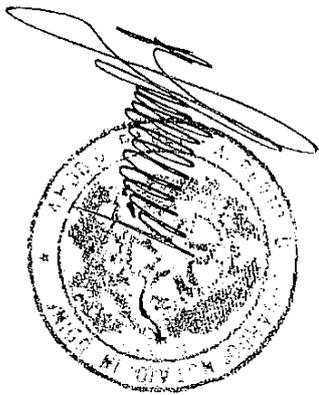
f. 6 (sei), n. 806 (ottocentosei), sem., cl. 3, Ha. 0.19.80 (ettari zero are diciannove e centiare ottanta), RDL. 25.740 RAL. 15.840;

f. 6 (sei), n. 835 (ottocentotrentacinque), prato, cl. 3, Ha. 0.06.60 (ettari zero are sei e centiare sessanta), RDL. 7.590 RAL. 3.960;

Partita n. 34766
f. 6 (sei), n. 837 (ottocentotrentasette), sem., cl. 3 Ha. 0.11.20 (ettari zero are undici e centiare venti), RDL. 14.560 RAL. 8.960;

Partita n. 34762
f. 6 (sei), n. 838 (ottocentotrentotto), f.u.a., Ha. 0.00.56 (ettari zero are zero e centiare cinquantasei);

Partita n. 1
f. 7 (sette), n. 28 (ventotto), ente urbano, Ha. 3.04.80 (ettari tre are quattro e centiare ottanta);



243



f. 7 (sette), n. 46 (quarantasei), ente urbano, Ha. 1.15.20 (ettari uno are quindici e centiare venti); _____

Partita n. 34766 _____

f. 7 (sette), n. 47 (quarantasette), sem., cl. 2, Ha. 0.17.30 (ettari zero are diciassette e centiare trenta), RDL. 27.680 RAL. 14.705; _____

f. 7 (sette), n. 702 (settecentodue), sem., cl. 2, Ha. 0.33.00 (ettari zero are trentatre e centiare zero), RDL. 52.800 RAL. 28.050; _____

f. 7 (sette), n. 877 (ottocentosettantasette), sem.arb., cl. 3 Ha. 0.06.50 (ettari zero are sei e centiare cinquanta), RDL. 8.775 RAL. 5.200; _____

meglio evidenziati con perimetrazione di colore verde nella planimetria che, esaminata dai comparenti e dagli stessi con me notaio sottoscritta, si allega al presente atto sotto la lettera "B"; —

2) che il COMUNE DI UDINE con delibera consiliare n. 131 d'ord. del 26 luglio 1999 ha disposto di partecipare alla formazione di un "Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio" (PRUSST) riferito all'area della strada provinciale "Tresemane" e della Strada Statale n. 13, tra i Comuni di Udine, Tavagnacco, Reana del Roiale e Tricesimo, comprendente vari interventi ed opere attinenti alla mobilità, alla riqualificazione urbana e al miglioramento ambientale; _____

3) che nell'ambito della succitata proposta di PRUSST è stata prevista la bonifica e lo sviluppo urbanistico delle aree di cui al punto 1) delle premesse, secondo le previsioni di cui alla nota prodotta dalla società PROGETTO UDINE S.r.l. di data 21 luglio 1999, che trovasi allegata alla delibera consiliare n. 131 d'ord. del 26 luglio 1999, sopra richiamata; _____

4) che la società PROGETTO UDINE S.r.l. ha evidenziato, nell'ambito della succitata nota, la propria volontà di mantenere valida la proposta effettuata anche al di fuori ed indipendentemente dal buon esito della richiesta di finanziamento del PRUSST di cui trattasi; _____

5) che pertanto i comparenti con il presente atto intendono formalizzare gli impegni reciprocamente assunti da valere anche in caso di mancata approvazione del citato PRUSST da parte del Ministero competente. _____

Tutto ciò premesso e costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, tra i comparenti si conviene e si stipula quanto segue. _____

Articolo 1

Il COMUNE DI UDINE, come detto rappresentato, si impegna con la presente convenzione, per quanto di propria competenza e ferme restando le ulteriori approvazioni di legge, a quanto di seguito specificato:

a) a recepire nel Piano Regolatore Generale, mediante apposita variante urbanistica, il nuovo assetto insediativo ed infrastrutturale, così come risulta già delineato dalle direttive espresse dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 6 d'ord. del 15 gennaio 1999. Il suddetto recepimento dovrà avvenire nei tempi tecnici amministrativi strettamente necessari;

b) a definire, con la variante di cui sopra, la normativa del Piano Regolatore Generale disciplinante l'area oggetto della presente convenzione e la sua riconversione urbanistica, in conformità alle direttive del Consiglio Comunale di cui alla deliberazione consiliare n. 6 d'ord. del 15 gennaio 1999, sopra richiamata, prevedendo nell'assetto azzonativo definitivo la possibilità di realizzare le seguenti superfici utili (SU):

- pari a mq. 106.000 (centoseimila) all'interno della prevista zona "BI" (max 2/3 residenziale/min. 1/3 terziario);

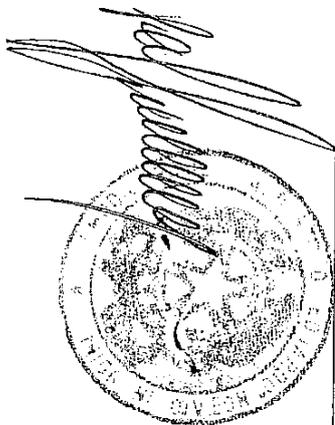
- pari a mq. 19.000 (diciannovemila) all'interno della prevista zona "D2" (industria/artigianato);

- pari a mq. 33.000 (trentatremila) all'interno della zona "H" sottozona "H2" (commerciale/tempo libero);

c) ad attuare l'infrastruttura viaria di attraversamento in direzione est/ovest tra Viale Tricesimo ed il cavalcavia di Via Cividina in conformità ai contenuti ed alla tempistica che verranno stabiliti in sede di accordo di programma con la Provincia di Udine e la Regione Friuli Venezia Giulia, attualmente in corso di definizione;

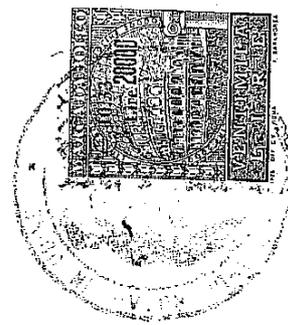
d) ad attuare il percorso ciclopedonale di concessione del nuovo ambito insediativo con il sistema plurifunzionale della zona Nord della città con contestuale valorizzazione delle valenze ambientali della zona mediante recupero del rapporto fisico, conoscitivo ed emozionale con la roggia di Udine, usufruendo della linea di penetrazione urbana tracciata dallo stesso corso d'acqua.

Detto percorso ciclopedonale dovrà essere attuato dal Comune di Udine nel rispetto dei tempi risultanti dal cronogramma formalizzato nell'istanza di contributo per la formazione del Programma di Ri-



28

qualificazione Urbana relativo alla vasta area all'interno della quale si colloca il sito in questione, fatta salva la definizione di diversa tempistica in sede di convenzione urbanistica di cui al successivo articolo 2, lettera a), nel caso di mancata approvazione del PRUSST in parola. In tale ultima ipotesi i tempi di attuazione del suddetto percorso ciclopedonale dovranno comunque tenere conto del reale e concreto sviluppo edificatorio dell'area stessa.



Articolo 2

La società PROGETTO UDINE S.r.l., come detto rappresentata, si obbliga per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al COMUNE DI UDINE, entro sei mesi dalla ricezione della formale richiesta dell'Amministrazione, il sedime stradale necessario per l'attuazione della prevista viabilità di collegamento est/ovest tra Viale Tricesimo ed il cavalcavia di Via Cividina, secondo il tracciato viario che verrà individuato dall'Amministrazione Comunale. Le relative spese di frazionamento catastale verranno assunte completamente dalla società PROGETTO UDINE S.r.l.. Il suddetto impegno rimane comunque condizionato all'intervenuta approvazione definitiva della variante al PRGC di riclassificazione delle destinazioni urbanistiche dell'ambito nei termini sopra esplicitati, intendendosi invece svincolato ed indipendente dalla formazione e/o approvazione del piano attuativo di disciplina dettagliata dello stesso ambito.

La società PROGETTO UDINE S.r.l. si obbliga altresì con la sottoscrizione del presente atto: _____

a) a corrispondere al COMUNE DI UDINE ad avvenuta approvazione definitiva del Piano Particolareggiato dell'area in oggetto contenente la riclassificazione delle destinazioni urbanistiche dell'ambito dei termini sopra esplicitati, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere infrastrutturali di connessione ampia dell'ambito, la somma di lire 2.500.000.000 (duemiliardicinquecentomilioni).

Il versamento avverrà in correlazione alla effettiva esecuzione delle opere da realizzare, con le modalità di rateizzazione che si converranno nella convenzione urbanistica relativa al Piano Particolareggiato dell'area in oggetto. La società PROGETTO UDINE S.r.l. sarà tenuta a presentare all'atto della stipula di detta convenzione, idonea polizza fidejussoria (o fidejussione bancaria) pa-

796

ri all'importo di cui sopra. La succitata garanzia dovrà essere emessa a prima richiesta e con il beneficio della preventiva escussione e verrà svincolata ad intervenuto completo pagamento della somma dovuta, ferma restando la possibilità di svincoli parziali;

b) a realizzare le opere di bonifica dell'area in oggetto, non appena intervenuta la definitiva approvazione del piano attuativo di disciplina dettagliata dell'ambito, nel rispetto dei tempi e delle modalità stabiliti nell'istanza di contributo per la formazione del PRUSST sopra richiamato. Tali tempi e modalità si intendono valevoli, ai fini della presente convenzione, anche nel caso di mancata approvazione e/o finanziamento del programma di riqualificazione urbana di cui trattasi. A garanzia di tale obbligazione la società PROGETTO UDINE S.r.l. in sede di stipula della convenzione urbanistica relativa al Piano Particolareggiato dell'area in oggetto, presenterà idonea polizza fidejussoria;

c) a predisporre il piano particolareggiato di iniziativa privata per la progettazione attuativa dell'ambito, soggetto ai normali obblighi in termini di oneri ed opere per urbanizzazioni ed allacciamenti a pubblici servizi (ivi compresa la soluzione tecnicamente idonea allo smaltimento delle acque reflue anche con riguardo alle situazioni critiche determinate da fenomeni atmosferici) che, in virtù delle vigenti disposizioni di legge, vengono posti a carico dei proponenti di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata;

d) a prevedere nella normativa del piano attuativo l'individuazione di modalità per una pianificazione energetica dell'intervento finalizzata a verificare la praticabilità tecnico-economica dell'utilizzo di fonti energetiche alternative e/o di modalità di risparmio energetico (anche sperimentando forme di innovazione tecnologica).

Precisano le parti che le cessioni gratuite che la società PROGETTO UDINE S.r.l. si obbliga ad effettuare in ottemperanza a quanto previsto al primo comma del presente articolo non rientrano nell'ambito degli obblighi convenzionali del succitato Piano particolareggiato, intendendosi le stesse aggiuntive ed ulteriori rispetto ai predetti obblighi.

Articolo 3

A garanzia dell'esatto adempimento della obbliga-



007

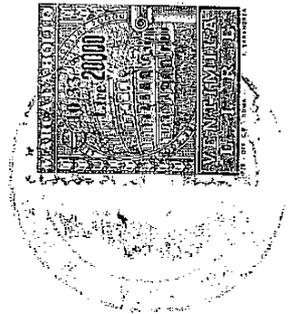
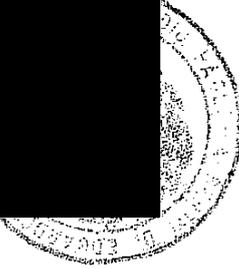
zione scaturente dall'art. 2 comma 1 del presente atto, la società PROGETTO UDINE S.r.l. si impegna a costituire a favore del COMUNE DI UDINE idonea polizza fidejussoria (o fidejussione bancaria) per l'importo di lire 595.000.000 (cinquecentonovantacinquemilioni), la cui efficacia e validità decorrerà dall'intervenuta approvazione definitiva della variante al PRG di riclassificazione delle destinazioni urbanistiche dell'ambito nei termini sopra esplicitati.

Tutte le spese del presente atto, dipendenti e conseguenti, sono a carico della società PROGETTO UDINE S.r.l..

Ai fini della trascrizione nei Registri Immobiliari le parti, per quanto eventualmente utile, rinunciano espressamente all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni sua responsabilità al riguardo.

Per quanto non previsto dalla presente convenzione le parti fanno riferimento alle disposizioni vigenti, con particolare riferimento alle norme del codice civile, in quanto non espressamente derogate o comunque compatibili con la natura del presente atto. Ad 1) Dele "concessione" adde "con~~essione~~" 2) adde "a carico" 3) dele "dei" adde "nei". Sono tre postille con due parole cancellate.

Il presente atto pubblico, dattiloscritto da persona di mia fiducia, è stato da me notaio letto ai comparenti i quali con me notaio lo sottoscrivono. Consta di 4 (quattro) fogli per complessive pagine 6 (sei) e fin qui della settima ed ultima.



Trasritto all'Ufficio RR.II. di UDINE
il 2.5.2000 al N. 11508 Reg. Gen.
d'Ord. e al N. 8400 Reg. Part.

Specifica	
Costo mili.	8000
Spese	14000
Onorario	20000
Tassa arch.	2000
RGT	
Rapporto	500
TOTALE	314500

[Handwritten mark]

N. 183.413 di Repertorio N. 38.882 di Raccolta

-----CONVENZIONE URBANISTICA-----
--PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE DI--
-----INIZIATIVA-----
-----PRIVATA NELL'AMBITO DI "MOLIN NUOVO"-----
-----Ambito di riqualificazione urbanistica-----
-----area Bertoli-----
--(ART. 49 L.R. 52/91 e successive modifiche)-----
-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno 2005 (duemilacinque), il giorno 29 (venti-
nove) del mese di novembre;
in Udine, nel mio ufficio sito al civico numero
dodici della Via Rialto;

avanti a me notaio Paolo Alberto Amodio, residente
a Udine ed iscritto nel Collegio Notarile di detta
città;

non assistito dai testi all'atto, per espressa e
concorde rinuncia fatta col mio consenso dai com-
parenti che ne hanno i requisiti;

-----sono presenti:-----

1) Pilosio dott. Giorgio, nato a Udine il 5 aprile
1956, dirigente;

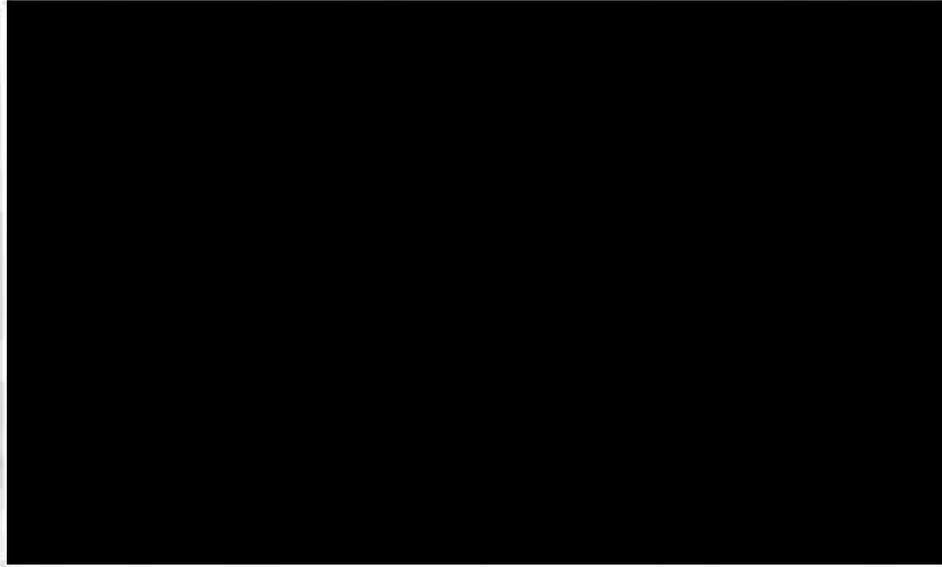
domiciliato per la carica come appresso, il quale
dichiara di intervenire nel presente atto nella
sua qualità di Dirigente del Servizio Pianifica-
zione, Programmazione e Riqualificazione Urbana in
rappresentanza del

"COMUNE DI UDINE", con sede a Udine (UD), Piazz-
za Lionello n.c. 1, codice fiscale 00168650107;
così come previsto dall'art. 51 della Legge 8 giu-
gno 1990 n. 142, dall'art. 49 dello Statuto del
Comune di Udine, nonché dal vigente Regolamento
dei contratti, in forza della deliberazione del
Consiglio Comunale di data 2 maggio 2005, n. 46
d'Ord. che in copia conforme, previa espressa di-
spensa dei componenti dal darne lettura, si allega
al presente atto sotto la lettera "A";

[REDACTED]
domiciliato per la carica come appresso, il quale
interviene al presente atto, in forza di procura
speciale in autentica di firma di data 24 novembre
2005, rep. n. 328065 notaio Pietro Sormani di Mi-
lano che, in originale, previa espressa dispensa
dei componenti dal darne lettura, si allega al
presente atto sotto la lettera "B", nella sua qua-
lità e veste di procuratore speciale della società
per azioni

"INTERSA LEASING S.P.A.", con sede a Milano
(MI), Via Manin n.c. 23, capitale sociale euro

38.451.895,56, iscritta nel Registro delle imprese di Milano, numero di iscrizione e codice fiscale 01682080153, iscritta al n. 16801 nell'Elenco generale e al n. 19270 nell'Elenco speciale degli intermediari finanziari ex D.Lgs. n. 385/93, appartenente al "Gruppo Banca Intesa", iscritto all'Albo dei gruppi bancari; -----



- in forza dei poteri conferitigli dagli artt. 4 e 16 dello statuto sociale e nella sua qualità e veste di Amministratore Unico della società a responsabilità limitata-----

"PROGETTO UDINE S.R.L.", con sede a Bergamo (BG), Via Orio sul Serio n.c. 18, capitale sociale euro 90.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, numero di iscrizione e codice fiscale 03232180160;-----



il quale interviene al presente atto, in forza di procura speciale in autentica di firma di data 29 novembre 2005, rep. n. 38628 notaio Rita Merone di

Bologna, che, in originale, previa espressa dispensa dei componenti dal darne lettura, si allega al presente atto sotto la lettera "D", nella sua qualità e veste di procuratore della società:-----



società procuratrice della società:-----



società proprietarie, come infra precisato, dell'area interessata dal presente P.R.P.C., contraddistinta al N.C.T. del Comune di Udine con i mappali 98-113-121-257-352-505-506-537-538-535-1456-1446-1377-1598-1599-1600-1601 del Foglio 6 e mappali 28-46-47-702-877-1390-1391 del Foglio 7;-- che nel prosieguo del presente atto sono denominate "Ditte proprietarie".-----

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono personalmente certo:-----

-----PREMETTONO-----

- che la società INTESA LEASING S.P.A. risulta proprietaria del seguente terreno, con sovraeretti fabbricati industriali in stato di abbandono, sito in Comune di Udine, catastalmente distinto in-----
-----Comune e Mappa di Udine-----

-----Catasto Terzani-----

Partita 1-----
f. 7 (sette) n. 28 (ventotto), ex 28/a, ente urbano, Ha 01.84.94 (ettari zero uno, are ottantaquattro e centiare novantaquattro);-----
di cui la società [redacted] è parte utilizzatrice;-----

a tale proposito, al solo fine della regolamentazione dei rapporti intercorrenti tra la società INTESA LEASING S.P.A. e la società OPIT COSTRUZIONI S.R.L., il legale rappresentante di quest'ultima dichiara che la società [redacted] assume a proprio ed esclusivo carico tutti gli im-

pegni, gli oneri e le spese a carico della società
INTESA LEASING S.P.A. in dipendenza del citato
P.R.P.C. e della presente convenzione;

- che la società [redacted] risulta
proprietaria dei seguenti immobili costituiti da
terreni, con sovraeretti (aborivati industriali in
stato di abbandono, da aree scoperte di pertinenza
e da aree urbane, il tutto sito in Comune di Udine,
catastralmente distinto in
----- Comune e Mappa di Udine-----
----- Catasto Terreni-----

Partita 1-----

f. 7 (sette), n. 46 (quarantasei), ente urbano, Ha
01.15.20 (ettari zero uno, are quindici e centiare
venti);-----

f. 7 (sette), n. 1407 (millequattrocentosette),
ente urbano, Ha 00.15.00 (ettari zero zero, are
quindici e centiare zero zero);-----

f. 7 (sette), n. 47 (quarantasette), sem., cl. 3,
Ha 00.17.30 (ettari zero zero, are diciassette e
centiare trenta), R.D. euro 14,30, R.A. euro 7,59;

f. 7 (sette), n. 702 (settecentodue), sem., cl. 2,
Ha 00.33.00 (ettari zero zero, are trentatré e
centiare zero zero), R.D. euro 27,27, R.A. euro
14,49;-----

f. 7 (sette), n. 877 (ottocentosettantasette),
sem. arb., cl. 3, Ha 00.06.50 (ettari zero zero, are
zero sei e centiare cinquanta), R.D. euro 4,51,
R.A. euro 2,69;-----

f. 7 (sette), n. 1391 (milletrecentonovantuno),
ente urbano, Ha 00.01.48 (ettari zero zero, are
zero uno e centiare quarantotto);-----

Partita n. 1-----

f. 6 (sei), n. 257 (duecentocinquantasette), ente
urbano, Ha 00.02.40 (ettari zero zero, are zero
due e centiare quaranta);-----

Partita n. 1-----

f. 6 (sei), n. 1446 (millequattrocentoquaranta-
sei), ente urbano, Ha 00.00.30 (ettari zero zero,
are zero zero e centiare trenta);-----

Partita n. 1-----

f. 6 (sei), n. 1458 (millequattrocentocinquantot-
to), ente urbano, Ha 00.01.30 (ettari zero zero,
are zero uno e centiare trenta);-----

Partita n. 1-----

f. 6 (sei), n. 1577 (millecinquecentosettantaset-
te), ente urbano, Ha 00.14.80 (ettari zero zero,
are quattordici e centiare ottanta);-----

Partita n. 1-----

f. 6 (sei), n. 1598 (millecinquecentonovantotto),

ente urbano, Ha 00.95.10 (ettari zero zero, are novantacinque e centiare dieci);-----

Partita n. 1-----

f. 6 (sei), n. 1599 (millecinquecentonovantanove),
ente urbano, Ha 00.81.80 (ettari zero zero, are ottantuno e centiare ottanta);-----

Partita n. 1-----

f. 6 (sei), n. 1600 (millesesicento), ente urbano,
Ha 01.79.65 (ettari zero uno, are settantanove e centiare sessantacinque);-----

- che la società [redacted] risulta
proprietaria degli immobili costituiti da terreni
con sovraeretti fabbricati industriali in stato di
abbandono, catastalmente distinti in -----

-----Comune e Mappa di Udine-----

-----Catasto Terreni-----

Partita n. 1,-----

f. 6 (sei) n. 96 (novantotto), ente urbano, Ha
11.64.00 (ettari undici, are sessantaquattro e
centiare zero zero);-----

Partita n. 1,-----

f. 6 (sei), n. 113 (centotredici), ente urbano, Ha
00.06.30 (ettari zero zero, are zero sei e centia-
re novanta).-----

6 (sei), n. 121 (centoventuno), sem., cl. 3, Ha
00.44.40 (ettari zero zero, are quarantaquattro e
centiare quaranta), R.D. euro 29,81, R.A. euro
18,34;-----

f. 6 (sei), n. 806 (ottocentosei), sem., cl. 3, Ha
00.19.00 (ettari zero zero, are diciannove e cen-
tiare ottanta), R.D. euro 13,29, R.A. euro 8,18;--

f. 6 (sei), n. 805 (ottocentocinque), sem., cl. 3,
Ha 00.08.90 (ettari zero zero, are zero otto e
centiare novanta), R.D. euro 5,98, R.A. euro 3,68;

f. 6 (sei), n. 382 (trecentoottantadue), prato,
cl. 3, Ha 00.09.70 (ettari zero zero, are zero no-
ve e centiare settanta), R.D. euro 5,76, R.A. euro
3,01;-----

f. 6 (sei), n. 838 (ottocentotrentotto), f.u.a.,
Ha 00.00.56 (ettari zero zero, are zero zero e
centiare cinquantasei);-----

f. 6 (sei), n. 837 (ottocentotrentasette), sem.,
cl. 3, Ha 00.11.20 (ettari zero zero, are undici e
centiare venti), R.D. euro 7,52, R.A. euro 4,53;--

- che la società PROGETTO UDINE S.R.L. risulta
proprietaria dell'immobile costituito da terreno
sito in Comune di Udine, catastalmente distinto
in -----

-----Comune e Mappa di Udine-----

-----Catasto Terreni-----

f. 6 (sei) n. 635 (seicentotrentacinque), prato, cl. 3, Ha 00.06.46 (ettari zero zero, ase zero sei e centiare sessanta), R.D. euro 3.92, R.A. euro 2.05;-----

con precisazione che detto mappale risultava erroneamente indicato nelle mappe catastali con il n. 435;-----

Partita n. I.-----

f. 6 (sei) n. 1601 (millesecentouno), ente urbano, Ha 11.22.50 (ettari undici, ase ventidue e centiare cinquanta);-----

- che la società [redacted] risulta proprietaria dell'immobile con sovraeretto fabbricato ad uso industriale sito in Comune di Udine, catastalmente distinto in -----

-----Comune e Mappa di Udine-----

-----Catasto Terreni-----

Partita n. I.-----

f. 7 (sette) n. 1398 (milletrecentonovanta), ex 28/b, ente urbano, Ha 01.03.39 (ettari zero uno, ase zero tre e centiare trentotto);-----

- che dette aree della superficie rilevata di mq. 322.740 circa risultano meglio identificate nella Tavola 02 "Rilievo Planimetrico e altimetrico dell'area" e dalla Tavola all. 01 "Area di proprietà su base rilevata con calcolo analitico delle superfici" del P.R.P.C. in corso citato;-----

- che la società [redacted]

[redacted] dante causa della Ditta proprietaria, ha richiesto al Comune di Udine con domanda in data 20 dicembre 2002, n. 148700 P.G. e successive integrazioni del 12 marzo 2003, n. 1291/3072V, del 15 gennaio 2004, n. 4125 P.G. 17 marzo 2004, n. 31873 P.G. e 18 giugno 2004 n. 71398, l'approvazione di un P.R.P.C. di iniziativa privata ai sensi della L.R. 52/91 e successive modificazioni, interessante le aree sopra specificate;-----

- che tale P.R.P.C. è stato più volte esaminato dalla Commissione Edilizia, la quale nella seduta del 20 gennaio 2004 ha espresso il conclusivo parere favorevole in merito alla soluzione progettuale;-----

- che in data 20 settembre 2004 è stato trasmesso lo schema di convenzione per l'attuazione del P.R.P.C. in questione;-----

- che i suddetti terreni secondo il vigente P.R.G.C. di Udine, sono compresi nell'ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo (art. 12 delle Norme di attuazione del P.R.G.), destina-

to alla riutilizzazione e riqualificazione dell'area industriale dismessata, suddivisa nella sottozona A) e nella sottozona B) nonché, in parte, in zona per viabilità e trasporti aree per il completamento della viabilità esistente e per la viabilità in progetto;

- che il progetto di P.R.P.C. di iniziativa privata è stato redatto dall'architetto Vittorio Gregotti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara al n. 18, in conformità alle previsioni e prescrizioni del vigente P.R.G.C. adeguato al P.U.R. con D.P.G.R. n. 0292/pres. del 13 luglio 1988 e con D.P.G.R. n. 076/Pres. dell'8 febbraio 1989, nonché secondo le disposizioni di cui al titolo IV - capo II della L.R. 19.11.1991 n. 52 e successive modificazioni;

- che il progetto di P.R.P.C. è stato adottato e successivamente approvato ai sensi della L.R. 52/91 e successive modifiche, dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 46 d'ord. del 2 maggio 2005 divenuta esecutiva a termini di legge;

- che con la stessa deliberazione si è provveduto ad approvare lo schema di convenzione urbanistica, relativo allo strumento attuativo, e si è dato atto che, abilitato alla stipula della convenzione, è il Dirigente del Servizio Pianificazione, Programmazione e Riqualificazione Urbana.

- vista la convenzione urbanistica rep. n. 142827/30279 stipulata dal notaio Paolo Alberto Amadio di Udine in data 13 aprile 2000, registrata a Udine il 27 aprile 2000 al n. 3393 Pubblici, tra Comune di Udine e la Società Progetto Udine S.r.l., con sede in Udine, via Molin Nuovo n. 19, alla quale è subentrata

l'ambito in argomento, sono stati esplicitati i reciproci impegni in termine di progettazione, esecuzione di opere di urbanizzazione e bonifica nonché cessione di aree e pagamenti di somme per l'esecuzione di opere di urbanizzazione, correlati all'iniziativa del programma P.R.U.S.S.T., che vengono dettagliatamente descritti negli articoli della presente convenzione;

- ricordato inoltre che l'intervento di riqualificazione urbanistica dell'area Bertoli fa parte del più complessivo progetto di sistemazione riferito al Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST), ai sen-

si dell'art. 8 del Decreto Ministeriale 5 ottobre 1998, n. 1169, denominato "Riqualificazione urbana ambientale e interventi di miglioramento della viabilità nel distretto insediativo costituito dai Comuni di Udine, Tavagnacco, Reana del Rojale, Tricesimo" oggetto di uno specifico finanziamento ministeriale ai sensi del Decreto Ministeriale 19 aprile 2000 di "approvazione delle graduatorie relative ai PRUSST di cui al Decreto Ministeriale 9 ottobre 1998, n. 1169.

tutto ciò premesso

tra le parti convenute si conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione, anche in attuazione ai contenuti del Programma del P.R.U.S.S.T. Tresemane, regola i rapporti tra le Ditte proprietarie ed il Comune di Udine per l'attuazione del P.R.P.C. di iniziativa privata, dell'ambito di riqualificazione urbanistica dell'area ex acciaierie Bertoli, nell'ambito di Molin Nuovo citato in premessa ed interessante i terreni siti in Comune di Udine distinti con i mappali 98-113-121-257-382-805-806-837-838-835-1458-1446-1577-1598-1599-1600-1601 del Foglio 6 e mappali 28-46-47-702-877-1390-1391 del Foglio 7, che avverrà in conformità alle norme della presente convenzione e secondo il progetto costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLE DI PIANO

- 01 inguadrimento area di intervento - scala 1:5.000
- 02 rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area - scala 1:1.000
- 03 mappa catastale dell'area di intervento - scala 1:1.000
- 04 planimetria con individuazione dei comparti - scala 1:1.000
- 05 planimetria generale dello stato attuale con indicati gli edifici da demolire e conservare scala 1:1.000
- 06 planimetria generale con azionamento - scala 1:1.000
- 07 planimetria delle aree di cessione su base catastale - scala 1:1.000
- 08 regole edilizie - scala 1:1.000
- 09 schema planivolumetrico - scala 1:1.000
- 10 planimetria: parte sud ovest (zona parco commerciale) - scala 1:500
- 11 planimetria: parte sud est (zona residenziale e terziaria) - scala 1:500

12 planimetria: parte nord ovest (sottosona B) - scala 1:500-----
13 profili regolatori parte 1 - scala 1:500-----
14 profili regolatori parte 2 - scala 1:500-----
15 profili regolatori parte 3 - scala 1:500-----
16 urbanizzazioni primarie: reti fognature ed acquedotto - scala 1:1.000-----
17 urbanizzazioni primarie: reti gas e rete elettricità - scala 1:1.000-----
18 urbanizzazioni primarie: sezione e finitura strade - scala 1:100-----
19 urbanizzazioni primarie: tipologie e finitura strade, marciapiedi, piazze - scala 1:100/1:50-----
20 viste prospettiche aeree e di dettaglio-----
ELABORATI NORMATIVI:-----
Relazione illustrativa-----
Norme di attuazione-----
Asseverazione geologica di conformità degli interventi di P.R.P.C.-----
All. 01 area di proprietà su base rilevata - scala 1:1.000-----
All. 02 edificio del "Battiferro": piante, prospetto, sezioni - scala 1:200-----
All. 03 computi metrici estimativi opere di urbanizzazione primaria e secondaria - relazione illustrativa delle reti tecnologiche-----
All. 04 dichiarazione ENEL di sufficienza energetica-----
All. 05 relazione fotografica-----
All. 06 inquadramento territoriale - stato di fatto - scala 1:5.000-----
All. 07 inquadramento territoriale - scala 1:5.000-----
All. 08 ortofoto con inserimento del progetto - scala 1:10.000-----
All. 09 visure catastali-----
All. 10 stralcio documentazione screening per il comparto commerciale-----
All. 11 valutazione costi per opere di demolizione e bonifica-----
redatti dall'arch. Vittorio Gregotti di Novara, con studio in Milano, via Bandello, 20.-----
I suddetti elaborati progettuali sono allegati alla sopra citata delibera del Consiglio Comunale n.46 d'Ord. del 2 maggio 2005 di approvazione del P.R.P.C., allegati che le parti dichiarano di conoscere e di accettare e che qui si intendono integralmente riportati e trascritti con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione.-----
Il succitato P.R.P.C. ha validità di anni dieci a decorrere dalla data del 19 settembre 2005, corri-

spondente al quindicesimo giorno della pubblicazione all'Albo Comunale della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva, così come previsto al primo comma dell'articolo 46 della L.R. 52/91. - Al termine del periodo decennale di efficacia del P.R.P.C. restano in vigore, per il rilascio delle concessioni edilizie, tutte le norme tecniche di attuazione specificate dal P.R.P.C.-----

ARTICOLO 2 - CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA-----

Le Ditte proprietarie in relazione a quanto disposto dall'articolo 49 della L.R. 19.11.1991 n. 52 e successive modificazioni, e come indicato nella Tavola 07 del P.R.P.C., con il presente atto si impegnano, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a:-----

a. cedere gratuitamente, anche per stralci funzionali, al Comune di Udine su semplice richiesta dello stesso le aree inerenti alle opere di urbanizzazione primaria, per complessivi mq 47.047 circa, corrispondenti a:-----

- parcheggi di relazione (UP 1 mq 2.323; UP 4 mq 5.432; UP 8 mq 1.248; UP 9 mq 1.248; UP 10 mq 1.248; UP 11 mq 1.136; UP 12 mq 1.755; UP 13 mq 2.095; UP 16 mq 1.635; UP 16 bis mq 1.383) per complessivi mq 19.503 circa;-----

- parcheggi di relazione in superficie ed interrati (UP 14) di mq 4.716 circa;-----

- viabilità con parcheggi di relazione (UP 2 mq 5.754; UP 5 mq 6.285; UP 7 mq 3.604; UP 15 mq 1.159) per complessivi mq 16.802 circa;-----

- viabilità (UP 3 mq 13.482; UP 6 mq 1.668; UP 17 mq 1.930; UP 18 mq 973) per complessivi mq 18.053 circa;-----

- verde elementare (VE 1 mq 3.903; VE 3 mq 261; VE 4 mq 1.266; VE 5 mq 910; VE 6 mq 875; VE 7 mq 296; VE 8 mq 442) per complessivi mq 7.953;-----

il tutto così come riportato nella Tavola 07 del progetto di P.R.P.C.;-----

b. cedere gratuitamente, anche per stralci funzionali, al Comune di Udine, su semplice richiesta dello stesso, le aree inerenti alle opere di urbanizzazione secondaria, per complessivi mq 27.303 circa, corrispondenti a:-----

- verde pubblico per la residenza (VP 1 mq 11.959, VP 2 mq 7.020, VP 3 mq 2.813, VP 4 mq 4.211) per complessivi mq 26.003 circa;-----

- piazza pubblica (PCC1 di mq. 1.300).-----

c. cedere gratuitamente, su semplice richiesta del Comune, le aree della superficie complessiva di

mq. 715 circa, relative alle porzioni dei mappali n. 98 del foglio 6 e 28 del foglio 7, nonché l'intero mappale 885 del foglio 6 della superficie di mq 220 circa, esterne al comparto, ma strettamente necessarie alla completa funzionalità dell'intero sistema viario di distribuzione ed accessibilità dell'ambito di P.R.P.C.

ARTICOLO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA-----

Le Ditte proprietarie, in relazione a quanto disposto dall'articolo 49 della L.R. 19.11.1991 n. 52 e successive modificazioni, con il presente atto si obbligano per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire, anche per stralci funzionali, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nei termini più oltre stabiliti, consistenti principalmente in:-----

Urbanizzazioni primarie:-----

- a. costruzione della rete viaria, di progetto comprensiva di carreggiata stradale, percorsi ciclabili e/o itinerari ciclabili e marciapiedi laterali, con eventuali alberature, via Biella e viale Tricesimo inerente al P.R.P.C. costituita, dalle strade di penetrazione al comparto, UI 14 - UI 15 - UI 16 - UI 17 e sistemazione dei tratti di via Molin Nuovo, via Pusine, che delimitano il comparto, secondo quanto previsto dal P.R.P.C.;-----
- b. costruzione e sistemazione degli spazi di sosta e di parcheggio previsti dal P.R.P.C.: PR1 - PR2 - PR3 - PR4 - PR5 - PR6 - PR6 interrato - PR7 - PR8 - PR9 - PR10 - PR11 - PR12 - PR13 - PR14 - PR15 - PR16 - PR17 - PR18 - PR19 - PR20 - PR21 - PR22 - PR23 - PR24;-----
- c. realizzazione delle idonee piazzole ecologiche, in funzione dei tipi di insediamento, sulla base di un progetto da approvarsi preventivamente dal Comune stesso;-----
- d. realizzazione e sistemazione dell'area di verde pubblico attrezzata prevista dal P.R.P.C. (VE 1 - VE 3 - VE 4 - VE 5 - VE 6 - VE 7 - VE 8.) oggetto di cessione al Comune, sulla base di un progetto da approvarsi preventivamente dal Comune stesso;--
- e. costruzione, d'intesa con l'A.M.G.A., di tutte le opere di fognatura atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque bianche, nere e meteoriche;-----
- f. costruzione, d'intesa con l'A.M.G.A. dell'impianto di illuminazione pubblica della rete stradale di P.R.P.C. e degli altri spazi destinati a parcheggio pubblico ed allacciamento relativo

alla rete comunale per gli impianti su aree che vengono cedute al Comune;

g. costruzione, d'intesa con l'A.M.G.A., di tutte le opere necessarie per il rifornimento dell'acqua e del gas all'interno del P.R.P.C. e relativo allacciamento;

h. costruzione, d'intesa con l'ENEL della rete di distribuzione dell'energia elettrica compreso ogni onere per l'allacciamento alle reti generali;

i. costruzione, d'intesa con ENEL, A.M.G.A. ed altri enti eventualmente coinvolti, di manufatti tecnologici volti al risparmio energetico, produzione di calore o altre soluzioni tecnologiche da individuarsi all'interno della VI 12;

j. costruzione d'intesa con la TELECOM della rete telefonica, compreso ogni onere per l'allacciamento alle reti generali.

Urbanizzazioni secondarie:

k. realizzazione e sistemazione del verde attrezzato (VP 1, VP 2, VP 3, VP 4) e sistemazione a piazza dell'unità PCC1, il tutto come previsto dal P.R.P.C., sulla base di un progetto (piantumazione, realizzazione dei percorsi, degli spazi di sosta, degli impianti di illuminazione ed irrigazione, ecc.) da approvarsi preventivamente dal Comune.

Le suddette opere dovranno essere costruite in conformità al disciplinare tecnico per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria allegato alla delibera del Consiglio Comunale n. 46 d'ord. del 2 maggio 2005 di approvazione del P.R.P.C. e al disciplinare tecnico per i lavori di manutenzione nelle aree verdi pubbliche pure allegato come sopra ed in conformità ai progetti di attuazione delle singole opere che dovranno essere inoltrati al Comune di Udine per la conseguente autorizzazione prima dell'inizio dei lavori.

ARTICOLO 4 - TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Le Ditte proprietarie si impegnano a richiedere la concessione edilizia di tutte le opere di urbanizzazione previste dagli elaborati progettuali entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula della presente convenzione; le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite anche per stralci funzionali, fermo restando che ad ogni stralcio delle opere di urbanizzazione, sono correlati comparti di intervento, il tutto come sintetizzato negli estratti della Tavola 06, denominati "Planimetria generale con azionamento".

Il termine per l'inizio dei lavori sarà quello stabilito nell'atto concessorio dei lavori di urbanizzazione.

In ogni caso, preventivamente all'inizio dei lavori di ogni stralcio funzionale individuato delle opere di urbanizzazione, dovranno essere eseguite le necessarie opere di bonifica e demolizione riferite al comparto afferente le opere stesse secondo i tempi e le modalità indicati nel successivo articolo 10.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate e funzionanti, anche per stralci, al momento della richiesta del certificato di abitabilità/agibilità dei singoli fabbricati, per i quali esse sono indispensabili ai fini del rilascio della stessa certificazione, in ogni caso, le stesse, complessivamente dovranno essere ultimate entro 9 anni e 6 mesi, a far data del quindicesimo giorno dalla pubblicazione all'Albo Comunale della deliberazione di approvazione del P.R.P.C. divenuta esecutiva.

Le concessioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, verranno rilasciate dall'Amministrazione Comunale, precedentemente a quelle inerenti la costruzione dei singoli edifici, previa presentazione dei progetti esecutivi delle opere da realizzare, a firma di tecnici idonei, per competenza professionale, redatti in armonia con le previsioni di cui agli elaborati tecnici sopra richiamati, ed in conformità alle prescrizioni e disposizioni tecniche in materia, ivi compresa l'acquisizione di eventuali necessari nulla osta di competenza di altri Enti pubblici; in particolare per quanto attiene il nulla osta alla costruzione di competenza dell'Ispettorato Territoriale del Ministero delle Telecomunicazioni. L'Amministrazione Comunale si riserva tuttavia di richiedere, durante la fase progettuale, quelle modificazioni che si rendessero necessarie per la migliore riuscita delle infrastrutture in argomento. Tali progetti esecutivi dovranno conseguentemente riportare l'approvazione in linea tecnica da parte dell'Amministrazione Comunale, sentito al riguardo il parere del dipendente Dipartimento Infrastrutture, per quanto di competenza.

L'esecuzione delle opere potrà avvenire solo a concessione ottenuta e comunque sotto la sorveglianza e responsabilità del predetto Dipartimento; di conseguenza, dovrà essere consentito il libero accesso ai cantieri di lavoro al personale

del suddetto ufficio, ai sanitari e ai vigili comunali incaricati, per tutti quegli accertamenti tecnico - sanitari, che possono rendersi necessari per verificare, anche in corso d'opera, la buona esecuzione delle opere.-----

In caso di mancata o irregolare esecuzione, anche parziale, delle opere pubbliche descritte al precedente articolo 3, il Comune previa verifica dello stato di fatto delle opere in contraddittorio con le Ditte proprietarie, inviterà le Ditte proprietarie a provvedere, entro un congruo termine, all'esecuzione delle opere mancanti o/o al ripristino delle opere non correttamente eseguite.-----

In caso di conseguente inadempimento delle Ditte proprietarie, il Comune potrà incamerare la corrispondente somma avvalendosi della rispettiva cauzione di cui al successivo articolo 11 e 12 comma A., per l'esecuzione d'ufficio delle opere stesse, ovvero per l'adeguamento delle opere a quanto approvato con regolare progetto.-----

A tal fine le Ditte proprietarie autorizzano il Comune a disporre della cauzione medesima nel modo più ampio, con espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata.-----

ARTICOLO 5 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA-----

Le Ditte proprietarie si impegnano a provvedere a loro cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, impianti e manufatti, già specificati nel precedente articolo 3, fino al loro definitivo trasferimento al Comune di Udine, nei termini stabiliti dal successivo articolo 6.---

Le Ditte proprietarie si impegnano pure a ricostruire quelle opere che eventualmente dovessero andare in perimento per cause di qualsiasi natura prima della loro cessione al Comune.-----

ARTICOLO 6 - CESSIONE DELLE AREE, MANUFATTI ED IMPIANTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DIRETTAMENTE ESEGUITE ALL'INTERNO DEL P.R.P.C.-----

Le Ditte proprietarie si impegnano a cedere e trasferire, gratuitamente al Comune, su semplice richiesta dello stesso, che dovrà pervenire alle Ditte Proprietarie secondo tempistiche compatibili con le scadenze di cui al successivo art 13, anche per stralci funzionali, i manufatti e gli impianti di urbanizzazione primaria ad uso pubblico e/o secondaria, nonché le corrispondenti aree, come indicato nella Tavola 07 del progetto di P.R.P.C. e

realizzate secondo le scadenze indicate al precedente articolo 4, anche in funzione delle previsioni di cui al successivo articolo 14.

La stipula dell'atto di cessione in proprietà dovrà essere effettuata ad avvenuta esecutività della deliberazione comunale di approvazione del collaudo inerente le opere di che trattasi e prima dell'emissione del decreto dirigenziale di svincolo delle garanzie contrattuali di cui al successivo articolo 13.

Con la cessione al Comune delle aree pubbliche destinate a viabilità, a parcheggio ed a verde, e dei relativi impianti e servizi, verranno trasferiti a carico del Comune medesimo anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria inerenti.

ARTICOLO 7 - SPESE PER LE OPERE, IMPIANTI E MANUFATTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DIRETTAMENTE ESEGUITE ALL'INTERNO DEL P.R.P.C.

La spesa che le Ditte proprietarie andranno a sostenere per l'esecuzione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente articolo 3 viene stabilita, agli effetti della cauzione, di cui al successivo articolo, in presunti euro 7.427.735,32 (settemilioni quattrocentoventisettemilasettecentotrentacinque virgola trentadue), di cui, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, in presunti euro 6.168.646,71 (seimilioni centosessantottomila seicentoquarantasei virgola settantuno) e per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria in presunti euro 1.259.088,61 (unmilione duecentocinquantanovemilasettecentotrentotto virgola sessantuno), determinata sulla base del costo dei materiali e della mano d'opera di cui al citato disciplinare tecnico.

ARTICOLO 8 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, ALLACCIAMENTI E TEMPI DI ATTUAZIONE

A. Spese per le opere, impianti e manufatti di urbanizzazione secondaria

Le Ditte proprietarie si obbligano ad eseguire le opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente articolo 3 lettera k., i costi sostenuti a tale riguardo saranno a scapito degli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria.

B. Oneri per opere di urbanizzazione secondaria

Le Ditte proprietarie si obbligano con il presente atto, a corrispondere al Comune, quale quota parte dei costi afferenti ad oneri tabellari per opere di urbanizzazione secondaria attinenti al

P.R.P.C., la somma complessiva di Euro 2.555.096,97 (duemilionicinquecentocinquantacinquemilanovantasei/97), alla quale va detratto l'importo di Euro 1.259.088,61 (unmilione duecentocinquantanovemilaottantotto/61), corrispondente al costo delle opere di cui al precedente punto A., in quanto le Ditte proprietarie si impegnano ad eseguirle direttamente.

L'importo da corrispondere ammonta quindi ad Euro 1.296.008,36 (unmilione duecentonovantaseimilaottot/36) il cui pagamento avverrà in quattro rate ognuna di Euro 324.002,09 (trecentoventiquattromiladue/09), la prima delle quali viene versata alla firma della presente convenzione, mentre le altre verranno corrisposte alle scadenze del secondo, terzo e quarto anno successivo alla stipula della convenzione stessa.

C. Opere di allacciamento ai pubblici servizi

a. Opere di allacciamento alla rete dell'acquedotto e alla rete del gas e dell'illuminazione pubblica:

Le Ditte proprietarie si impegnano a corrispondere direttamente all'Azienda Municipalizzata Gas e Acqua, prima dell'inizio dei lavori di costruzione degli edifici compresi nel P.R.P.C. in argomento, la somma che l'Azienda stessa determinerà per la realizzazione delle opere necessarie ad allacciare le reti idriche, gas e pubblica illuminazione previste all'interno del P.R.P.C. con la rete comunale esistente;

b. Opere di allacciamento alla rete fognaria:

Le Ditte proprietarie si impegnano ad eseguire a proprie cura e spese quelle opere necessarie per allacciare la fognatura dei fabbricati previsti nel P.R.P.C., nonché quella dei parcheggi pubblici, alla rete fognaria comunale, secondo le prescrizioni che impartirà l'A.M.G.A.

I lavori di spettanza delle Ditte proprietarie dovranno essere eseguiti in conformità alle disposizioni del Dipartimento Infrastrutture del Comune e dell'A.M.G.A. cui spetta la conseguente sorveglianza.

ARTICOLO. 9 - CORRESPONSIONE CONTRIBUTO PER REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI DI CONNESSIONE AMPIA DELL'AMBITO E GARANZIA FIDEJUSSORIA.

In relazione a quanto stabilito nella sopra citata convenzione urbanistica del 13 aprile 2000, rep. n. 142827/30279 notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, relativa alle modalità di intervento per la riqualificazione della zona industriale nord (ex

acciaierie Bertoli), le Ditte proprietarie si impegnano a versare la complessiva somma di € 1.291.142,00 (pari a lire 2.500.000.000 a suo tempo stabilite), successivamente all'approvazione del presente PRPC e alla stipula della relativa convenzione urbanistica, secondo le necessità dell'Amministrazione comunale riferite all'iter procedurale, modalità, che tengono conto della sequenza esecutiva delle opere infrastrutturali, di connessione ampia dell'ambito da realizzare, riguardanti il percorso pedonale e ciclabile da piazzale Chiavris a via Cividina, nonché una porzione del tratto dell'asse stradale da viale Tricesimo a via Cividina.

I versamenti avranno la seguente articolazione: ---

1. euro 798.442,00 (settecentonovantottoquattrocentoquarantadue/00) entro 15 giorni dalla richiesta del Comune di Udine, a seguito della avvenuta approvazione del progetto esecutivo, finalizzata alla realizzazione ed appalto del tratto dell'asse stradale da viale Tricesimo a via Cividina;-----

2. euro 492.700,00 (quattrocentonovantaduemilasettecento/00) entro 15 (quindici)giorni dalla richiesta del Comune di Udine, a seguito della avvenuta approvazione del progetto esecutivo, finalizzata alla realizzazione ed appalto della pista ciclabile da piazzale Chiavris a via Cividina.-----

A garanzia del completo versamento di tale somma, le Ditte proprietarie rilasciano a favore del Comune di Udine una garanzia fidejussoria bancaria per l'importo di complessivi euro 1.291.142,00 (unmilione duecentonovantunmilacentoquarantadue/00), pari al 100% dell'importo globale dei versamenti di cui sopra, giusto atto di fidejussione n. 605777/EP del 21 novembre 2005 rilasciato da San Remo S.p.A. Compagnia di Cauzioni e Fidejussioni. La fidejussione di cui sopra verrà automaticamente via via ridotta in relazione ai progressivi adempimenti degli obblighi assunti di cui al presente articolo.-----

ART. 10 - OPERE DI BONIFICA DELL'AREA OGGETTO DI P.R.P.C. E GARANZIA FIDEJUSSORIA-----

In relazione a quanto stabilito nella sopra citata convenzione urbanistica del 13 aprile 2000, rep. n. 142827/30279 notaio Paolo Alberto Amadio di Udine, relativa alle modalità di intervento per la riqualificazione della zona industriale nord (ex acciaierie Bertoli), le Ditte proprietarie si impegnano a realizzare le necessarie opere di bonifica dell'ambito, ai fini del suo riutilizzo se-

condo le previsioni di P.R.P.C., provvedendo ad espletare le procedure previste dalla normativa in materia. A tal riguardo le Ditte proprietarie si impegnano a presentare un "Quadro ambientale preliminare e piano di indagine di approfondimento" agli Enti competenti entro 30 giorni dalla stipula della presente convenzione e seguito del quale, qualora ritenuto necessario dagli stessi Enti, le stesse Ditte proprietarie avvieranno la procedura prevista dalla Legge 471/99 per le aree che risulteranno rientranti in tale ambito normativo presentando il necessario Progetto di Bonifica. Entro 90 giorni dalla approvazione del progetto definitivo di bonifica di cui sopra, le Ditte proprietarie daranno avvio, anche eventualmente per stralci funzionali, ai lavori di bonifica.

Le parti si danno reciprocamente atto che detto documento è già stato consegnato al Comune di Udine in data 24 settembre 2004.

La conclusione delle operazioni di bonifica o di messa in sicurezza permanente, dovrà essere accertata e dichiarata dagli organi di verifica competenti (effettuabili anche per stralci funzionali da correlarsi con l'attuazione dei comparti di intervento); l'attuazione delle previsioni insediative e infrastrutturali del P.R.P.C. è quindi subordinata a tale atto conclusivo di accertamento. Il livello di bonifica è strettamente correlato alle specifiche destinazioni d'uso stabilite nel progetto di P.R.P.C.; eventuali modifiche a tale progetto comportano anche la complementare verifica della congruità del relativo livello di bonifica.

A garanzia della completa esecuzione delle opere di bonifica o di messa in sicurezza permanente, le Ditte proprietarie rilasciano a favore del Comune di Udine una garanzia fidejussoria per l'importo di complessivi Euro 2.350.000,00 (duemilionitrecentocinquatamila/00), pari al 100% dell'importo globale stimato in linea di preventivo di massima per le medesime opere di bonifica, giusto atto di fidejussione n. 605778/EP del 21 novembre 2005 rilasciato da San Remo S.p.A. Compagnia di Cauzioni e Fidejussioni.

La fidejussione di cui sopra, su richiesta delle Ditte proprietarie, verrà via via ridotta in relazione alla progressiva esecuzione di tali opere di bonifica, tenendo conto, per la parte delle prestazioni ancora da eseguire, del loro residuo costo in rapporto anche all'eventuale mutato valore

della moneta secondo gli indici ufficiali ISTAT.---

Le Ditte proprietarie inoltre si obbligano:-----

- ad integrare il valore della fidejussione qualora il progetto definitivo delle opere di bonifica preveda una spesa superiore all'importo sopra preventivato di Euro 2.350.000,00, oppure a causa di ulteriori interventi che si rendessero necessari a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni di legge;-----

- ad integrare il valore della fidejussione rispetto all'importo indicato, nel caso in cui essa si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici anzidetti;-----

- a reintegrare, entro e non oltre trenta giorni dalla richiesta del Comune di Udine la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza, nelle forme stabilite dall'articolo 16.-----

Ad avvenuta conclusione delle attività di collaudo delle opere di bonifica, su richiesta delle Ditte proprietarie verrà svincolata la fidejussione, totale o residua.-----

ART. 11 - GARANZIA FIDEJUSSORIA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELL'AREA OGGETTO DI P.R.P.C.-----

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli ulteriori obblighi assunti dalle Ditte proprietarie con la presente convenzione, ed in particolare modo dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste all'articolo 3 commi a.-b.-c.-d.-e.-f.-g.-h.-i.-j), e salvo quanto successivamente prescritto, viene rilasciata a favore del Comune una garanzia fidejussoria per l'importo di complessivi Euro 7.300.000,00 (settemilionitrecentomila/00) giusto atto di fidejussione n. 605768/EP di data 21 novembre 2005 rilasciato da San Remo S.p.A. Compagnia di Cauzioni e Fidejussioni) pari al 100% dell'importo globale stimato in linea di preventivo di massima per le opere di urbanizzazione primaria, comprensivo delle spese tecniche, iva 10% e imprevisti ed arrotondamenti. La fidejussione di cui sopra, su richiesta delle Ditte proprietarie, verrà via via ridotta in relazione ai progressivi adempimenti degli obblighi assunti, connessi alla progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria tenendo conto, per la parte delle prestazioni ancora da eseguire, del loro residuo costo in rapporto anche all'eventuale mutato valore della moneta se-

condo gli indici ufficiali ISTAT.-----

Le Ditte proprietarie inoltre si obbligano:-----

- ad integrare il valore della fidejussione rispetto all'importo indicato, nel caso in cui essa si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici anzidetti.-----

- a reintegrare, entro e non oltre trenta giorni dalla richiesta del Comune di Udine la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza, nelle forme stabilite dall'articolo 16.-----

Dopo la scadenza dei termini stabiliti dall'articolo 13 per la verifica di rispondenza e per i collaudi delle opere di urbanizzazione, su richiesta delle Ditte proprietarie verrà svincolata la fidejussione, totale o residua, previa stipula dell'atto di cessione gratuita inerente le opere di che trattasi.-----

ART. 12 - GARANZIA FIDEJUSSORIA PER L'ESECUZIONE OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, OPERE DI ALLACCIAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI P.R.F.C. ---

A. Garanzia fidejussoria per opere di urbanizzazione secondaria-----

A garanzia dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere descritte al precedente articolo 3 comma k., viene rilasciata a favore del Comune una garanzia fidejussoria per l'importo di complessivi euro 1.500.000,00 (unmilionecinquecentomila/00), giusto atto di fidejussione n. 605767/EP di data 21 novembre 2005 rilasciato da San Remo S.p.A. Compagnia di Cauzioni e Fidejussioni, pari al 100% dell'importo globale stimato in linea di preventivo di massima per le opere di urbanizzazione secondaria, comprensivo delle spese tecniche, iva 10% e imprevisti ed arrotondamenti. La fidejussione di cui sopra, su richiesta delle Ditte proprietarie, verrà via via ridotta in relazione ai progressivi adempimenti degli obblighi assunti, connessi alla progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, tenendo conto, per la parte delle prestazioni ancora da eseguire, del loro residuo costo in rapporto anche all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali ISTAT.-----

Le Ditte proprietarie inoltre si obbligano:-----

- ad integrare il valore della fidejussione rispetto all'importo indicato, nel caso in cui essa si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo

gli indici anzidetti;-----
- a reintegrare, entro e non oltre trenta giorni dalla richiesta del Comune di Udine la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza, nelle forme stabilite dall'articolo 16.-----

Dopo la scadenza dei termini stabiliti dall'articolo 13 per la verifica di rispondenza e per i collaudi delle opere di urbanizzazione, su richiesta delle Ditte proprietarie verrà svincolata la fidejussione, totale o residua, previa stipula dell'atto di cessione gratuita inerente le opere di che trattasi.-----

B. Garanzia fidejussoria per oneri di urbanizzazione secondaria-----

A garanzia della corresponsione degli importi afferenti ad oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 8 comma B., le Ditte proprietarie rilasciano a favore del Comune di Udine una garanzia fidejussoria per l'importo di complessivi euro 972.006,27 (novecentosettantaduemilasei/27) pari al 100% dei futuri versamenti di cui all'art. 8 comma B., giusto atto di fidejussione n. 605769/EP del 21 novembre 2005 rilasciato da San Remo S.p.A. Compagnia di Cauzioni e Fidejussioni. La fidejussione di cui sopra, verrà automaticamente via via ridotta in relazione ai progressivi adempimenti degli obblighi assunti di cui all'articolo 8 comma B.-----

c. Garanzia fidejussoria per opere di allacciamento-----

A garanzia dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di cui all'articolo 8 comma C. da parte delle Ditte proprietarie, il Comune potrà incamerare, previa diffida la corrispondente somma avvalendosi della cauzione di cui all'art. 11 del presente atto, per l'esecuzione d'ufficio delle opere stesse, ferma restando la necessità di reintegrare l'importo di tale fidejussione per garantire la copertura del costo delle opere di urbanizzazione primaria (cui la fidejussione si riferisce) ancora da completare.-----

ART. 13 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE-----

Il collaudo delle opere di urbanizzazione e la conseguente cessione al Comune dovranno essere effettuate, anche per stralci funzionali, entro e non oltre un semestre dalla data del verbale di ultimazione dei lavori.-----

La nomina dei collaudatori avverrà con formale provvedimento dell'Amministrazione Comunale da

esplicitarsi entro 30 giorni dalla richiesta delle Ditte Proprietarie a seguito della comunicazione di fine lavori dalle stesse inoltrate.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al collaudo delle opere e la cessione al Comune saranno a carico delle Ditte proprietarie.

ART. 14 - DISTRIBUZIONE EDILIZIA E VOLUMETRIA DEGLI EDIFICI

L'edificazione dell'area del P.R.P.C. deve avvenire secondo le indicazioni di distribuzione edilizia - volumetrica, allineamenti e le prescrizioni edilizie risultanti dai fascicoli "Relazione illustrativa" e "Norme di Attuazione", nonché dalla Tavola n. 8 "Regole edilizie", del predetto Piano.

L'edificazione dovrà osservare le disposizioni di cui all'articolo 41 sexies L.U., e successive modificazioni, in materia di parcheggi privati.

L'edificazione prevista nel presente progetto di P.R.P.C. potrà, senza che ciò costituisca variante al P.R.P.C., tuttavia essere modificata a seguito di una proposta planivolumetrica alternativa, sviluppata in accordo con l'estensore del PRPC e comunque da presentare precedentemente alle richieste delle singole concessioni edilizie, di sviluppo urbanistico dell'ambito di edificazione costituito dal comparto di intervento residenziale e terziario n. 1; tale proposta dovrà essere estesa all'intero comparto, e dovrà esplicitare la nuova articolazione, localizzazione e destinazione d'uso delle singole strutture, salvaguardando comunque gli elementi caratterizzanti la soluzione organizzativa originaria, quali l'asse verde centrale, nel rispetto delle quantità, delle funzioni e del disegno urbano attribuito alle aree ed opere pubbliche di urbanizzazione.

ART. 15 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE PER LA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI E RILASCIO DELL'AGIBILITA'/ABITABILITA'

Per il rilascio delle concessioni edilizie per la costruzione degli edifici previsti dal P.R.P.C. è necessario che le Ditte proprietarie abbiano ottenuto la concessione edilizia per le opere di urbanizzazione correlate all'intervento edilizio da realizzarsi.

Resta inteso che è condizione necessaria ed imprescindibile al fine del rilascio dell'abitabilità/agibilità per i singoli edifici per i quali è stata ottenuta la concessione edilizia, il completamento delle opere di urbanizzazio-

ne ad essi giudicate funzionali secondo quanto indicato alla Tavola 06 "Planimetria generale con azionamento" e dall'art. 6 delle Norme di Attuazione del P.R.P.C.-----

L'edificazione dell'area del P.R.P.C. deve avvenire secondo la distribuzione edilizia-volumetrica, gli allineamenti e le prescrizioni edilizie risultanti dai fascicoli "Relazione illustrativa" e "Norme di attuazione", nonché dalle Tavole n. 06 "Planimetria generale con azionamento" e 08 "Regole Edilizie" del predetto Piano; essa dovrà comunque essere conforme alla normativa vigente all'atto dell'edificazione.-----

ART. 16 - INADEMPIENZE E PENALI-----

In caso di inadempienza da parte delle Ditte proprietarie a una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, l'Amministrazione Comunale potrà diffidare le Ditte medesime al rispetto degli obblighi convenzionali entro il congruo termine che verrà stabilito nella comunicazione stessa. Trascorso infruttuosamente tale termine senza risultato, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare l'esecuzione d'urgenza dei lavori di urbanizzazione non ancora effettuati, a spese delle Ditte proprietarie.-----

ART. 17 - RISOLUZIONE DI EVENTUALI CONTROVERSIE--

Qualora dovessero insorgere controversie sull'entità o sull'esecuzione delle obbligazioni assunte dalle Ditte proprietarie con la presente convenzione, per la loro risoluzione si ricorrerà al Giudice Competente.-----

Le spese relative saranno a carico della parte soccombente.-----

ART. 18 - RICHIAMO A NORME DI LEGGE E REGOLAMENTI--

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alla legislazione regionale e nazionale, ai regolamenti vigenti in materia, ed in particolare allo strumento urbanistico generale ed al Regolamento Edilizio Comunale vigenti, nonché al progetto di P.R.P.C. in tutti i suoi elaborati, come approvato con deliberazione consigliere n. 46 d'ord. del 2 maggio 2005.-----

ART. 19 - TRASFERIMENTO O ALIENAZIONE DEI LOTTI E ADESIONE ALLA CONVENZIONE-----

Nel caso in cui le Ditte proprietarie alienino le aree oggetto della presente convenzione, le medesime si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti con la presente convenzione nei riguardi del Comune di Udine e non

ancora soddisfatti alla data dell'alienazione, e che gli acquirenti stessi restano responsabili in solido verso il Comune nella soluzione degli oneri succitati.

La predetta explicitazione dovrà risultare dall'atto di alienazione, unitamente all'impegno del nuovo proprietario, che sarà così formulato:-- "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Udine dalla Ditta in data _____ rep. n. _____ registrata a Udine in data _____ e trascritta accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

ART. 20 - ACCETTAZIONE CONDIZIONI E NOMINA DEL RAPPRESENTANTE

Le Ditte proprietarie accettano le condizioni tutte indicate nella presente convenzione, senza riserva alcuna, impegnandosi alla rigorosa osservanza della medesima.

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune di Udine relativi alla presente convenzione, le Ditte proprietarie nominano quale rappresentante il signor Di Salvio dott. Paolo Vincenzo, nato a Bergamo il 28 luglio 1964, con domicilio eletto in Bergamo, Via Orio sul Serio n.c. 18, al quale viene conferito l'obbligo di assolvere a tale incarico fino a quando non venga mediante apposita procura, eventualmente sostituito da altro rappresentante. La sostituzione dovrà, in ogni caso e tempestivamente, essere notificata al Comune di Udine.

ART. 21 - TRASCRIZIONE E SPESE

Le Ditte proprietarie si impegnano a provvedere a propria cura e spese alla trascrizione del presente atto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale eventualmente spettante e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

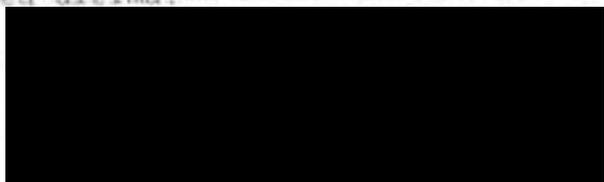
Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico delle Ditte proprietarie, o dei loro aventi causa, che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Sono altresì a carico delle Ditte proprietarie e loro aventi causa, le spese relative al picchettamento, misurazione e frazionamento delle aree da cedersi, e quelle relative agli atti di cessione previsti dalla presente convenzione.

Il presente atto pubblico, scritto elettronicamente da persona di mia fiducia, è stato da me notaio letto ai comparenti i quali con me notaio lo sot-

DOTT. PAOLO ALBERTO AMODIO
NOTAIO IN UFFICE

toscrivono.-----
Consta di 13 (tredici) fogli per complessive pagi-
ne 24 (ventiquattro) e fin qui della venticinque-
sima ed ultima.-----

F.to: -----
-----Paolo Alberto Amodio notaio (i.S.)-----