

N. di REP.

COMUNE DI CODROIPO

PROVINCIA DI UDINE

ATTO INTEGRATIVO, ALLA PRECEDENTE CONVENZIONE URBANISTICA N. REP. 84910 - N. RACC. 24220 DEL NOTAIO GIORGIO MARASPIN DI CODROIPO DD. 12.02.2014, INERENTE L'ATTUAZIONE DEL P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "VILLA BIANCA - COMPARTO B2F" IN COMUNE DI CODROIPO.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ addì _____ del mese di _____
(___/___/____) in Codroipo, nel palazzo municipale posto in piazza Garibaldi al civico 81, nell'Ufficio di Segreteria. Avanti a me, dr. _____ - Segretario Generale del COMUNE DI CODROIPO e notaio "ad acta" ai sensi dell'art. 97 del TUEL D.Lgs. 267/2000, sono personalmente comparsi:

a) BRAIDOTTI Tiziana, nata a Cividale del Friuli (UD) il 24.05.1964 e domiciliata, per le funzioni svolte, a Codroipo in Piazza G.Garibaldi, n. 81, che agisce in nome e per conto e in legale rappresentanza del **COMUNE DI CODROIPO** (c.f. 80006530309), nella sua veste di Titolare di Posizione Organizzativa dell'Area urbanistica, edilizia privata ed ambiente autorizzato alla stipula di contratti del Comune dall'Ordinanza del Sindaco n. 82 del 12.08.2008 e successiva proroga con Ordinanza del Sindaco n.173 del 10.11.2011 e dall'art. 107 del TUEL D.Lgs. n. 267/2000, d'ora in poi denominato "IL COMUNE";

b) DE FAZIO Alberico nato a Vergato il 10.05.1960, libero professionista, domiciliato per la carica presso la sede della società rappresentata, nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "**REAL ESTATE 2010 SRL**" (Codice Fiscale 026191203023) con sede a Codroipo, piazza Garibaldi n. 21/1 quale soggetto attuatore degli interventi previsti nel presente atto integrativo, d'ora in poi denominati "IL SOGGETTO ATTUATORE".

I predetti comparenti, della cui identità - io segretario rogante - sono personalmente certo, mi chiedono di rogare il seguente atto:

Si premette che

- il soggetto attuatore, ha in corso di realizzazione un complesso di opere di trasformazione edilizia e di urbanizzazione primaria nelle aree distinte catastalmente in Comune di Codroipo al foglio 36 con i mappali 1378, 1379, 1380, 1381, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1391, 1392, 1393, 1394, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1414, 1415, 1417, come da P.A.C. di iniziativa privata approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 306 del 16.12.2013 la cui attuazione è disciplinata con la Convenzione Urbanistica rep. 84910, racc. 24220 Notaio Giorgio Maraspin di Codroipo dd. 12.02.2014, registrata a Udine il 18.02.2014 al n. 1975 - 1T, e trascritta a Udine il

18.02.2014 al n. 3838/3074;

- in corso di attuazione il Soggetto Attuatore ha individuato la necessità di proporre una variante al Piano Attuativo Comunale, originariamente approvato, al fine di: realizzare un edificio ad uso albergo comportante l'esecuzione di un nuovo ingresso carraio da Viale Duodo, lo spostamento a ovest del percorso pedonale centrale previa trasformazione della pista ciclabile in percorso ciclo-pedonale, l'acquisizione con monetizzazione/compensazione del verde destinato a "giardino pubblico" per essere destinato a verde privato e di pertinenza funzionale dell'albergo, la cessione al Comune di Codroipo del percorso ciclo-pedonale e delle aree destinate a viabilità pubblica e parcheggi/verde al servizio degli edifici realizzabili nell'intero comparto del piano attuativo, modifiche contestuali al P.R.G.C.;

- la variante, così come proposta, pur non modificando nella sostanza i patti e gli impegni di cui alla richiamata convenzione urbanistica, apporta variazioni all'ubicazione ed al dimensionamento delle aree per dotazioni pubbliche e private;

- Il Comune di Codroipo ha approvato la variante allo strumento attuativo con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ ;

- Il Comune si è reso disponibile a questo nuovo accordo, salva la convenzione urbanistica originaria richiamata e fermo ogni altro patto ed impegno ivi contenuti, per cui la presente scrittura costituisce atto accessorio ed integrativo della precedente convenzione, fermo restandone il resto.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Tra il Comune ed il soggetto attuatore, come sopra rappresentati, si stabilisce quanto segue:

Art. 1 - Contenuti in premessa

1. Le premesse e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere quivi integralmente riportati.

Art. 2 - Oggetto dell'atto integrativo alla convenzione

1. Il presente atto integrativo ha per oggetto la regolamentazione del diverso assetto delle opere di urbanizzazione primaria a destinazione pubblica a carico del soggetto attuatore richiedente la Variante n. 1 al P.A.C. "VILLA BIANCA".

2. L'intervento edilizio di variante di cui trattasi sarà realizzato secondo gli schemi e con i modi descritti nelle seguenti planimetrie ed elaborati tecnici:

A) Elaborati documentali VARIANTE 1:

Relazione Tecnica;

Norme tecniche di attuazione;

Valutazione ambientale strategica;

Elenchi catastali delle aree;

Asseverazione ai sensi degli artt. 15 e 16 della L.R.

16/2009;
Asseverazione ai sensi del D.Lvo 42/2004;
Asseverazione barriere architettoniche;
Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali;
Asseverazione incidenza siti rete natura 2000;
Asseverazione L.R. 21/2015;
Schema atto aggiuntivo convenzione urbanistica;
Programma contenente fasi e tempi di attuazione degli interventi;
Relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria - sistemazione dell'area destinata a giardino pubblico da cedere al Comune;
Relazione compatibilità acustica;
B) Elaborati grafici VARIANTE 1:
Tav.1 VAR Planimetria Catastale, territoriale ed estratto PRGC;
Tav.2 VAR Stato di fatto: rilievo plano-altimetrico;
Tav.3 VAR Stato di fatto: rilievo alberature, documentazione fotografica;
Tav.4 VAR Planimetria di progetto;
Tav.5 VAR Zonizzazione;
Tav.6 VAR Previsioni urbanistiche: distanze, altezze, standard urbanistici;
Tav.7.1 VAR Indicazioni tipologiche: piano terra;
Tav.7.2 VAR Indicazioni tipologiche: piano primo;
Tav.7.3 VAR Indicazioni tipologiche: piano secondo;
Tav.7.4 VAR Indicazioni tipologiche: prospetti;
Tav.8 VAR impianto smaltimento acque reflue e meteoriche, impianto illuminazione pubblica, enel, Telecom, gas-metano e acquedotto;
Tav.9 VAR Planimetria aree da cedere;
Tav.10 VAR Superamento delle barriere architettoniche;
Tav.11 VAR Viabilità;
Tav.12 VAR Smaltimento acque reflue - recepimento prescrizioni CAFC;
C) Elaborato documentale unico relativo alla ulteriore Variante al P.R.G.C. apportata con la variante 1 al PAC contenente: Relazione tecnica; Zonizzazione vigente e di variante; Modifiche alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. ;
3. Gli elaborati tecnici redatti a firma dell'arch. PARUSSINI Giordano, con studio in Codroipo, sono depositati presso l'u.o. urbanistica, ambiente e SIT del Comune, rinunciando le parti, che dichiarano di esserne a perfetta conoscenza, ad allegarli al presente atto integrativo;
Art. 3 - Riferimento all'atto integrativo alla convenzione
1. I contenuti dell'atto integrativo e degli allegati elaborati tecnici superano ed aggiornano i corrispondenti contenuti delle tavole di P.A.C. costituendo riferimento per

la realizzazione e cessione delle opere stesse;

Art. 4 - Cessione aree per opere di urbanizzazione primaria

1. All'art. 2 della Convenzione il primo paragrafo è così sostituito:

"1. La proprietà, in relazione a quanto disposto dall'art. 25 della L.R. 5/2007 e dall'art. 9 del D.P.R. 20.03.2008 n. 086/Pres., si obbliga per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune le aree inerenti alle opere di urbanizzazione primaria, corrispondenti a verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, marciapiedi, pista ciclabile, viabilità meccanica per una superficie complessiva di circa mq 2230,00 come indicato nella tavola n.09 del progetto di variante n.1 al P.A.C., e a realizzare le ulteriori opere di urbanizzazione di sistemazione dell'incrocio tra via Vecchia Postale e via Amalteo ed al rifacimento del marciapiede lungo via Vecchia Postale, come indicato nella tavola B del progetto preliminare allegato al P.A.C.";

Art. 5 - Manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria

1. All'art. 6 della Convenzione il terzo paragrafo è così sostituito:

"3. La Proprietà si impegna ad eseguire, per un periodo di 30 (trenta) anni, a decorrere dalla data di stipula dell'atto definitivo di cessione gratuita delle aree inerenti le opere di urbanizzazione primaria, le seguenti manutenzioni ordinarie: tutela igienica e pulizia, sfalcio periodico dei prati (almeno 6 volte all'anno) e relativo conferimento dell'erba, lavorazione del terreno ed eventuali concimazioni, cura e sistemazione delle piante di medio ed alto fusto, ivi comprese quelle comprese negli spazi ad uso parcheggio, delle aiuole, dei cespugli e delle siepi, annaffiatura e tutto quant'altro necessario alla tutela, cura e manutenzione da definire di concerto con il competente ufficio del Comune, con divieto di utilizzo di diserbanti e prodotti chimici di sintesi. La Proprietà si impegna a segnalare al Comune eventuali evidenti anomalie dello stato vegetativo. Nell'area dovrà essere collocato uno o più cartelli recanti la dicitura: "La manutenzione di quest'area è effettuata a cura di(nominativo del soggetto privato)". Al cessare del periodo dei 30 (trenta) anni l'area deve essere riconsegnata al Comune in ottimo stato. Il Comune si riserva la possibilità di adottare qualsiasi iniziativa per recuperare gli eventuali maggiori costi necessari al ripristino dell'area alle normali condizioni d'uso. La Proprietà si assume ogni responsabilità, per eventuale infortunio ai privati che svolgono per conto di essa le citate attività di manutenzione ordinaria. La Proprietà si impegna a renderne esplicitamente edotti i futuri acquirenti dei predetti oneri assunti nei riguardi del Comune così come stabilito al

successivo art. 13. La Proprietà si fa carico degli interventi, specificati negli elaborati di variante n.1 al P.A.C. e quantificati in € 9.511,39(____), iva inclusa, di arredo urbano ed installazione di apposite attrezzature (panchine, giochi, cestini, segnaletica, etc.) sulle aree in questione, al fine di migliorarne le condizioni di fruibilità. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature installate e dell'arredo urbano collocato nelle medesime aree da parte della Proprietà rimane a carico del Comune;

2. All'art. 6 della Convenzione il quarto paragrafo viene stralciato non sono previste aree di uso pubblico;

Art. 6 - Monetizzazione aree giardino pubblico

1. Le aree a verde pubblico che competono al comparto in oggetto e che non vengono cedute direttamente a seguito dell'approvazione della variante n. 1 al P.A.C. assommano a mq. 2580,00 (duemilacinquecentoottanta - metri quadrati);

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di Euro 25,1937 al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 2580,00 x Euro/mq 25,1937 = Euro 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00);

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dal Soggetto Attuatore alla Tesoreria del Comune entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal Soggetto Attuatore medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.;

4. Entro la scadenza di cui al precedente punto 3 il Comune potrà concordare con il Soggetto Attuatore, in luogo del versamento della relativa monetizzazione, l'esecuzione di opere compensative da disciplinarsi con ulteriore atto integrativo alla Convenzione Urbanistica rep. 84910, racc.24220 Notaio Giorgio Maraspin di Codroipo del 12.02.2014;

Art. 7 - garanzia della ditta lottizzante

1. All'art. 14 della Convenzione dopo il primo paragrafo viene aggiunto il seguente paragrafo:

"1 bis. A garanzia degli obblighi assunti con l'atto integrativo alla Convenzione, la Proprietà presta adeguata garanzia finanziaria per un importo di € 74.511,39, (monetizzazione € 65.000,00 e arredo urbano € 9.511,39) mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa () n. _____ in data _____ emessa da _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune e fatto salvo quanto previsto ai successivi punti 2, 3, 4, 5, 6 e 7.";

**Art. 8 - Conferma degli obblighi contenuti nella precedente
Convenzione**

1. Per tutto quanto non modificato e/o integrato dal presente atto rimane pienamente valido e confermato quanto stabilito nella precedente Convenzione Urbanistica rep. 84910, racc.24220 Notaio Giorgio Maraspin di Codroipo del 12.02.2014;

Art.9 - Risoluzioni di eventuali controversie

1. La risoluzione delle controversie tra il Comune ed il soggetto attuatore relative al presente atto integrativo sono attribuite al Giudice ordinario del Foro esclusivo competente di Udine.

Art. 10 - Spese di stipulazione

1. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto integrativo, nessuna esclusa ed eccettuata senza diritto di rivalsa.

Ho dato lettura del presente contratto alle parti che, trovatolo conforme alla loro volontà, lo hanno, con me, Ufficiale Rogante, sottoscritto alle ore

L'atto, redatto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, consta difacciate intere e di parte della
fin qui.

PER IL COMUNE DI CODROIPO

.....

PER REAL ESTATE 2010 SRL

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

N. di REP.

COMUNE DI CODROIPO

PROVINCIA DI UDINE

ATTO INTEGRATIVO, ALLA PRECEDENTE CONVENZIONE URBANISTICA N. REP. 84910 - N. RACC. 24220 DEL NOTAIO GIORGIO MARASPIN DI CODROIPO DD. 12.02.2014, INERENTE L'ATTUAZIONE DEL P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "VILLA BIANCA - COMPARTO B2F" IN COMUNE DI CODROIPO.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ addì _____ del mese di _____
(___/___/____) in Codroipo, nel palazzo municipale posto in piazza Garibaldi al civico 81, nell'Ufficio di Segreteria. Avanti a me, dr. _____ - Segretario Generale del COMUNE DI CODROIPO e notaio "ad acta" ai sensi dell'art. 97 del TUEL D.Lgs. 267/2000, sono personalmente comparsi:

a) BRAIDOTTI Tiziana, nata a Cividale del Friuli (UD) il 24.05.1964 e domiciliata, per le funzioni svolte, a Codroipo in Piazza G.Garibaldi, n. 81, che agisce in nome e per conto e in legale rappresentanza del **COMUNE DI CODROIPO** (c.f. 80006530309), nella sua veste di Titolare di Posizione Organizzativa dell'Area urbanistica, edilizia privata ed ambiente autorizzato alla stipula di contratti del Comune dall'Ordinanza del Sindaco n. 82 del 12.08.2008 e successiva proroga con Ordinanza del Sindaco n.173 del 10.11.2011 e dall'art. 107 del TUEL D.Lgs. n. 267/2000, d'ora in poi denominato "IL COMUNE";

b) DE FAZIO Alberico nato a Vergato il 10.05.1960, libero professionista, domiciliato per la carica presso la sede della società rappresentata, nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "**REAL ESTATE 2010 SRL**" (Codice Fiscale 026191203023) con sede a Codroipo, piazza Garibaldi n. 21/1 quale soggetto attuatore degli interventi previsti nel presente atto integrativo, d'ora in poi denominati "IL SOGGETTO ATTUATORE".

I predetti comparenti, della cui identità - io segretario rogante - sono personalmente certo, mi chiedono di rogare il seguente atto:

Si premette che

- il soggetto attuatore, ha in corso di realizzazione un complesso di opere di trasformazione edilizia e di urbanizzazione primaria nelle aree distinte catastalmente in Comune di Codroipo al foglio 36 con i mappali 1378, 1379, 1380, 1381, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1391, 1392, 1393, 1394, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1414, 1415, 1417, come da P.A.C. di iniziativa privata approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 306 del 16.12.2013 la cui attuazione è disciplinata con la Convenzione Urbanistica rep. 84910, racc. 24220 Notaio Giorgio Maraspin di Codroipo dd. 12.02.2014, registrata a Udine il 18.02.2014 al n. 1975 - 1T, e trascritta a Udine il

18.02.2014 al n. 3838/3074;

- in corso di attuazione il Soggetto Attuatore ha individuato la necessità di proporre una variante al Piano Attuativo Comunale, originariamente approvato, al fine di: realizzare un edificio ad uso albergo comportante l'esecuzione di un nuovo ingresso carraio da Viale Duodo, lo spostamento a ovest del percorso pedonale centrale previa trasformazione della pista ciclabile in percorso ciclo-pedonale, l'acquisizione con monetizzazione/compensazione del verde destinato a "giardino pubblico" per essere destinato a verde privato e di pertinenza funzionale dell'albergo, la cessione al Comune di Codroipo del percorso ciclo-pedonale e delle aree destinate a viabilità pubblica e parcheggi/verde al servizio degli edifici realizzabili nell'intero comparto del piano attuativo, modifiche contestuali al P.R.G.C.;

- la variante, così come proposta, pur non modificando nella sostanza i patti e gli impegni di cui alla richiamata convenzione urbanistica, apporta variazioni all'ubicazione ed al dimensionamento delle aree per dotazioni pubbliche e private;

- Il Comune di Codroipo ha approvato la variante allo strumento attuativo con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ ;

- Il Comune si è reso disponibile a questo nuovo accordo, salva la convenzione urbanistica originaria richiamata e fermo ogni altro patto ed impegno ivi contenuti, per cui la presente scrittura costituisce atto accessorio ed integrativo della precedente convenzione, fermo restandone il resto.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Tra il Comune ed il soggetto attuatore, come sopra rappresentati, si stabilisce quanto segue:

Art. 1 - Contenuti in premessa

1. Le premesse e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere quivi integralmente riportati.

Art. 2 - Oggetto dell'atto integrativo alla convenzione

1. Il presente atto integrativo ha per oggetto la regolamentazione del diverso assetto delle opere di urbanizzazione primaria a destinazione pubblica a carico del soggetto attuatore richiedente la Variante n. 1 al P.A.C. "VILLA BIANCA".

2. L'intervento edilizio di variante di cui trattasi sarà realizzato secondo gli schemi e con i modi descritti nelle seguenti planimetrie ed elaborati tecnici:

A) Elaborati documentali VARIANTE 1:

Relazione Tecnica;

Norme tecniche di attuazione;

Valutazione ambientale strategica;

Elenchi catastali delle aree;

Asseverazione ai sensi degli artt. 15 e 16 della L.R.

16/2009;
Asseverazione ai sensi del D.Lvo 42/2004;
Asseverazione barriere architettoniche;
Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali;
Asseverazione incidenza siti rete natura 2000;
Asseverazione L.R. 21/2015;
Schema atto aggiuntivo convenzione urbanistica;
Programma contenente fasi e tempi di attuazione degli interventi;
Relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria - sistemazione dell'area destinata a giardino pubblico da cedere al Comune;
Relazione compatibilità acustica;
B) Elaborati grafici VARIANTE 1:
Tav.1 VAR Planimetria Catastale, territoriale ed estratto PRGC;
Tav.2 VAR Stato di fatto: rilievo plano-altimetrico;
Tav.3 VAR Stato di fatto: rilievo alberature, documentazione fotografica;
Tav.4 VAR Planimetria di progetto;
Tav.5 VAR Zonizzazione;
Tav.6 VAR Previsioni urbanistiche: distanze, altezze, standard urbanistici;
Tav.7.1 VAR Indicazioni tipologiche: piano terra;
Tav.7.2 VAR Indicazioni tipologiche: piano primo;
Tav.7.3 VAR Indicazioni tipologiche: piano secondo;
Tav.7.4 VAR Indicazioni tipologiche: prospetti;
Tav.8 VAR impianto smaltimento acque reflue e meteoriche, impianto illuminazione pubblica, enel, Telecom, gas-metano e acquedotto;
Tav.9 VAR Planimetria aree da cedere;
Tav.10 VAR Superamento delle barriere architettoniche;
Tav.11 VAR Viabilità;
Tav.12 VAR Smaltimento acque reflue - recepimento prescrizioni CAFC;
C) Elaborato documentale unico relativo alla ulteriore Variante al P.R.G.C. apportata con la variante 1 al PAC contenente: Relazione tecnica; Zonizzazione vigente e di variante; Modifiche alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. ;
3. Gli elaborati tecnici redatti a firma dell'arch. PARUSSINI Giordano, con studio in Codroipo, sono depositati presso l'u.o. urbanistica, ambiente e SIT del Comune, rinunciando le parti, che dichiarano di esserne a perfetta conoscenza, ad allegarli al presente atto integrativo;
Art. 3 - Riferimento all'atto integrativo alla convenzione
1. I contenuti dell'atto integrativo e degli allegati elaborati tecnici superano ed aggiornano i corrispondenti contenuti delle tavole di P.A.C. costituendo riferimento per

la realizzazione e cessione delle opere stesse;

Art. 4 - Cessione aree per opere di urbanizzazione primaria

1. All'art. 2 della Convenzione il primo paragrafo è così sostituito:

"1. La proprietà, in relazione a quanto disposto dall'art. 25 della L.R. 5/2007 e dall'art. 9 del D.P.R. 20.03.2008 n. 086/Pres., si obbliga per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune le aree inerenti alle opere di urbanizzazione primaria, corrispondenti a verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, marciapiedi, pista ciclabile, viabilità meccanica per una superficie complessiva di circa mq 2230,00 come indicato nella tavola n.09 del progetto di variante n.1 al P.A.C., e a realizzare le ulteriori opere di urbanizzazione di sistemazione dell'incrocio tra via Vecchia Postale e via Amalteo ed al rifacimento del marciapiede lungo via Vecchia Postale, come indicato nella tavola B del progetto preliminare allegato al P.A.C.";

Art. 5 - Manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria

1. All'art. 6 della Convenzione il terzo paragrafo è così sostituito:

"3. La Proprietà si impegna ad eseguire, per un periodo di 30 (trenta) anni, a decorrere dalla data di stipula dell'atto definitivo di cessione gratuita delle aree inerenti le opere di urbanizzazione primaria, le seguenti manutenzioni ordinarie: tutela igienica e pulizia, sfalcio periodico dei prati (almeno 6 volte all'anno) e relativo conferimento dell'erba, lavorazione del terreno ed eventuali concimazioni, cura e sistemazione delle piante di medio ed alto fusto, ivi comprese quelle comprese negli spazi ad uso parcheggio, delle aiuole, dei cespugli e delle siepi, annaffiatura e tutto quant'altro necessario alla tutela, cura e manutenzione da definire di concerto con il competente ufficio del Comune, con divieto di utilizzo di diserbanti e prodotti chimici di sintesi. La Proprietà si impegna a segnalare al Comune eventuali evidenti anomalie dello stato vegetativo. Nell'area dovrà essere collocato uno o più cartelli recanti la dicitura: "La manutenzione di quest'area è effettuata a cura di(nominativo del soggetto privato)". Al cessare del periodo dei 30 (trenta) anni l'area deve essere riconsegnata al Comune in ottimo stato. Il Comune si riserva la possibilità di adottare qualsiasi iniziativa per recuperare gli eventuali maggiori costi necessari al ripristino dell'area alle normali condizioni d'uso. La Proprietà si assume ogni responsabilità, per eventuale infortunio ai privati che svolgono per conto di essa le citate attività di manutenzione ordinaria. La Proprietà si impegna a renderne esplicitamente edotti i futuri acquirenti dei predetti oneri assunti nei riguardi del Comune così come stabilito al

successivo art. 13. La Proprietà si fa carico degli interventi, specificati negli elaborati di variante n.1 al P.A.C. e quantificati in € 9.511,39(____), iva inclusa, di arredo urbano ed installazione di apposite attrezzature (panchine, giochi, cestini, segnaletica, etc.) sulle aree in questione, al fine di migliorarne le condizioni di fruibilità. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature installate e dell'arredo urbano collocato nelle medesime aree da parte della Proprietà rimane a carico del Comune;

2. All'art. 6 della Convenzione il quarto paragrafo viene stralciato non sono previste aree di uso pubblico;

Art. 6 - Monetizzazione aree giardino pubblico

1. Le aree a verde pubblico che competono al comparto in oggetto e che non vengono cedute direttamente a seguito dell'approvazione della variante n. 1 al P.A.C. assommano a mq. 2580,00 (duemilacinquecentoottanta - metri quadrati);

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di Euro 25,1937 al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 2580,00 x Euro/mq 25,1937 = Euro 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00);

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dal Soggetto Attuatore alla Tesoreria del Comune entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal Soggetto Attuatore medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.;

4. Entro la scadenza di cui al precedente punto 3 il Comune potrà concordare con il Soggetto Attuatore, in luogo del versamento della relativa monetizzazione, l'esecuzione di opere compensative da disciplinarsi con ulteriore atto integrativo alla Convenzione Urbanistica rep. 84910, racc.24220 Notaio Giorgio Maraspin di Codroipo del 12.02.2014;

Art. 7 - garanzia della ditta lottizzante

1. All'art. 14 della Convenzione dopo il primo paragrafo viene aggiunto il seguente paragrafo:

"1 bis. A garanzia degli obblighi assunti con l'atto integrativo alla Convenzione, la Proprietà presta adeguata garanzia finanziaria per un importo di € 74.511,39, (monetizzazione € 65.000,00 e arredo urbano € 9.511,39) mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa () n. _____ in data _____ emessa da _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune e fatto salvo quanto previsto ai successivi punti 2, 3, 4, 5, 6 e 7.";

**Art. 8 - Conferma degli obblighi contenuti nella precedente
Convenzione**

1. Per tutto quanto non modificato e/o integrato dal presente atto rimane pienamente valido e confermato quanto stabilito nella precedente Convenzione Urbanistica rep. 84910, racc.24220 Notaio Giorgio Maraspin di Codroipo del 12.02.2014;

Art.9 - Risoluzioni di eventuali controversie

1. La risoluzione delle controversie tra il Comune ed il soggetto attuatore relative al presente atto integrativo sono attribuite al Giudice ordinario del Foro esclusivo competente di Udine.

Art. 10 - Spese di stipulazione

1. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto integrativo, nessuna esclusa ed eccettuata senza diritto di rivalsa.

Ho dato lettura del presente contratto alle parti che, trovatolo conforme alla loro volontà, lo hanno, con me, Ufficiale Rogante, sottoscritto alle ore

L'atto, redatto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, consta difacciate intere e di parte della
fin qui.

PER IL COMUNE DI CODROIPO

.....

PER REAL ESTATE 2010 SRL

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

N. di REP.

COMUNE DI CODROIPO

PROVINCIA DI UDINE

ATTO INTEGRATIVO, ALLA PRECEDENTE CONVENZIONE URBANISTICA N. REP. 84910 - N. RACC. 24220 DEL NOTAIO GIORGIO MARASPIN DI CODROIPO DD. 12.02.2014, INERENTE L'ATTUAZIONE DEL P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "VILLA BIANCA - COMPARTO B2F" IN COMUNE DI CODROIPO.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ addì _____ del mese di _____
(___/___/____) in Codroipo, nel palazzo municipale posto in piazza Garibaldi al civico 81, nell'Ufficio di Segreteria. Avanti a me, dr. _____ - Segretario Generale del COMUNE DI CODROIPO e notaio "ad acta" ai sensi dell'art. 97 del TUEL D.Lgs. 267/2000, sono personalmente comparsi:

a) BRAIDOTTI Tiziana, nata a Cividale del Friuli (UD) il 24.05.1964 e domiciliata, per le funzioni svolte, a Codroipo in Piazza G.Garibaldi, n. 81, che agisce in nome e per conto e in legale rappresentanza del **COMUNE DI CODROIPO** (c.f. 80006530309), nella sua veste di Titolare di Posizione Organizzativa dell'Area urbanistica, edilizia privata ed ambiente autorizzato alla stipula di contratti del Comune dall'Ordinanza del Sindaco n. 82 del 12.08.2008 e successiva proroga con Ordinanza del Sindaco n.173 del 10.11.2011 e dall'art. 107 del TUEL D.Lgs. n. 267/2000, d'ora in poi denominato "IL COMUNE";

b) DE FAZIO Alberico nato a Vergato il 10.05.1960, libero professionista, domiciliato per la carica presso la sede della società rappresentata, nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "**REAL ESTATE 2010 SRL**" (Codice Fiscale 026191203023) con sede a Codroipo, piazza Garibaldi n. 21/1 quale soggetto attuatore degli interventi previsti nel presente atto integrativo, d'ora in poi denominati "IL SOGGETTO ATTUATORE".

I predetti comparenti, della cui identità - io segretario rogante - sono personalmente certo, mi chiedono di rogare il seguente atto:

Si premette che

- il soggetto attuatore, ha in corso di realizzazione un complesso di opere di trasformazione edilizia e di urbanizzazione primaria nelle aree distinte catastalmente in Comune di Codroipo al foglio 36 con i mappali 1378, 1379, 1380, 1381, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1391, 1392, 1393, 1394, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1414, 1415, 1417, come da P.A.C. di iniziativa privata approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 306 del 16.12.2013 la cui attuazione è disciplinata con la Convenzione Urbanistica rep. 84910, racc. 24220 Notaio Giorgio Maraspin di Codroipo dd. 12.02.2014, registrata a Udine il 18.02.2014 al n. 1975 - 1T, e trascritta a Udine il

18.02.2014 al n. 3838/3074;

- in corso di attuazione il Soggetto Attuatore ha individuato la necessità di proporre una variante al Piano Attuativo Comunale, originariamente approvato, al fine di: realizzare un edificio ad uso albergo comportante l'esecuzione di un nuovo ingresso carraio da Viale Duodo, lo spostamento a ovest del percorso pedonale centrale previa trasformazione della pista ciclabile in percorso ciclo-pedonale, l'acquisizione con monetizzazione/compensazione del verde destinato a "giardino pubblico" per essere destinato a verde privato e di pertinenza funzionale dell'albergo, la cessione al Comune di Codroipo del percorso ciclo-pedonale e delle aree destinate a viabilità pubblica e parcheggi/verde al servizio degli edifici realizzabili nell'intero comparto del piano attuativo, modifiche contestuali al P.R.G.C.;

- la variante, così come proposta, pur non modificando nella sostanza i patti e gli impegni di cui alla richiamata convenzione urbanistica, apporta variazioni all'ubicazione ed al dimensionamento delle aree per dotazioni pubbliche e private;

- Il Comune di Codroipo ha approvato la variante allo strumento attuativo con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ ;

- Il Comune si è reso disponibile a questo nuovo accordo, salva la convenzione urbanistica originaria richiamata e fermo ogni altro patto ed impegno ivi contenuti, per cui la presente scrittura costituisce atto accessorio ed integrativo della precedente convenzione, fermo restandone il resto.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Tra il Comune ed il soggetto attuatore, come sopra rappresentati, si stabilisce quanto segue:

Art. 1 - Contenuti in premessa

1. Le premesse e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere quivi integralmente riportati.

Art. 2 - Oggetto dell'atto integrativo alla convenzione

1. Il presente atto integrativo ha per oggetto la regolamentazione del diverso assetto delle opere di urbanizzazione primaria a destinazione pubblica a carico del soggetto attuatore richiedente la Variante n. 1 al P.A.C. "VILLA BIANCA".

2. L'intervento edilizio di variante di cui trattasi sarà realizzato secondo gli schemi e con i modi descritti nelle seguenti planimetrie ed elaborati tecnici:

A) Elaborati documentali VARIANTE 1:

Relazione Tecnica;

Norme tecniche di attuazione;

Valutazione ambientale strategica;

Elenchi catastali delle aree;

Asseverazione ai sensi degli artt. 15 e 16 della L.R.

16/2009;
Asseverazione ai sensi del D.Lvo 42/2004;
Asseverazione barriere architettoniche;
Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali;
Asseverazione incidenza siti rete natura 2000;
Asseverazione L.R. 21/2015;
Schema atto aggiuntivo convenzione urbanistica;
Programma contenente fasi e tempi di attuazione degli interventi;
Relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria - sistemazione dell'area destinata a giardino pubblico da cedere al Comune;
Relazione compatibilità acustica;
B) Elaborati grafici VARIANTE 1:
Tav.1 VAR Planimetria Catastale, territoriale ed estratto PRGC;
Tav.2 VAR Stato di fatto: rilievo plano-altimetrico;
Tav.3 VAR Stato di fatto: rilievo alberature, documentazione fotografica;
Tav.4 VAR Planimetria di progetto;
Tav.5 VAR Zonizzazione;
Tav.6 VAR Previsioni urbanistiche: distanze, altezze, standard urbanistici;
Tav.7.1 VAR Indicazioni tipologiche: piano terra;
Tav.7.2 VAR Indicazioni tipologiche: piano primo;
Tav.7.3 VAR Indicazioni tipologiche: piano secondo;
Tav.7.4 VAR Indicazioni tipologiche: prospetti;
Tav.8 VAR impianto smaltimento acque reflue e meteoriche, impianto illuminazione pubblica, enel, Telecom, gas-metano e acquedotto;
Tav.9 VAR Planimetria aree da cedere;
Tav.10 VAR Superamento delle barriere architettoniche;
Tav.11 VAR Viabilità;
Tav.12 VAR Smaltimento acque reflue - recepimento prescrizioni CAFC;
C) Elaborato documentale unico relativo alla ulteriore Variante al P.R.G.C. apportata con la variante 1 al PAC contenente: Relazione tecnica; Zonizzazione vigente e di variante; Modifiche alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. ;
3. Gli elaborati tecnici redatti a firma dell'arch. PARUSSINI Giordano, con studio in Codroipo, sono depositati presso l'u.o. urbanistica, ambiente e SIT del Comune, rinunciando le parti, che dichiarano di esserne a perfetta conoscenza, ad allegarli al presente atto integrativo;
Art. 3 - Riferimento all'atto integrativo alla convenzione
1. I contenuti dell'atto integrativo e degli allegati elaborati tecnici superano ed aggiornano i corrispondenti contenuti delle tavole di P.A.C. costituendo riferimento per

la realizzazione e cessione delle opere stesse;

Art. 4 - Cessione aree per opere di urbanizzazione primaria

1. All'art. 2 della Convenzione il primo paragrafo è così sostituito:

"1. La proprietà, in relazione a quanto disposto dall'art. 25 della L.R. 5/2007 e dall'art. 9 del D.P.R. 20.03.2008 n. 086/Pres., si obbliga per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune le aree inerenti alle opere di urbanizzazione primaria, corrispondenti a verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, marciapiedi, pista ciclabile, viabilità meccanica per una superficie complessiva di circa mq 2230,00 come indicato nella tavola n.09 del progetto di variante n.1 al P.A.C., e a realizzare le ulteriori opere di urbanizzazione di sistemazione dell'incrocio tra via Vecchia Postale e via Amalteo ed al rifacimento del marciapiede lungo via Vecchia Postale, come indicato nella tavola B del progetto preliminare allegato al P.A.C.";

Art. 5 - Manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria

1. All'art. 6 della Convenzione il terzo paragrafo è così sostituito:

"3. La Proprietà si impegna ad eseguire, per un periodo di 30 (trenta) anni, a decorrere dalla data di stipula dell'atto definitivo di cessione gratuita delle aree inerenti le opere di urbanizzazione primaria, le seguenti manutenzioni ordinarie: tutela igienica e pulizia, sfalcio periodico dei prati (almeno 6 volte all'anno) e relativo conferimento dell'erba, lavorazione del terreno ed eventuali concimazioni, cura e sistemazione delle piante di medio ed alto fusto, ivi comprese quelle comprese negli spazi ad uso parcheggio, delle aiuole, dei cespugli e delle siepi, annaffiatura e tutto quant'altro necessario alla tutela, cura e manutenzione da definire di concerto con il competente ufficio del Comune, con divieto di utilizzo di diserbanti e prodotti chimici di sintesi. La Proprietà si impegna a segnalare al Comune eventuali evidenti anomalie dello stato vegetativo. Nell'area dovrà essere collocato uno o più cartelli recanti la dicitura: "La manutenzione di quest'area è effettuata a cura di(nominativo del soggetto privato)". Al cessare del periodo dei 30 (trenta) anni l'area deve essere riconsegnata al Comune in ottimo stato. Il Comune si riserva la possibilità di adottare qualsiasi iniziativa per recuperare gli eventuali maggiori costi necessari al ripristino dell'area alle normali condizioni d'uso. La Proprietà si assume ogni responsabilità, per eventuale infortunio ai privati che svolgono per conto di essa le citate attività di manutenzione ordinaria. La Proprietà si impegna a renderne esplicitamente edotti i futuri acquirenti dei predetti oneri assunti nei riguardi del Comune così come stabilito al

successivo art. 13. La Proprietà si fa carico degli interventi, specificati negli elaborati di variante n.1 al P.A.C. e quantificati in € 9.511,39(____), iva inclusa, di arredo urbano ed installazione di apposite attrezzature (panchine, giochi, cestini, segnaletica, etc.) sulle aree in questione, al fine di migliorarne le condizioni di fruibilità. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature installate e dell'arredo urbano collocato nelle medesime aree da parte della Proprietà rimane a carico del Comune;

2. All'art. 6 della Convenzione il quarto paragrafo viene stralciato non sono previste aree di uso pubblico;

Art. 6 - Monetizzazione aree giardino pubblico

1. Le aree a verde pubblico che competono al comparto in oggetto e che non vengono cedute direttamente a seguito dell'approvazione della variante n. 1 al P.A.C. assommano a mq. 2580,00 (duemilacinquecentoottanta - metri quadrati);

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di Euro 25,1937 al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 2580,00 x Euro/mq 25,1937 = Euro 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00);

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dal Soggetto Attuatore alla Tesoreria del Comune entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal Soggetto Attuatore medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.;

4. Entro la scadenza di cui al precedente punto 3 il Comune potrà concordare con il Soggetto Attuatore, in luogo del versamento della relativa monetizzazione, l'esecuzione di opere compensative da disciplinarsi con ulteriore atto integrativo alla Convenzione Urbanistica rep. 84910, racc.24220 Notaio Giorgio Maraspin di Codroipo del 12.02.2014;

Art. 7 - garanzia della ditta lottizzante

1. All'art. 14 della Convenzione dopo il primo paragrafo viene aggiunto il seguente paragrafo:

"1 bis. A garanzia degli obblighi assunti con l'atto integrativo alla Convenzione, la Proprietà presta adeguata garanzia finanziaria per un importo di € 74.511,39, (monetizzazione € 65.000,00 e arredo urbano € 9.511,39) mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa () n. _____ in data _____ emessa da _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune e fatto salvo quanto previsto ai successivi punti 2, 3, 4, 5, 6 e 7.";

**Art. 8 - Conferma degli obblighi contenuti nella precedente
Convenzione**

1. Per tutto quanto non modificato e/o integrato dal presente atto rimane pienamente valido e confermato quanto stabilito nella precedente Convenzione Urbanistica rep. 84910, racc.24220 Notaio Giorgio Maraspin di Codroipo del 12.02.2014;

Art.9 - Risoluzioni di eventuali controversie

1. La risoluzione delle controversie tra il Comune ed il soggetto attuatore relative al presente atto integrativo sono attribuite al Giudice ordinario del Foro esclusivo competente di Udine.

Art. 10 - Spese di stipulazione

1. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto integrativo, nessuna esclusa ed eccettuata senza diritto di rivalsa.

Ho dato lettura del presente contratto alle parti che, trovatolo conforme alla loro volontà, lo hanno, con me, Ufficiale Rogante, sottoscritto alle ore

L'atto, redatto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, consta difacciate intere e di parte della
fin qui.

PER IL COMUNE DI CODROIPO

.....

PER REAL ESTATE 2010 SRL

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....