

Dott. Arch. Giuseppe Garbin  
**STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA**  
33052 Cervignano del Friuli (UDINE)  
Via Faidutti n. 4  
Tel. Fax 0431/33971

Regione Friuli Venezia Giulia

Provincia di Udine

**PROGETTO**  
**urbanistico**  
**(P.A.C.) Piano Attuativo Comunale**  
**“LE TORRI/bis”**

Località: Cervignano del Friuli, Via Monfalcone.

SOC.GE.M.ME. di Basilio GAROFALO & C. S.a S.

GREGORATTO EZZELINO Costruzioni S.r.l.

IMM.NORDEST SpA

FIMM SRL

COLLAUT STEFANO

PERESSIN LIVIO

GRAZIUTTI PATRIZIA

TUROZZI PAOLO

SERVICE SRL

AUTOIMPORT DI PERUSIN R. & C. snc

CHIARCOS sas di Chiarcos V. e F. & C.

CREDITO COOPERATIVO FRIULI SOC. COOP

BRESCANCIN VALERIO

FINDAL SpA

**BOZZA DI CONVENZIONE**

**IL PROGETTISTA**

**Dott.Arch. Giuseppe Garbin**

**ELAB.F**

Collaboratore: geom. Tiziana Zampar

Cervignano lì, 30 luglio 2015 -agg. 02 dic 2015

COMUNE DI CERVIGNANO DEL FRIULI

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE VOLONTARIA DEL PRPC (PAC) DENOMINATO  
"LE TORRI/bis" IN ZONA COMMERCIALE HC.

L'anno duemila \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_ avanti

a me dott. \_\_\_\_\_ Notaio Rogante sono comparsi i signori:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale interviene nel presente atto per con e nell'interesse del Comune di Cervignano del Friuli di seguito, nel presente atto, semplicemente denominato "Comune", in qualità di \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede del Municipio in Piazza Indipendenza n. 1, autorizzato ai sensi dell'art. 46 punto 1 lett c), dello Statuto Comunale e dell'art. 14 del Regolamento Comunale per l'Ordinamento degli Uffici e Servizi: c.f. del Comune 81000730309
- **GREGORATTO ing. FRUTTUOSO** nato a Udine il 24 dicembre 1953 residente a Cervignano del Friuli, Via Dante Alighieri n. 14 c.f. GRGFTT53T24L483F, domiciliato per la carica presso la società infradetta, il quale dichiara di intervenire nel presente atto e di porlo in essere non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Delegato e Legale Rappresentante della Società a responsabilità limitata:  
" **FIMM S.R.L.**" con sede in Udine, Via Aquileia n. 17, iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo presso la C.C.I.A.A. di Udine al n. UD-196593 codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Udine 01794800308.
- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede della Società infradetta c.f. \_\_\_\_\_ il quale dichiara di intervenire nel presente atto e di porlo in essere non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Delegato e Legale Rappresentante della Società  
" **IMMOBILIARE NORDEST S.P.A.**" con sede in Reggio Emilia (RE), Via Ragazzi del '99 n. 53, c.f. 02667150102, partita iva 01829470358, iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia al n. 274053.
- al presente atto legittimato dai più ampi poteri per l'ordinaria e straordinaria amministrazione della società attribuitoli.
- **GAROFALO ing. BASILIO**, nato a Sacile il 19 febbraio 1961 c.f. GRFBSL61B19H657V, domiciliato per la carica presso la sede della Società infra detta, libero professionista, il quale dichiara di intervenire nel presente atto e di porlo in essere non in proprio, ma nella qualità di socio accomandatario gerente e legale rappresentante della società in accomandita semplice corrente sotto la ragione sociale.  
**"G.E.M.ME. DI BASILIO GAROFALO & C. S.A.S"** con sede in Cervignano del Friuli (UD), Via Roma n. 40, società iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo presso la C.C.I.A.A. di Udine al n. UD-233272 codice fiscale 02073020303 e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Udine 01794800308.
- al presente atto legittimato dai più ampi poteri per l'ordinaria e straordinaria amministrazione attribuiti al socio accomandatario gerente dai vigenti patti sociali regolanti la vita della società

Congiuntamente in seguito individuati come “privati”.

Componenti della cui identità personale, veste rappresentativa e capacità giuridica io

Notaio rogante sono personalmente certo, i quali non richiedono la presenza di testimoni

ai sensi dell'art.48 della legge 16/02/1913 n. 89.

#### PREMESSO

- a) Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.54 del 19/07/1996 è stato adottato il PRPC denominato “Le Torri” in Zona Commerciale HC poi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 26/06/1997.
- b) E' stata stipulata in data 19/11/1998 (Not. Ciotta rep. n. 11834) la relativa Convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e le opere sono state regolarmente realizzate e collaudate in data 05/03/2003 dal dott. arch. Roberto Del Mondo.

c) Contemporaneamente sono stati eretti alcuni edifici:

1) **Soc. FIN ECO Leasing (fabb. Commerciale Findal S.p.A.):**

- conc. edil. n. 13016 del 10/10/1999.
- conc. edil. n. 11306 del 13/09//2000 Variante n.1.
- conc. edil. n. 13358 del 06/11/2000 Variante n.2.

2) **Imp. Gregoratto Ezzelino Costruzioni srl-Perusin Romildo e Moro Maria Grazia**  
(Centro Commerciale Cervignano).

- conc. edil. n. 14188 del 20/02/2003.
- conc. edil. n. 14965 del 14/01/2005 Variante n.1.
- conc. edil. n.15010/05 Variante n. 2
- conc. edil. n.15078/05 Variante n. 3
- DIA n. 15788/07 prot.( palestra al 1°Piano) ed altre DIA  
Certificato di Agibilità n. 3161 del 18/05/2005 (solo PT)

3) **Soc. G.E.M.ME. sas di M. Garofalo e C.** ( poi Soc. G.E.M.M.E. sas di B. Garofalo e C)  
permesso costr. N. 16295 del 28/07/2010.

DIA n. 43033 prot. Del 30/11/2010.

Certificato di Agibilità n. 3481 del 24/12/2011 (solo Zona Negozio Penny Market)

SCIA in Variante in data 12/06/2013 n. 16637 per la realizzazione di una struttura sanitaria di media complessità al Primo Piano ( agib/abit n. n. 3609 del 10/10/2013)

d) Sono state rilasciate (alcune erano pre-esistenti al PRPC) diverse autorizzazioni all'esercizio di attività commerciale .

e) l'Amministrazione Comunale di Cervignano del Friuli, con :

-Deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 25/09/2009 ha approvato, ai sensi dell'art. 34, co.2, della L.R. n. 52/1991 la parte di Piano di Settore per il comparto del commercio, relativo alla Grande Distribuzione , che non costituiva Variante al Piano Regolatore Generale ed ha adottato la Variante n. 78 al PRGC ai sensi dell'art. 32 della stessa L.R. n. 52/91 inerente la parte del Piano di

Settore medesimo che modificava le previsioni dello strumento urbanistico generale.

-Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.70 del 11/10/2010 è stata approvata tale Variante con l' introduzioni di alcune integrazioni e verifiche richieste dalla Giunta Regionale con atto n. 1233 del 23/06/2010.

- successiva Deliberazione della Giunta Regionale n.2478 del 02/12/2010 ( BUR n.50 del 15/12/2010) è stata confermata l'esecutività della Deliberazione del C.C. n. 70/2010.

#### CONSIDERATO CHE

-Il PRPC "Le Torri" è decaduto in quanto trascorsi 10 anni dalla stipula della Convenzione e che le opere di urbanizzazione sono state ultimate, collaudate e cedute al Comune di Cervignano del Friuli.

-E' stato necessario procedere all'adeguamento del PAC ( ex PRPC) " LE TORRI" alle nuove indicazioni dello strumento urbanistico generale (PRGC) ( Variante n. 78 e Variante n. 79)

-in data \_\_\_\_\_ ed assunto al protocollo generale del Comune di Cervignano del Friuli al n. \_\_\_\_\_ è stato presentato il Progetto di PRPC/PAC denominato "LE TORRI/bis" riguardanti le aree identificate dal F.M. n. 9 del C.C. di Scodovacca di proprietà:

- SOC. G.E.M.ME. sas di B. Garofalo e C. p.c. 111/10-111/75-111/76-111/77
- COLLAUT STEFANO: p.c. 111/36-111/86
- GREGORATTO COSTRUZIONI SRL: p.c. 111/87
- FIMM s.r.l.: Ente indip sub. 1 . Su p.c. 111/3  
Ente indip sub. 2 . Su p.c. 111/3  
Ente indip sub. 3 . Su p.c. 111/3  
Ente indip sub. 4 . Su p.c. 111/3  
Ente indip sub. 17 Su p.c. 111/3
- GREGORATTO COSTRUZIONI SRL: Ente indip sub. 3 Su p.c. 111/3  
Ente indip sub. 8 Su p.c. 111/3  
Ente indip sub.18 Su p.c. 111/3  
Ente indip sub 11 Su p.c. 111/3
- TUROZZI PAOLO Ente indip sub.10 Su p.c. 111/3
- PERESSIN LIVIO Ente indip sub.23 Su p.c. 111/3
- GRAZIUTTI PATRIZIA e GREGORATTO COSTRUZIONI SRL Ente indip sub.20 Su p.c. 111/3

- SERVICE SRL Ente indip sub.24 Su p.c. 111/3  
Ente indip sub.25 Su p.c. 111/3
- GRAZIUTTI PATRIZIA e FIMM SRL Ente indip sub.19 Su p.c. 111/3
- BRESCANCIN VALERIO Ente indip sub.15 Su p.c. 111/3
- Nonché, per le p.c. 111/72- 111/73 le quote indivise degli Enti sulla p.c. 111/3
- 
- GREGORATTO COSTRUZIONI SRL: Ente indip sub. 1 Su p.c. 111/4  
p.c. 111/74-111/82
- FIMM SRL Ente indip sub. 3 Su p.c. 111/4  
Ente indip sub. 4 Su p.c. 111/4  
Ente indip sub. 6 Su p.c. 111/4  
Ente indip sub. 8 Su p.c. 111/4  
Ente indip sub. 11 Su p.c. 111/4  
Ente indip sub. 12 Su p.c. 111/4  
Ente indip sub. 16 Su p.c. 111/4  
Ente indip sub. 22 Su p.c. 111/4  
Ente indip sub. 25 Su p.c. 111/4
- CREDITO COOPERATIVO FRIULI SOC. COOP Ente indip sub.1- 2 Su p.c. 111/4
- AUTOMPORT DI PERUSIN ROMILDO & C. snc Ente indip sub. 13 Su p.c. 111/4  
Ente indip sub. 14 Su p.c. 111/4  
Ente indip sub. 15 Su p.c. 111/4  
Ente indip sub. 21 Su p.c. 111/4
- IMM.NORD EST SPA Ente indip sub. 5 Su p.c. 111/4
- CHIARCOS SRL Ente indip sub 23 Su p.c. 111/4
- SOC. FINDAL S.P.A. p.c. 108/38 -108/3-108/37-107/1-108/4  
Ente indip sub. 1 Su p.c. 365  
Ente indip sub. 2 Su p.c. 365  
Ente indip sub. 3 Su p.c. 365

- a) Che le proprietà aderenti ed aventi diritto reale sulle aree incluse nel P.A.C. rappresentano, in base all'imponibile catastale il \_\_\_\_\_% del valore delle aree comprese nell'ambito predetto .
- b) che le aree stesse risultano classificate nel vigente strumento urbanistico generale come "zona commerciale omogenea HC";
- c) che il P.A.C. ha perseguito le finalità e le indicazioni del P.R.G.C.

d) che detto P.A.C. ai sensi dell'articolo 25 della Legge Regionale n°5 del 23/02/2007 e l'art. n°9 del D.P.Reg. n°86 del 20/03/2008, è stato :

- adottato con Delibera Comunale numero ..... di data .....
- approvato con Delibera Comunale numero ..... di data .....

ed è entrato in vigore dopo la pubblicazione sul B.U.R. della Regione Friuli Venezia Giulia.

e) che le Ditte in premessa citate e denominate “privati” hanno accettato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tanto premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono quanto segue:

#### ARTICOLO 1

La presente Convenzione viene sottoscritta dai comparenti, proprietari di aree ed edifici inclusi nell'ambito del P.A.C., che rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore delle aree e degli edifici inclusi nell'ambito predetto, ai sensi dell'art.4 comma 1 della L.R. 12 del 21/10/2008. Per i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del piano, verranno attivate le procedure di cui all'art. 4 commi 4 e 5 della L.R. 12 del 21/10/2008.

#### ARTICOLO 2

Le Ditte citate e denominate “privati” si impegnano per sé, eredi, successori, futuri acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad attuare le eventuali opere di urbanizzazione ( strada di accesso interno dalla rotatoria e/o altro previsto all'intersezione tra la S.R. n. 14 e Via Monfalcone) che potranno essere realizzate per l'utilizzo delle superfici commerciali di vendita superiori al limite dei mq 8.000, sui terreni descritti in premessa, in conformità alle norme della presente convenzione, agli elaborati del P.A.C. approvato e relative sue norme di attuazione.

#### ARTICOLO 3

Considerato che le opere di urbanizzazione primaria previste nell'originale PRPC “Le Torri” sono state regolarmente eseguite, collaudate in data 05/03/2003 dal dott. arch. Roberto Del Mondo in ossequio alla Convenzione allora stipulata e cedute al Comune di Cervignano del Friuli in data \_\_\_\_\_ con atto notarile \_\_\_\_\_ registrato presso il Notaio \_\_\_\_\_;

Nella presente Convenzione non vengono previsti oneri per il realizzo di opere di urbanizzazione primaria interne al P.A.C. e da cedere al Comune di Cervignano del Friuli in quanto la strada di penetrazione interna all'area commerciale dalla rotatoria (od altro previsto e/o che verrà realizzato) all'intersezione tra la S.R. n. 14 e Via Monfalcone verrà eventualmente realizzata solamente nel caso i proprietari/lottizzanti intendano utilizzare la superfici commerciali (aree di vendita) superiori ai mq 8.000 già autorizzati.

Nel caso, quindi, di un aumento della superficie di vendita totale del complesso commerciale dagli attuali e già autorizzati 8.000 mq fino ad un massimo di 12.000 mq di superficie di vendita dovrà essere rivisto il sistema viabilistico di accesso e di uscita del complesso commerciale con l'eliminazione di ogni possibile manovra che comporti un attraversamento di corsia.

Nel caso, quindi, di un aumento delle superficie commerciali di vendita superanti il limite vigente di mq 8.000 fino a mq 12.000 il problema viabilistico dovrà essere risolto con la costruzione della rotatoria od con altre soluzioni di miglioria viabilistica, anche tenuto conto del possibile intervento regionale per la realizzazione di tali infrastrutture e dell'eventuale partecipazione dei privati che richiedano l'utilizzo delle ulteriori superfici di vendita ( da mq 8.000 a mq 12.000).

L'Amministrazione Comunale prima di rilasciare le autorizzazioni commerciali superiori ai mq 8.000 ai privati che ne abbiano fatto richiesta di cui sopra dovrà accertarsi che gli stessi abbiano partecipato alla spesa di realizzazione delle opere di miglioria e/o eventuale nuova strada di penetrazione interna.

#### ARTICOLO 4

In conformità alle vigenti norme il P.A.C. approvato secondo i termini di legge ha validità dieci anni dall'entrata in vigore.

Le Ditte presenteranno all'Amministrazione Comunale regolare istanza di autorizzazione all'esecuzione di opere edilizie relative ad eventuali opere di urbanizzazione primaria.

Eventuali modifiche alla distribuzione interna di tali opere di raccordo non costituiranno "Variante" al PAC ma saranno soggette al solo rispetto delle norme urbanistiche che riguardano l'esecuzione di opere edilizie.

#### ARTICOLO 5

Le ditte proponenti si obbligano ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi, e relative prescrizioni delle concessioni ed autorizzazioni, nonché ad assumere personalmente ogni responsabilità in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità di esse a quelle approvate ed eseguite.

#### ARTICOLO 6

Nel caso in cui le ditte proponenti alienino le aree del P.A.C., esse si impegnano fin da ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti circa gli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data di alienazione.

Gli acquirenti diventeranno responsabili, al posto delle “ditte proponenti” venditrici, verso il Comune di Cervignano del Friuli dell’assunzione degli oneri succitati.

La predetta circostanza 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 del P.A.C. stipulata con il Comune di Cervignano del Friuli dalla ditta proponente in data ... Repertorio numero ... Raccolta numero .... Notaio ..., accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”.

#### ARTICOLO 7

Ogni controversia tra le parti in merito all’interpretazione ed esecuzione del presente contratto che non si sia potuta definire in via amichevole sarà devoluta ad un collegio arbitrale ai sensi dell’articolo 806 e seguenti Codice Procedura Civile composto da tre membri di cui due nominati da ciascuna parte ed il terzo che assumerà la funzione di presidente nominato dai primi due di comune accordo entro 10 (dieci) giorni dalla loro nomina o, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Gorizia, su istanza anche di una sola delle parti contraenti o del suo arbitro.

Nel caso in cui una delle parti contraenti non provvedesse alla nomina del proprio arbitro entro il termine di 20 (venti) giorni dalla richiesta dell’altra parte, vi provvederà su istanza della parte interessata il Presidente del Tribunale di Gorizia a norma dell’articolo 810 Codice Procedura Civile. Il Collegio Arbitrale emetterà giudizio inappellabile senza formalità di procedura e secondo equità, quale amichevole compositore.

In ogni caso il Collegio arbitrale giudicherà anche in merito all’entità ed all’accollo delle spese di giudizio.

#### ARTICOLO 8

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla cessione di aree o loro eventuale frazionamento o eventuali iscrizioni di servizi, nonché volturazioni tavolari a nome del Comune di Cervignano del Friuli, saranno a totale carico delle ditte proponenti e/o delle eventuale “altre Ditte” di cui all'art. 3 della presente convenzione.

Per quanto attiene il trattamento fiscale del presente atto, si invocano le norme di cui alla Legge 28 giugno 1943 numero 666 e le norme relative ai piani regolatori, oltre all’applicazione di tutti gli eventuali benefici.

#### ARTICOLO 9



Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alla Legge e ai regolamenti vigenti in materia ed, in particolare, allo strumento urbanistico generale vigente ed al Regolamento Edilizio del Comune, alla legislazione regionale vigente ed al progetto di P.A.C. come approvato con Deliberazione Consigliare numero .... in data .....

#### ARTICOLO 10

Le parti autorizzano il Conservatore dell'Ufficio Tavolare Regionale - Sezione di Cervignano del Friuli ad intavolare il presente atto affinché siano rese note a terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Ai sensi dell'articolo 123-bis del Regio Decreto 28 marzo 1929 numero 499 (Disposizioni Relative ai Libri Fondiari dei territori delle nuove Province) e successive modifiche ed integrazioni, le parti espressamente richiedono che la notifica del Decreto Tavolare venga eseguita in unico esemplare presso lo studio del Notaio rogante sito in Comune di .....via.....

#### ARTICOLO 11

Le parti espressamente dichiarano di ben conoscere il progetto del P.R.P.C. approvato con Delibera Comunale numero ... di data ..., composto da documenti a firma dell'architetto Giuseppe Garbin da Cervignano del Friuli.

Cervignano del Friuli, .....

I CONTRAENTI

Comune di Cervignano del Friuli