

TRIBUNALE DI BERGAMO

---

- Concordato 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 esposte 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 esposte 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 [REDACTED] Condi- zionata, oltre che all'omologazione del concordato, alla concessione dal parte Co- mune di Udine di " variante urbanistica di adeguamento e modifica dell'attuale di-

istribuzione 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 generate.
  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 Croma-zio 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.3ª 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.Catasc.	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 <sup>2</sup>		
Indirizzo : Via Tricesimo piano T.								
6	1698			Area urbana		3.817 m <sup>2</sup>		
Indirizzo : Via Tricesimo piano T.								
6	1699			Area urbana		4.300 m <sup>2</sup>		
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 <sup>a</sup>		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

1699 Via Tricesimo piano T – area urbana mq. 4300

- 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° di are 6.60 R.D.€ 3,92 R.A.€ 2,05

Precisazioni sulla formazione delle entità catastali.

- Frazionamento e tipo mappale presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio in data 2 dicembre 2010 al numero 374796 con il quale l'originario mappale 1601 E.U. di ha 11.22.50 è stato variato e la sua variazione ha dato origine ai mappali 1601 E.U. di ha. 10.07.12, 1697 E.U. di are 34.21, 1698 E.U. di are 38.17 e 1699 E.U. di are 43.00.

- Denuncia di variazione – frazionamento-demolizione parziale – presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio in data 16 dicembre 2010 n.21298 con la quale il mappale 1601 modificava la sua consistenza e venivano anche costituite le aree urbane ai mappali 1697, 1698, 1699.

Titolo di provenienza :

Vendita immobiliare in data 23 settembre 2005 repertorio 58145/15090 Notaio Andrioli di Palmanova, registrato a Cervignano del Friuli in data 30 settembre 2005 al n.1012 Mod.IT e trascritto a Udine con nota in data 3 ottobre 2005 ai numeri 31608/21442, con il quale la società [REDACTED] con sede in Bologna vendeva alla società PROGETTO UDINE S.P.A. con sede in Bergamo del complesso immobiliare sito in Udine e compreso nell'ambito della riqualificazione urbanistica di "Molin Nuovo ", destinato a totale trasformazione, ma attualmente costituito da edifici industriali e fabbricati accessori ora dismessi e in stato di abbandono [REDACTED]

[REDACTED] on le pertinenti aree scoperte e più precisamente:

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 (prof. n.ud163688) dall'originario mapp. n. 98.

b) porzione di terreno di forma allungata adiacente al canale, posta a est dei 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], con sede a Bologna, 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 trascrivendo 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 [REDACTED] 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 ur-  
banizzazione 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 Amo-  
dio 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 ur-  
banistica dell'area ex [REDACTED] 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 fra 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. [REDACTED], 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 scoppio 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 impegnano 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, rela-

tivamente ai valori limite di cui alla tab. 1/A del D.M. 471/99 nell'area identificata come

"settore Est" del sito "ex officine [redacted] 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 [redacted] ubicato in località Molin Nuovo (Febbraio 2006).
2. Analisi di Rischio del "Settore Est" del sito "ex officine [redacted] 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 [redacted] 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 (tre milioni 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 (duemilionitre-

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, registrato 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 fra-

sferita dal fondo in oggetto al sopra detto mappale n. 1600 di proprietà della società

[REDACTED]

- Atto in data 29/12/2010 n.64892/14653 di rep. Notaio dott. Riccardo Petrosso di Udine, iscritta a Udine in data 21/01/2011 ai nn. 1476/214; portante una Apertura di Credito in Conto Corrente concessa alla società [REDACTED] con sede in Bergamo codice fiscale [REDACTED] (debitore non datore), fino alla Concorrenza massima di euro 2.000.000,00 per la durata di anni 1 mesi 6 e giorni 1, per un importo complessivo pari ad Euro 3.000.000,00.= A favore Credito Cooperativo Friuli.

Detta ipoteca colpiva in Comune di Udine le particelle 1601-1697-1698 e 1699; terzo datore d'ipoteca Progetto Udine s.r.l.

A margine non sono presenti annotazioni ma la seguente comunicazione :

Comunicazione n. 486 del 19/02/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/05/2013. Cancellazione totale eseguita in data 20/02/2014 ( art.13, comma 8- decis DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- Atto di asservimento urbanistico in data 7 aprile 2011 repertorio 201137/47669 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, trascritto in data 19 aprile 2011 ai numeri 10576/7349 con il quale La società PROGETTO UDINE S.R.L., ha asservito urbanisticamente il mappale 1601, ai fini degli indici edificatori a favore del COMUNE DI UDINE e a beneficio dell'area di proprietà della società stessa distinta al C.T. del Comune di Udine al f. 6 mapp. n. 1699, onde l'intera cubatura realizzabile in base all'attuale strumento urbanistico relativa a mq. 350 (trecentocinquanta) corrispondente al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) della superficie insediabile deve intendersi trasferita dal fondo in oggetto al sopra detto mappale n. 1699 di proprietà della società PROGETTO UDINE S.R.L.



- 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] con sede in Bergamo - codice fiscale [REDACTED] al fine di tutelare la "Massa  
dei Creditori del Concordato Preventivo della società [REDACTED] in liquidazione ,  
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 risoluti-  
va qualora il concordato preventivo non sia omologato ed inoltre detto vincolo non  
produce alcun effetto traslativo/constitutivo 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 OPIT 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  
Euro 2.124.181, 87 somma iscritta Euro 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, no-  
ta 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 regolamentata da specifica convenzione urbanistica e successive integrazioni e modifiche.

In particolare , come specificato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica 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 che :

- 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 31/05/2011, 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 regolamentata 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 affinenti 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 MI.	
			residenza	terziario			totale
1	residenza / compl.	m <sup>2</sup>	7.000		7.000	4.300	23
2	residenza / compl.	m <sup>2</sup>	2.900		2.900	1.415	23
3	residenza / compl.	m <sup>2</sup>	4.500		4.500	6.550	12
4	residenza / compl.	m <sup>2</sup>	2.900		2.900	1.450	23
5	residenza / compl.	m <sup>2</sup>	7.000		7.000	4.395	23
6	residenza / compl.	m <sup>2</sup>	2.800		2.800	1.300	23
13	residenza/terziario/comp	m <sup>2</sup>	7.150	1.100	8.250	3.815	15 piani
14	residenza/terziario/comp	m <sup>2</sup>	7.800	800	8.600	4.495	15 piani
15	residenza/terziario/comp	m <sup>2</sup>	7.800	800	8.600	4.495	15 piani
16	residenza/terziario/comp.	m <sup>2</sup>	11.750	700	12.450	6.110	15 piani
17	terziario/dest.comp.	m <sup>2</sup>		11.400	11.400	3.420	60
	terziario/dest.comp.	m <sup>2</sup>		2.000	2.000	1.275	36
	terziario/dest.comp.	m <sup>2</sup>		2.000	2.000	1.275	36
19	residenza/comp.	m <sup>2</sup>	2.800		2.800	1.300	23
20	residenza/comp.	m <sup>2</sup>	2.800		2.800	1.300	23
21	residenza /comp.	m <sup>2</sup>	2.800		2.800	1.300	23
		m <sup>2</sup>	<b>70.000</b>	<b>18.800</b>	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 [redacted] 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 prof. 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 m<sup>2</sup>.

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 preventivazione 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 €/m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> non si discosta di molto dalla quantificazione pari a circa 15.500 m<sup>2</sup> 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 con-

templato 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 Udi-

ne il 13 dicembre 2005 al n. 13413, nonché dall'atto aggiuntivo alla succitata conven-

zione, n. Rep. 191124 - Racc. 42048 del notaio Amodio di Udine e naturalmente

dall'atto aggiuntivo del 26/02/2010, vengano rilasciate dalle ditte proprietarie PROGET-

TO UDINE S.R.L. e [REDACTED] 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 lomboinature 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 circoscrive 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.

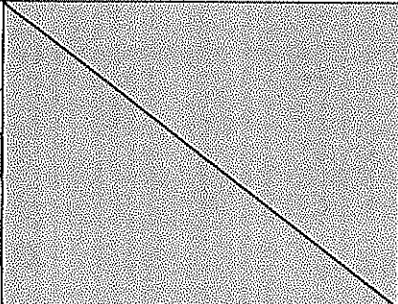
Si accede all'interno della proprietà da via Molin Nuovo sulla quale si apre un cancello carrabile piuttosto ampio posizionato lungo il confine ovest su detta via.

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		
	m²	100.712	
Area urbana mappale 1697	m²	3.421	
Area urbana mappale 1698	m²	3.817	
Area urbana mappale 1699	m²	4.300	
Terreno mappale 835	m²	660	
<b>Sommano catastali</b>	m²	<b>112.910</b>	

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 "

 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. Dello 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 Euro. 10.470.000,00) ottenuta dedu-

cendo dal valore, calcolato applicando alla superficie catastale delle aree un prezzo unitario parametrico Euro/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 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 Euro. 1.745.404,08 beneficiario Provincia di Udine - escussa con nota del 16/09/2015;
- 2) polizza n. 50499 contraente Progetto Udine - somma assicurata Euro. 89.348,00 beneficiario Provincia di Udine - escussa con nota del 16/09/2015;
- 3) polizza n. 50502 contraente Progetto Udine/[REDACTED] - somma assicurata Euro 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 Euro Euro 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 Euro. 2.350.000,00 aumentati in data 24/02/2010 ad Euro 3.441.000,00 - beneficiario originario Comune di Udine poi diviso in Euro 2.770.572,46 a favore Regione Friuli Venezia Giulia, ed Euro 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 assicurata originaria Euro 7.300.000,00 poi ridotta a Euro 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 Euro. 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 ~~è~~ <sup>è</sup> 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, ~~è~~ <sup>è</sup> 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 immo-

biliare 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 fondiarie 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 Euro/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 progettato 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 prudentiali, 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 progettato 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 "rilevo" 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 concerne 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 appor-tare 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 Euro 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]

[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 Euro 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 distribuzione 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 alle 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 Raffale 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 attenderà 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, contro deduzioni e approvazione definitiva.

Precisato che la variante al P.R.G.C. sarà redatta dall'ufficio urbanistico 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 previsto 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

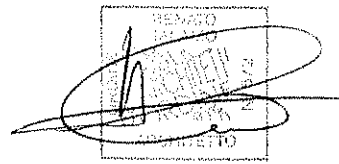
Documentazione fotografica

Architetto Renato Talamo  
Piazzale San Paolo n. 2- 24128 Bergamo

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

Bergamo, 02 novembre 2015

Architetto Renato Talamo



## 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 "Riqualficazione 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 XXXXXXXXXX

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 consigliare 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 ██████████ 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 rapportate 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 [REDACTED]

[REDACTED] 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 tombinature 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 Euro 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 Euro 480.000,00 oltre imposte e spese tecniche. Ne risulta che le opere di urbanizzazione in carico al Comparto 1 sono stimate pari a Euro 3.285.000,00.

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

Rimangono da realizzare ancora opere per un ammontare pari a Euro 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 ██████████" 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 ██████████" ubicato in località Molin

Nuovo, Udine (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).

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 [REDACTED] in località Molin Nuovo, Udine - Volume1 – Risultati della Caratterizzazione (a firma delle società [REDACTED] [REDACTED] 7), Volume2 – Risultati dell'Analisi di Rischio (a firma delle società [REDACTED] [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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 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.

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 ████████" 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 [REDACTED] con diversa numerazione, e che sono state evidentemente rimpiazzate da quelle emesse da [REDACTED], – 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] e con [REDACTED] - 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] e 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 Opit Costruzioni s.r.l. e con Opit Real Retail s.p.a.) - 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.

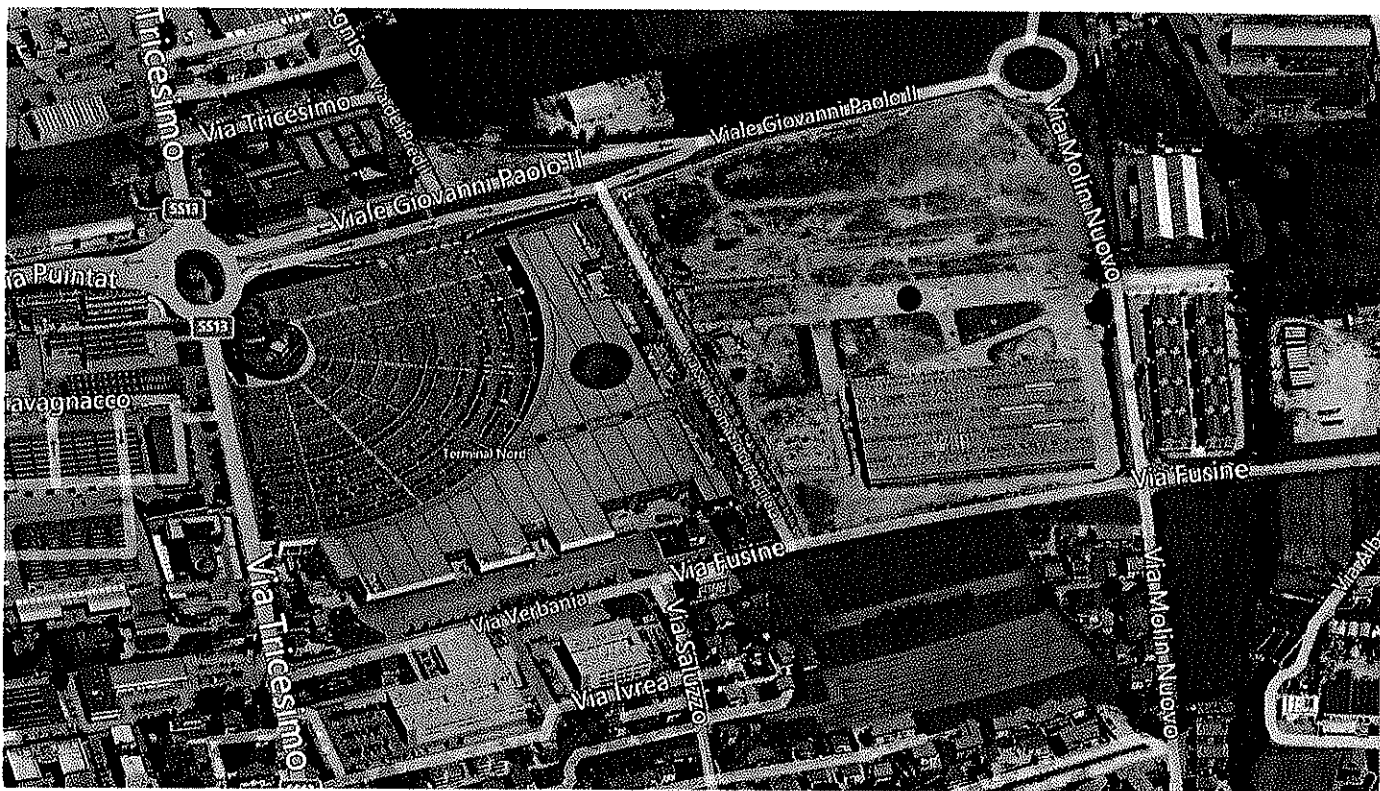
- Si evidenzia, allo stato attuale il mancato versamento, a favore del Comune di Udine, degli oneri previsti per la realizzazione del tratto stradale da viale Tricesimo e via Cividina, e della pista ciclabile da Piazzale Chiavris a via Cividina. (come da lettera di sollecito del Comune di Udine in data 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  
[Signature]  
albo sez. A/a - numero 674  
architetto

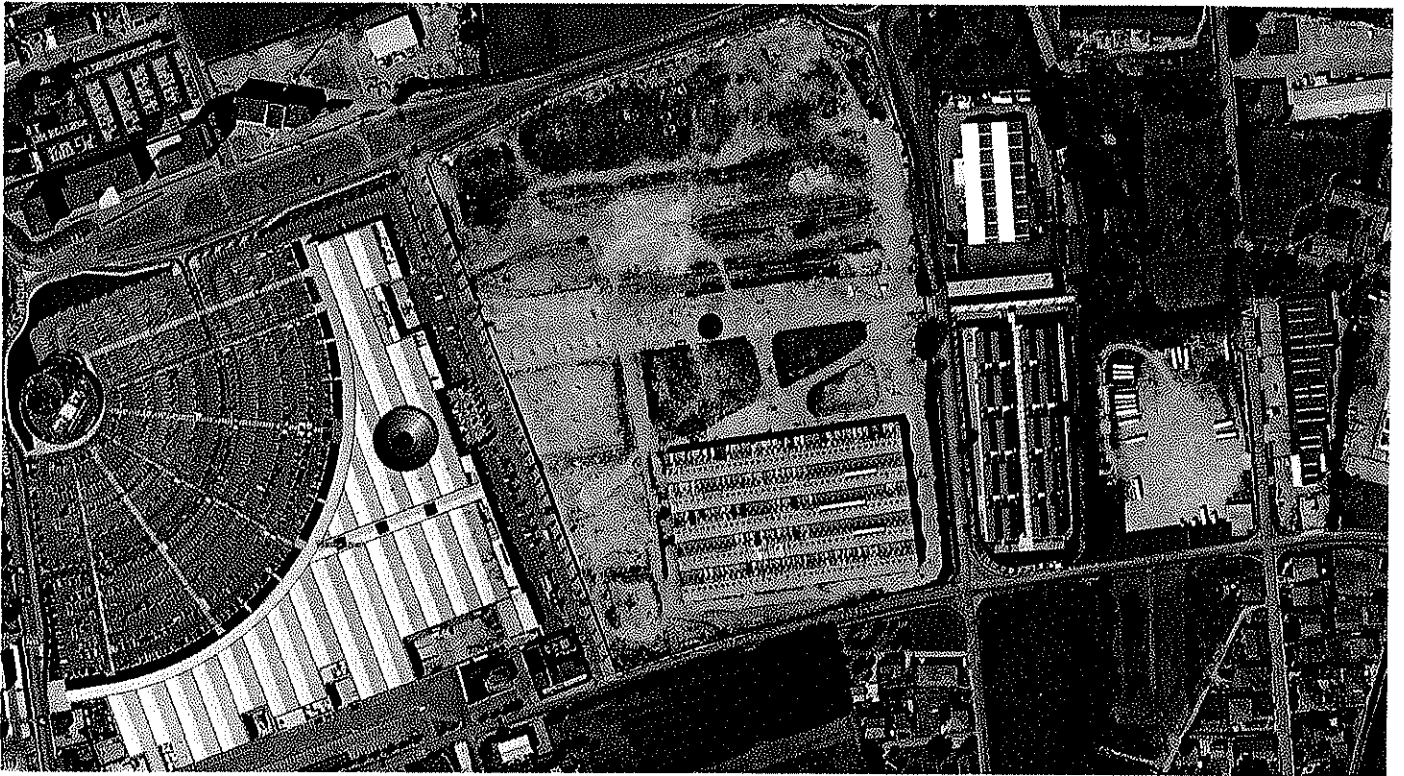
- Tribunale di Bergamo - Concordato preventivo Progetto Udine s.r.l. n.0052/2014 - Giudice delegato Dott.ssa Laura Giraldi - Commissario giudiziale Dott. Carlo Rossi  
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Udine, ambito di riqualificazione urbanistica "Molin Nuovo"



- 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 alla relazione di stima - Comune di Udine, ambito di riqualificazione urbanistica "Molin Nuovo"



- 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 alla relazione di stima - Comune di Udine, ambito di riqualificazione urbanistica "Molin Nuovo"



- 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 alla relazione di stima - Comune di Udine, ambito di riqualificazione urbanistica "Moim Nuovo"

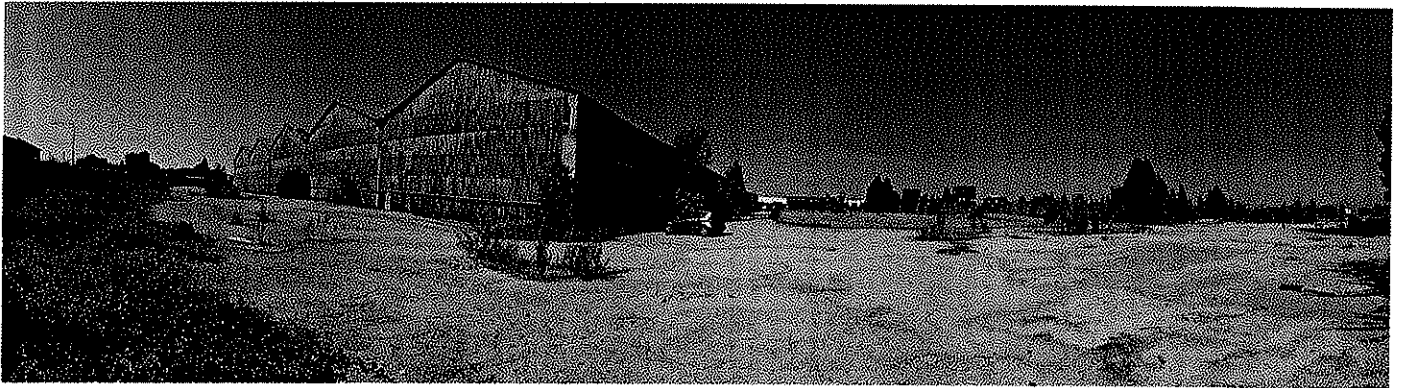


Foto 1

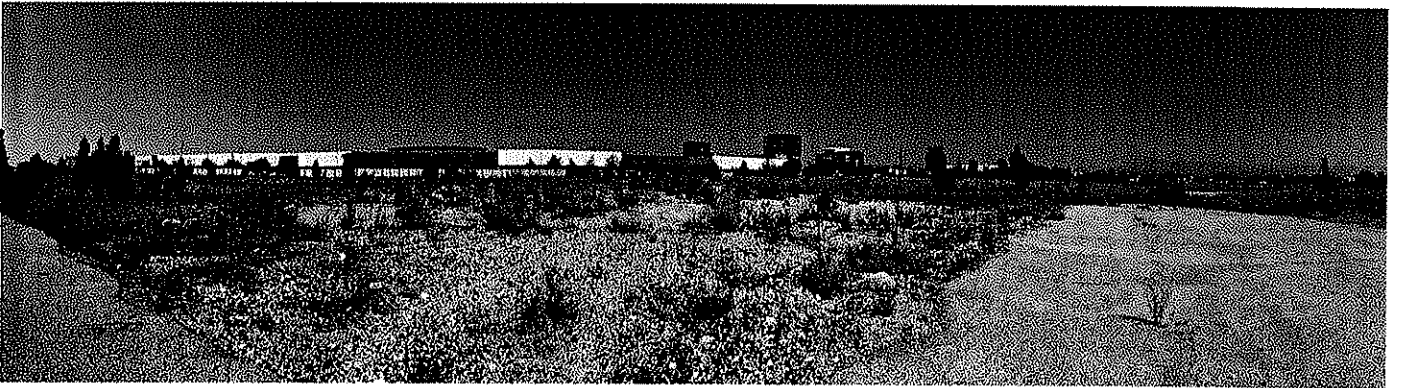


Foto 2

- 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 alla relazione di stima - Comune di Udine, ambito di riqualificazione urbanistica "Molin Nuovo"

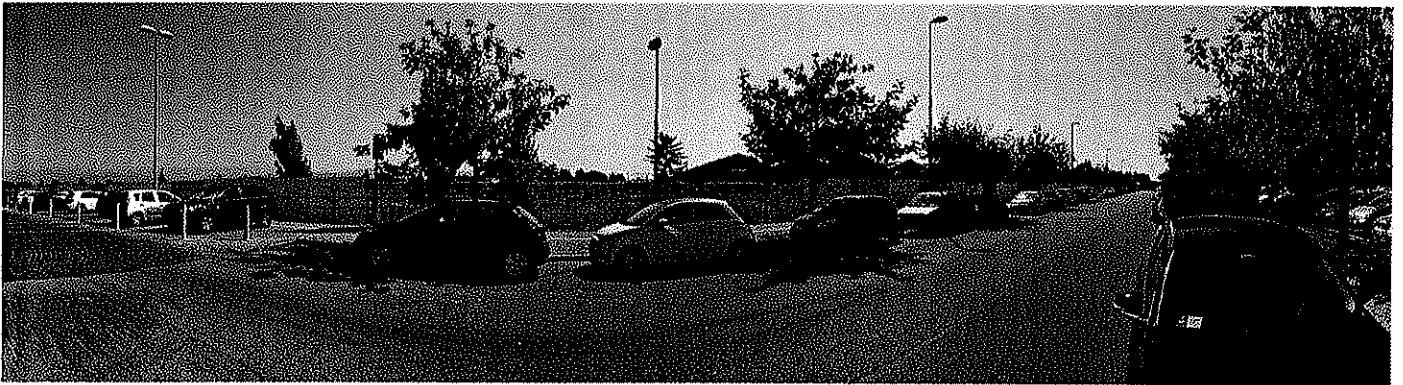


Foto 3



Foto 4



- 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 alla relazione di stima - Comune di Udine, ambito di riqualificazione urbanistica "Molin Nuovo"



Foto 5

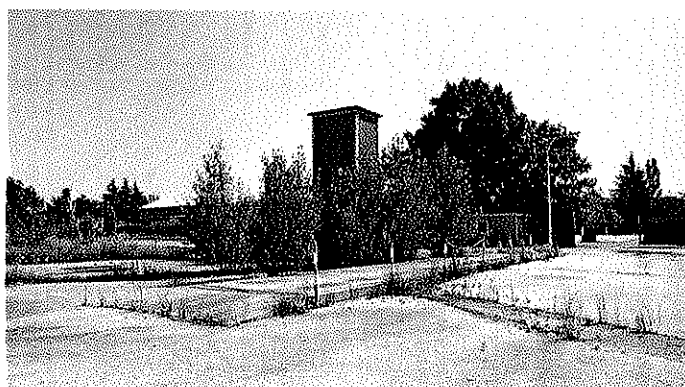


Foto 6



Foto 7

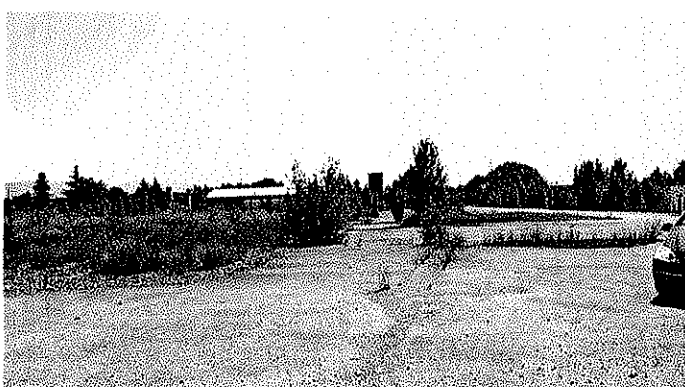


Foto 8

- 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 alla relazione di stima - Comune di Udine, ambito di riqualificazione urbanistica "Molin Nuovo"



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

- 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 alla relazione di stima - Comune di Udine, ambito di riqualificazione urbanistica "Molin Nuovo"



Foto 13



Foto 14

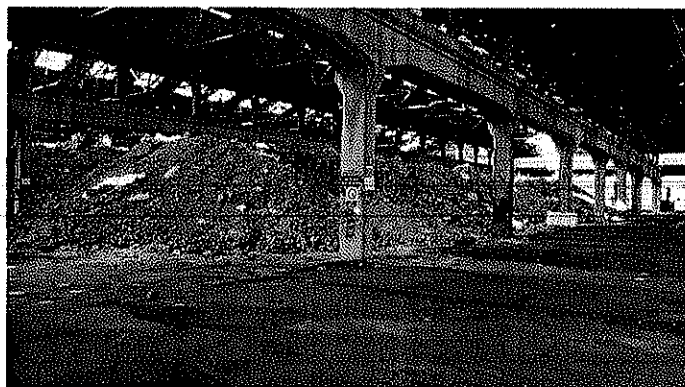


Foto 15



Foto 16

- 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 alla relazione di stima - Comune di Udine, ambito di riqualificazione urbanistica "Molin Nuovo"



Foto 17

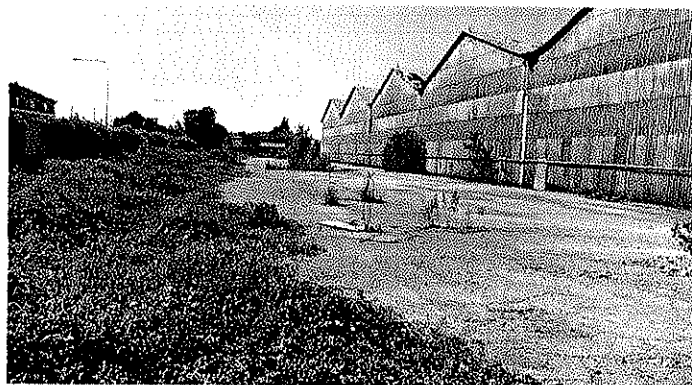


Foto 18

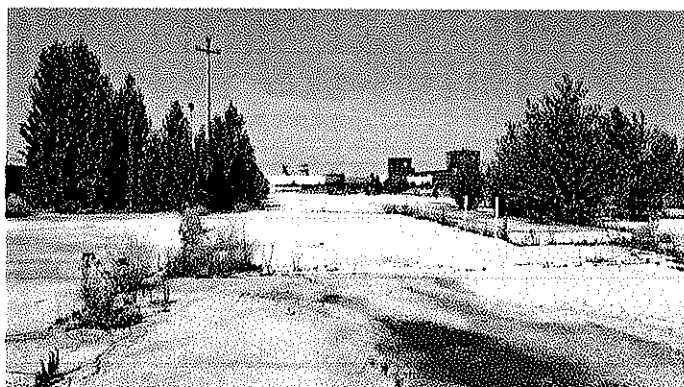


Foto 19



Foto 20

- Tribunale di Bergamo – Concordato preventivo Progetto Udine s.r.l. n.0052/2014 - Giudice delegato Dott.ssa Laura Giroldi – Commissario giudiziale Dott. Carlo Rossi  
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Udine, ambito di riqualificazione urbanistica "Molin Nuovo"



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

- 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 alla relazione di stima - Comune di Udine, ambito di riqualificazione urbanistica "Molin Nuovo"

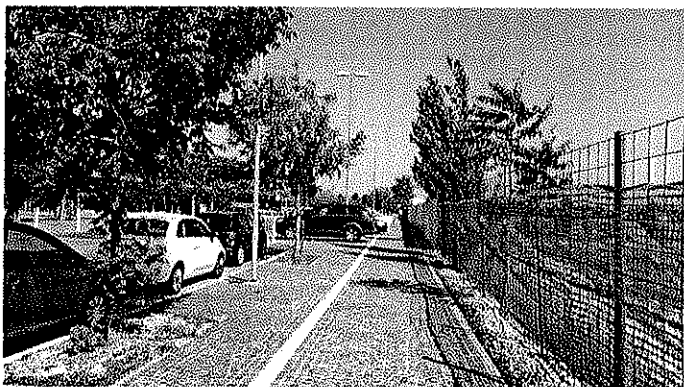


Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28