

**COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO**  
**VENEZIA CITTA' METROPOLITANA**  
**CONVENZIONE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI RAPPORTI E DEI RECIPROCI IMPEGNI**  
**RELATIVI E CONSEGUENTI ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI**  
**INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PUA EASTGATE PARK – FOSSALTA DI**  
**PORTOGRUARO"**

L'anno \_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_, presso il Muinicipio di .....avanti a me, dr. \_\_\_\_\_, *Segretario Comunale*, sono presenti i Sigg.ri :

- **a)** Paola STRUMENDO, nata a Portogruaro (VE) il 12 agosto 1967, domiciliato come in appresso per la carica, il quale interviene a questo atto per conto, nome ed interesse del Comune di Fossalta di Portogruaro (C.F.: 83003590276) nella sua veste di Responsabile dell'Area Tecnica, munita degli occorrenti poteri necessari a lei attribuiti da provvedimento disposto dal Sindaco n. 2981 in data 01 aprile 2016 ed autorizzata alla stipulazione della presente convenzione con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;

- **b)** Gregorio OTT, nato a Pisa il 24 giugno 1983 (C.F.: TTOGGR83H24G702E), domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene nella sua veste di legale rappresentante procuratore speciale della DITTA **"IDeA FIMIT SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SOCIETA'PER AZIONI"** con sede in Roma, via Mercadante n.18, capitale sociale Euro 16.757.556,96 interamente versato, numero di iscrizione al registro delle imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA 05553101006, R.E.A. n. RM-898431, iscritta nell'albo delle società di gestione del risparmio ex art. 35 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni – sezione gestori di FIA – presso la Banca d'Italia al n. 18 (di seguito anche **"IDeA Fimit SGR S.p.A."**) nella sua qualità di società di gestione del fondo di investimento alternativo (FIA) istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato **"SPAZIO INDUSTRIALE – Fondo comune di investimento Immobiliare di tipo chiuso"** e pertanto per conto dello stesso (d'ora in avanti, per brevità, denominato anche il **"Fondo Spazio Industriale"**), in rappresentanza della stessa, autorizzato a quanto infra in forza dei poteri conferitigli con procura speciale in data 29 luglio 2015 n.14564 di repertorio dott. Monica De Paoli, registrata a Milano 4 il 30 luglio 2015 n.33406 serie 1T, che in copia conforme all'originale si allega sotto la lettera "A".

Io, segretario comunale rogante, sono certo della identità personale dei soggetti presenti avanti a me, che mi chiedono concordemente di ricevere il presente atto di convenzione urbanistica in forma pubblico-amministrativa, secondo il quale:

Premesso che:

1. il Comune di Fossalta di Portogruaro (di seguito il "Comune") è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), la cui approvazione è stata ratificata con delibera di Giunta Provinciale n. 2 del 17.01.2014, pubblicata sul BUR n. 21 del 21.02.2014; a seguito della suddetta approvazione il Piano Regolatore Generale (PRG) previgente è divenuto primo Piano degli Interventi (PI) per le parti compatibili con il PAT; con Delibera di Consiglio Comunale (DCC) n. 38 del 23.09.2013 è stata approvata una variante puntuale al primo PI (n. 1); con DCC n. 49 del 22.12.2014 è stata approvata la variante n. 2 al PI; con DCC n. 1 del 16.02.2016 è stata approvata una variante puntuale al PI (n. 3); è in corso di redazione la variante n. 4 ai sensi della L.R. n. 4/2015 "varianti verdi";
2. il Fondo Spazio Industriale è proprietario, nel Comune, di immobili: corrispondenti ad una superficie catastale complessiva pari a mq. 249.975 (immobili tutti interessati dal Piano Urbanistico Attuativo vigente nel Comune di cui *infra*);

3. le predette aree sono state interessate dalle seguenti previsioni urbanistiche attuative e relative convenzioni:
- con DCC n.36 del 12.08.1998 veniva approvato il Piano di Riconversione per insediamenti produttivi, di seguito “Piano”, riguardante l’area denominata area “ex- ENI”;
  - in data 26.02.1999, giusto rogito del dr. Paolo Pasqualis, di Portogruaro, rep. n.12154, racc. n.4884, registrato a Portogruaro il 11.03.1999 al n. 171 serie I e trascritto a Venezia l’8 marzo 1999 ai n.ri 6266 RG e 3808 RP, veniva stipulata la convenzione urbanistica per l’attuazione del Piano in parola, prevista ai sensi degli artt. 16 e 63 della LRV n. 61/1985, secondo lo schema di convenzione approvato con la DCC n. 36/1998 e successivamente integrato con deliberazione della Giunta Comunale (DGC) n. 23 del 16.02.1999;
  - su istanza della proprietà in data 23.05.2008 prot. n.5203, giusta DCC n. 45 del 21.07.2008, l’Amministrazione comunale ha prorogato l’efficacia del Piano per la durata di anni 5, come risulta dall’atto di modifica della convenzione in data 9.09.2008, giusto rogito del dr. Paolo Pasqualis, di Portogruaro, rep. n.21316, racc. n.8432, registrato a Portogruaro il 09.09.2008 al n. 2060 serie IT e trascritto a Venezia il 10.09.2008 ai n.ri 32302 RG e 20088 RP;
  - con DCC n. 21 del 06.04.2009 è stata approvata la modifica ed integrazione alla convenzione urbanistica rep. n. 12154/1999 al fine di includere in cessione al Comune, tra le altre, aree esterne al Piano poste in adiacenza sul lato est della viabilità di accesso in argomento;
  - in data 21.05.2009 è stato stipulato l’atto di modifica ed integrazione di cui sopra, giusto rogito del dr. Paolo Pasqualis, di Portogruaro, rep. n.21934, racc. n.8679, registrato a Portogruaro il 29.05.2009 al n. 1106 serie IT e trascritto a Venezia il 01.06.2009 ai n.ri 18636 RG e 11382 RP;
  - con convenzione stipulata in data 21.05.2014 giusto rogito del dr. Paolo Pasqualis, di Portogruaro, rep. n.404, racc. n.179, registrato a Portogruaro il 27.05.2014 al n. 879 serie IT e trascritto a Venezia il 28.05.2014 ai n.ri 13038 RG e 9434 RP, le parti prendevano formalmente atto che, in seguito all’entrata in vigore dell’art. 30, comma 3 bis, del Decreto Legislativo 69/2013 nel testo approvato dalla legge di conversione n. 98/2013, i termini di validità, nonché i termini di inizio e fine lavori previsti nella convenzione urbanistica del 1999 rep. 12154 e nella successiva proroga con atto del 9 settembre 2008 rep. 21306 sono stati prorogati di tre anni e pertanto fino al 13.09.2016;
4. il soggetto obbligato alla attuazione della convenzione urbanistica del 1999 e ss.mm.ii. è “Spazio Industriale – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso” gestito da IDEa FIMIT SGR S.p.A.;
5. il Fondo Spazio Industriale, quanto alle aree interessate dagli atti di cui alla precedente premessa, ha già ceduto e trasferito al Comune in forza di atto in data 16.12.2015 giusto rogito del dr. Paolo Pasqualis, di Portogruaro, rep. n.1156, racc. n.521, registrato a Portogruaro il 21.12.2015 al n. 2244 serie IT e trascritto a Venezia il 22.12.2015 ai n.ri 36304 RG e 25044 RP aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere e manufatti sulle stesse realizzati in forza delle convenzioni urbanistiche sopra indicate, che risultano evidenziate nella “Tav.07 Standard Urbanistici”, identificate nei mappali al Fg. 23 del Comune Censuario di Fossalta di Portogruaro ai numeri 339, 343, 345, 361, 362, 364, 366, 368, 370, 373, 383, 384, 386, 119, 120, 121, 165, 166, 167, 170, 171, 172, 173, 174, 176, 203, 204, 205, 228, 221, 222, 223, 235, 242, 346, 347, 341, 342, 372, 234, 60, 63, 65, 66, 76, 77, 81, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 268, 269 e 403 per una superficie complessiva di 111.819 mq., ed ha già ottenuto lo svincolo delle fidejussioni prestate a garanzia delle obbligazioni tutte previste in favore del Comune di Fossalta di Portogruaro in forza delle Convenzioni menzionate alla precedente premessa, fatta eccezione per la fideiussione bancaria, emessa in data 18.05.2007 emessa dai seguenti istituti di credito: “Intesa San Paolo S.p.A.”, “Natixis” succursale di Milano, “Banca di Roma S.p.a.”, “MCC S.p.A.”, “Capitalia Gruppo Bancario” e “Banco di Sicilia S.p.A.”, per l’originario importo di € 880.301,83, che resta conservata per l’importo di €5.000 a garanzia dell’obbligo inerente la cessione in favore del Comune delle aree mapp. 77 di mq 15 e 81 di mq 50 del Foglio 23, attualmente ancora di proprietà del Demanio, per le quali sono in corso di definizione le pratiche di acquisizione, la quale verrà integralmente svincolata/restituuta all’atto del trasferimento al Comune di Fossalta di Portogruaro di suddette aree di proprietà del Demanio;

6. con nota in data 30 luglio 2015 pervenuta al Comune il 31 luglio 2015 prot. 7088, il Fondo ha trasmesso una richiesta di attivazione di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n.11, per l'attuazione organica e coordinata degli interventi previsti nell'ambito del polo logistico-industriale denominato "Eastgate Park" ricadente nei comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro (di seguito, per brevità, anche "**ambito EGP**");
7. in tale proposta si prevedevano, quali opere di interesse pubblico un intervento di miglioramento e potenziamento della rotatoria posta sulla strada statale 14 (km 70+650) in Comune di Fossalta di Portogruaro oltre ad alcune pensiline di copertura dei posti auto integrate con pannelli fotovoltaici in corrispondenza dei parcheggi pubblici per autovetture posti nell'ambito EGP su area già ceduta dal Fondo Spazio Industriale al Comune di Portogruaro a servizio degli impianti di illuminazione pubblica interni al sito medesimo;
8. nella proposta si prevedeva, altresì, l'approvazione, tramite lo strumento dell'accordo di programma, di una normativa urbanistico edilizia per l'ambito EGP completamente allineata per i due Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro, avente efficacia di variante ai PI di detti comuni e di nuovi PUA, aventi efficacia novativa rispetto ai PUA vigenti nei due Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro, a conferma e implementazione degli interventi già avviati e delle iniziative progettate mediante i predetti PUA nell'ambito EGP, al fine di consentire alle proprietà interessate di portare a compimento gli interventi edificatori privati secondo l'arco temporale e la disciplina urbanistico-edilizia definiti dai nuovi PUA;
9. con deliberazione di Giunta Comunale n. 102 in data 13 ottobre 2015 il Comune di Fossalta di Portogruaro ha espresso "atto di indirizzo favorevole all'avvio delle procedure per l'adesione del Comune di Fossalta di Portogruaro all'Accordo di programma di cui alla proposta di IDeA FIMIT s.g.r. S.p.a. pervenuta il 31.07.2015 al prot. 7088";
10. con deliberazione di Giunta Comunale n. 162 in data 11.11.2015 il Comune di Portogruaro ha parimenti espresso "atto di indirizzo favorevole all'avvio delle procedure per l'adesione e la definizione dell'accordo urbanistico ex LR 11/2004 di cui alla proposta del 31 luglio 2015 prot. 0030887" orientamento favorevole alla predetta istanza "fermo restando ogni successiva valutazione in merito alla possibilità di mantenimento in capo ai proponenti dell'accordo, e almeno per il periodo di proroga della validità del PUA, della manutenzione delle aree a verde comprese nell'ambito del PUA stesso";
11. che successivamente si sono svolti incontri tra il Proponente e i rappresentanti dei due Comuni al fine di meglio definire le opere di interesse pubblico di cui alla proposta in data 31 luglio 2015, ivi compresi preliminari incontri con i referenti di ANAS al fine di condividere la proposta riguardante la rotatoria, nonché l'iter procedurale finalizzato alla modifica delle previsioni urbanistiche e dei piani urbanistici attuativi ed alla successiva sottoscrizione delle convenzioni;
12. con nota in data 1 febbraio 2016, pervenuta ai Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro il 2 febbraio 2016 e successive integrazioni, il Fondo Spazio Industriale ha trasmesso la richiesta definitiva di attivazione di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n.11, per l'attuazione organica e coordinata degli interventi previsti nell'ambito EGP, con i relativi allegati;
13. il Comune di Fossalta di Portogruaro con propria delibera di Consiglio Comunale n.2 del 16 febbraio 2016 ed il Comune di Portogruaro con propria delibera di Consiglio Comunale n.10 del 29 febbraio 2016 hanno dato l'avvio al procedimento relativo all'Accordo di programma tra i Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro e il Fondo Spazio Industriale;
14. con nota in data 1.3.2016 prot. 0007606 il Comune di Portogruaro ha trasmesso alla Segreteria Regionale delle Infrastrutture e Mobilità Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti della Regione Veneto la documentazione per la verifica di Assoggettabilità a procedura VAS dell'ambito denominato area ex ENI;
15. in data 18 marzo 2016 si è tenuta la Conferenza di Servizi unificata tra i Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro per l'approvazione della proposta di Accordo di Programma, la Conferenza ha avuto esito favorevole, con prescrizioni;
16. la proposta di Accordo di Programma, unitamente ai documenti allegati alla stessa, è stata depositata a disposizione del pubblico presso la sede del Comune di Portogruaro, del Comune di Fossalta di Portogruaro e della Città Metropolitana. Nel termine di scadenza non sono pervenute

osservazioni/opposizioni, come da attestazione del Comune di Portogruaro p. 18409 del 16.5.2016 e del Comune di Fossalta di Portogruaro p. 4361 del 12.5.2016;

17. in data 17.05.2016 la Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) si è espressa, con parere motivato n.119, per la non assoggettabilità alla procedura VAS degli interventi previsti nell'Accordo di Programma di cui all'istanza riportata al precedente punto 12 con alcune prescrizioni;
18. il Fondo ha sottoscritto l'Atto unilaterale d'obbligo giusto atto rep n. 16150 del 18.05.2016 del notaio Monica De Paoli in Milano, registrato a Milano in pari data al n. 27498 serie IT, a regolamentazione degli impegni proposti che si intendono integralmente richiamati dalla presente convenzione;
19. in data 23 maggio 2016 si è tenuta la Conferenza dei Servizi unificata tra i Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro per il parere definitivo sulla proposta di Accordo di Programma; la Conferenza, richiamando integralmente nei contenuti e nelle prescrizioni quanto già espresso nella Conferenza di Servizi del 18.3.2016 di cui al precedente punto 15 e nel parere della Commissione VAS del 17.5.2016 di cui al precedente punto 17 ha espresso "parere definitivo favorevole all'Accordo di Programma" costituito dagli elaborati –ivi specificamente elencati- agli atti dei Comuni;
20. l'accordo di programma è stato sottoscritto dai Sindaci dei Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro e da IDEa FIMIT SGR S.p.A. per conto di Fondo Spazio Industriale in data 26 maggio 2016;
21. ai sensi dell'art. 4 dell'Accordo di Programma, "*Successivamente alla ratifica del presente accordo di programma da parte dei consigli comunali si avvierà l'iter finalizzato all'approvazione dei nuovi PUA per i rispettivi ambiti dell'EGP, in sostituzione dei sopra indicati PUA vigenti nei due Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro i cui contenuti essenziali saranno:*
  - *previsione di completamento degli interventi edificatori privati nell'arco temporale di 10 anni di vigenza dei nuovi PUA;*
  - *espressa conferma, nelle previsioni convenzionali allegare al PUA, della non debenza degli oneri in sede di attuazione degli interventi privati secondo le quantità e le destinazioni previste dai PUA per tutto il citato nuovo arco temporale.*"
22. l'accordo di programma è stato ratificato con deliberazioni di Consiglio Comunale n.21 del 10 giugno 2016 del Comune di Fossalta di Portogruaro pubblicata all'Albo Pretorio il 27 giugno 2016 e n.45 del 14 giugno 2016 del Comune di Portogruaro, pubblicata all'Albo Pretorio il 21 giugno 2016;
23. il Fondo Spazio Industriale ed il Comune di Fossalta di Portogruaro hanno concordato l'esecuzione anticipata degli interventi di miglioramento e potenziamento della rotatoria posta sulla strada statale 14 (km 70+650), opere in territorio di Fossalta di Portogruaro che oggi risultano **già in corso di esecuzione in quanto funzionali al presente PUA.**
24. in data 05.07.2016 prot. n.5909 Fondo Spazio Industriale ha presentato per l'approvazione del Comune ed in conformità alle previsioni del vigente strumento urbanistico generale comunale un PUA denominato "PUA EASTGATE PARK – FOSSALTA DI PORTOGRUARO" che interessa l'area ricadente in un unico ambito territoriale destinato urbanisticamente a zona "*D5/1 INDUSTRIALE E LOGISTICA DI COMPLETAMENTO*" ai sensi dell'art. 33 delle N.T.O. del Piano degli Interventi e che risulta catastalmente così descritta: Comune di Fossalta di Portogruaro, Foglio n. 23 mappali nn. 60, 63, 65, 66, 76, 77, 80, 81, 119, 120, 121, 165, 166, 167, 170, 171, 172, 173, 174, 176, 203, 204, 205, 221, 222, 223, 228, 234, 235, 242, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 268, 269, 339, 340, 341, 342, 343, 345, 346, 347, 349, 350, 351, 352, 353, 357, 359, 360, 361, 362, 364, 366, 368, 370, 372, 373, 378, 382, 383,384, 385, 386, 387, 399, 401, 402, 403, 404, 406, della superficie complessiva di mq 369.760, il tutto come indicato nella "Tav. 05 Ortofoto su estratto catastale", agli atti con il prot.n. 5909/2016.
25. All'interno del perimetro del PUA ricadono delle aree e degli immobili di altre proprietà private e di proprietà del Demanio, non partecipi al presente atto, così censite:
  - a) catasto fabbricati Comune di Fossalta di Portogruaro foglio n. 23 mappale n. 401 – ditta ICCREA BANCA IMPRESA S.p.A., c.f : 02820100580, per una superficie catastale di mq. 6.000;
  - b) al catasto fabbricati Comune di Fossalta di Portogruaro foglio n. 23 mappale n. 357, subalterno 14 – ditta Unicredit Leasing s.p.a, . c.f .: 03648050015, per una superficie catastale di mq.946;

- c) al catasto fabbricati Comune di Fossalta di Portogruaro foglio n. 23 mappale n. 357, subalterni 25–ditta AR.CO Immobiliare s.r.l., c.f. : 04063760278, per una superficie catastale di mq.946;
- d) al catasto Terreni Comune di Fossalta di Portogruaro foglio n. 23 mappale n. 77-80-81 - Agenzia del Demanio, per una superficie catastale di mq.75;
26. le aree di proprietà del Fondo Spazio Industriale e quelle di proprietà del Comune rappresentano più del 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito in base all'imponibile catastale e comunque, più del 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo e quindi sussiste titolo a presentare il nuovo PUA ai sensi dell'art. 20, comma 6 della LR 11/04;
27. All'interno del perimetro del PUA insistono
- a) porzioni di aree di proprietà pubblica, corrispondenti a sedi viarie, parcheggi e verde di mq 111.819 e sopra già catastalmente indicate;
- b) porzioni di area demaniale corrispondenti a mq 75 come sopra catastalmente indicate;
28. che detto PUA ha ottenuto pareri favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 22.07.2016 ed è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica Comunale in data 26.07.2016 ed è stato adottato con delibera della Giunta Comunale n. 81 del 26.07.2016 e successivamente approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;
29. che l'approvazione del PUA e le obbligazioni e le facoltà nascenti dalla presente Convenzione non possono comunque pregiudicare i diritti e le facoltà dei terzi, che sono espressamente fatti salvi;
30. viste le Leggi n. 1150/1942, n. 10/77 ed il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
31. viste le Leggi Regionali nn. 61/85, 11/2004 e 20/2004;
32. visto il Regolamento edilizio Comunale e le NTO del PI;
33. visto l'accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 sottoscritto in data 26 maggio 2016 e divenuto efficace in data 13.07.2016.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

e richiamato a formare parte integrante e dichiarativa della presente Convenzione le parti come sopra costituite, e che nel prosieguo, per brevità, si denomineranno "Fondo Spazio Industriale" e "Comune", addiventano alla stipula della presente Convenzione retta dai patti e dalle condizioni che seguono

#### **Art. 1**

#### **DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'**

il Fondo Spazio Industriale attesta al Comune di Fossalta di Portogruaro la più ampia e illimitata garanzia del possesso e della piena e legittima proprietà e disponibilità degli immobili identificati nell' articolo 2.1 con la dicitura : immobili di proprietà di Fondo Spazio Industriale

#### **Art. 2**

#### **ATTUAZIONE DEL PIANO**

**2.1.** Gli immobili ricompresi all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo risultano così catastalmente censiti nel Comune di Fossalta di Portogruaro:

#### Immobili in proprietà di Fondo Spazio Industriale

Catasto Terreni, Foglio n. 23 mappali nn.

350 di 14.393 mq

351 di 37.616 mq,

352 di 25.770 mq,

353 di 47.229 mq,

359 di 127 mq,

360 di 13.249 mq,

378 di 22.816 mq,  
382 di 5.420 mq,  
385 di 6.019 mq,  
387 di 11.088 mq.,  
399 di 20.688 mq,  
402 di 7.716 mq  
404 di 1532 mq,  
406 di 270 mq,  
Catasto Fabbricati, Foglio 23 mappali nn.  
357, sub 2, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 3, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 4, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 5, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 6, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 7, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 8, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 9, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 10, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 11, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 12, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 13, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 15, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 16, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 17, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 18, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 19, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 20, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 21, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 22, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 23, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
357, sub 24, Via A. Bialetti, Piano T-1, F/3  
349, sub 2, Via C. Golgi, Piano T-1, F/3  
349, sub 3, Via C. Golgi, Piano T-1, F/3  
349, sub 4, Via C. Golgi, Piano T-1, F/3  
349, sub 5, Via C. Golgi, Piano T-1, F/3  
349, sub 6, Via C. Golgi, Piano T-1, F/3  
340, sub 1, area urbana, di 380 mq.

Immobili in proprietà del Comune di Fossalta di Portogruaro

Comune di Fossalta di Portogruaro, Catasto terreni, mappali nn.  
60 di 1820 mq,  
63 di 670 mq,  
65 di 860 mq,  
66 di 4.810 mq,  
76 di 40 mq,  
119 di 801 mq,  
120 di 2.145 mq,  
121 di 974 mq,  
165 di 798 mq,  
166 di 7.797 mq,  
167 di 273 mq,

170 di 59 mq,  
171 di 34 mq,  
172 di 2.002 mq,  
173 di 5.655 mq,  
174 di 41 mq,  
176 di 1.122 mq,  
203 di 24 mq,  
204 di 65 mq,  
205 di 30 mq,  
221 di 16 mq,  
222 di 42 mq,  
223 di 19 mq,  
228 di 13 mq,  
234 di 174 mq,  
235 di 289 mq,  
242 di 47 mq,  
339 di 1.292 mq,  
341 di 213 mq,  
342 di 12 mq,  
342 di 217 mq,  
345 di 60 mq,  
346 di 1.750 mq,  
347 di 350 mq,  
361 di 130 mq,  
362 di 97 mq,  
364 di 132 mq,  
366 di 409 mq,  
368 di 442 mq,  
370 di 286 mq,  
372 di 400 mq,  
373 di 16.774 mq,  
383 di 820 mq,  
384 di 6.216 mq,  
386 di 48.773 mq,

Comune di Fossalta di Portogruaro, Catasto fabbricati, foglio 23, mappali nn.

403, via M. Belisario, piano terra, cat. E/3, depuratore che insiste sull'area censita al catasto terreni, stesso foglio e comune, con il mapp. 403, ente urbano di 2.386 mq;

261, via C. Golgi n. 69, Piano Terra, cat. D/1, cabina di trasformazione che insiste sull'area censita in catasto terreni, stesso foglio e comune, con il mapp. 261, ente urbano di 55 mq;

262, via C. Golgi n. 69, Piano Terra, cat. D/1, cabina di trasformazione che insiste sull'area censita in catasto terreni, stesso foglio e comune, con il mapp. 262, ente urbano di 55 mq,

263, via C. Golgi n. 69, Piano Terra, cat. D/1, cabina di trasformazione che insiste sull'area censita in catasto terreni, stesso foglio e comune, con il mapp. 263, ente urbano di 55 mq,

264, via C. Golgi n. 69, Piano Terra, cat. D/1, cabina di trasformazione che insiste sull'area censita in catasto terreni, stesso foglio e comune, con il mapp. 264, ente urbano di 55 mq,

265, via C. Golgi n. 69, Piano Terra, cat. D/1, cabina di trasformazione che insiste sull'area censita in catasto terreni, stesso foglio e comune, con il mapp. 265, ente urbano di 55 mq,

266, via C. Golgi n. 69, Piano Terra, cat. D/1, cabina di trasformazione che insiste sull'area censita in catasto terreni, stesso foglio e comune, con il mapp. 266, ente urbano di 55 mq,

268, via C. Golgi n. 69, Piano Terra, cat. D/1, cabina di trasformazione che insiste sull'area censita in catasto terreni, stesso foglio e comune, con il mapp. 268, ente urbano di 55 mq,

269, via C. Golgi n. 69, Piano Terra, cat. D/1, cabina di trasformazione che insiste sull'area censita in catasto terreni, stesso foglio e comune, con il mapp. 269, ente urbano di 55 mq,

#### Immobili in proprietà dell'Agenzia del Demanio

Comune di Fossalta di Portogruaro, catasto terreni, foglio 23, mappali n.

77 di 15 mq,

80 di 10 mq,

81 di 50 mq,

#### Immobili di altre proprietà

Comune di Fossalta di Portogruaro, catasto fabbricati, foglio 23, mappali n.

357, sub 14, categoria D/7 con consistenza catastale 946 mq, immobile in proprietà di Unicredit leasing spa, c.f. : 03648050015;

357, sub 25, categoria F/3 con consistenza catastale 946 mq, immobile in proprietà di AR.CO immobiliare srl, c.f. : 04063760278;

401, categoria D/8 con consistenza catastale 6.000 mq, immobile in proprietà di ICCREA BANCAIMPRESA spa; c.f. : 02820100580;

(ditte non presenti in quest'atto e nei cui confronti il PUA è comunque destinato a produrre effetti ex art. 20 della L.R. 11/2004)

**2.2** Il Fondo Spazio Industriale, in attuazione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 sottoscritto in data 26 maggio 2016 e divenuto efficace in data 13 luglio 2016 e per le aree ricomprese nel perimetro del presente PUA, si obbliga a dare esecuzione al PUA medesimo, secondo gli elaborati di PUA elencati nel paragrafo seguente, conformemente alle previsioni dell'accordo di programma medesimo e della presente convenzione.

**2.3** Il Fondo Spazio Industriale s'impegna a dare esecuzione al Piano PUA EASTGATE PARK – FOSSALTA DI PORTOGRUARO di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale ed approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_.

#### **Elaborati Grafici**

Tav.01 Estratto P.A.T. – carta trasformabilità;

Tav.02 Estratto P.I. – Zoning;

Tav.03 Estratto P.I. – vincoli;

Tav.04 Estratto P.I. – zone significative ;



Tav.05 Ortofoto su estratto catastale ;  
Tav.06 Proprietà immobiliari ;  
Tav.07a Standard Urbanistici ;  
Tav.08 Zonizzazione.

#### **Elaborati Tecnico-Illustrativi e Normativi**

Elab. A Relazione Generale aggiornata  
Elab. B1 Norme Tecniche di attuazione  
Elab. C Proprietà Catastali  
Elab. D Fascicolo Visure Catastali;  
Elab. M Interventi di interesse pubblico e manutenzione aree a verde;

assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stesso, eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, universale e particolare.

Detti elaborati, pur non allegati, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, oltre alle premesse suesposte e ai sopra citati deliberazioni e atti.

**2.4** La presente Convenzione è integralmente sostitutiva e novativa di quella stipulata in data 26 febbraio 1999 e ss.mm.ii., meglio richiamate nella premessa 3, fatte salve le obbligazioni già adempiute (esecuzione opere di urbanizzazione e trasferimento aree al comune di Fossalta di Portogruaro) e in corso di adempimento (interventi di potenziamento e miglioramento della rotatoria sulla ss. 14 di cui al successivo art. 4 punto 2) da parte del Fondo Spazio Industriale (e/o danti causa) per effetto delle citate Convenzioni e patti intervenuti e restando inteso che la fideiussione citata alla precedente premessa 5 verrà integralmente svincolata all'atto del trasferimento al Comune delle aree di proprietà del Demanio ivi individuate.

### **Art. 3**

#### **OBBLIGHI DI MANUTENZIONE**

**3.1** Conformemente agli impegni assunti con l'atto unilaterale d'obbligo di cui alla premessa 18, il Fondo Spazio Industriale si impegna:

- a provvedere, a propria cura e spese, a decorrere dalla sottoscrizione della presente convenzione e per tutta la durata della medesima, (i) alla manutenzione ordinaria delle aree a verde cd. di ingresso, (ii) delle sponde dei canali e delle cd. rimanenti aree umide (bacini di laminazione) afferenti la rete di difesa idraulica, pur se già trasferite in proprietà al comune di Fossalta di Portogruaro, così come meglio individuate nell'elaborato progettuale M - Interventi di interesse pubblico e manutenzione aree a verde;
- a provvedere, a propria cura e spese, a decorrere dalla data di efficacia del PUA e sino al 31 dicembre 2018, alla manutenzione ordinaria ed alle verifiche periodiche di legge della rete antincendio facente parte delle opere di urbanizzazione, pur se già trasferite in proprietà al comune di Fossalta di Portogruaro.

**3.2** La mancata osservanza di quanto sopra stabilito circa gli obblighi di manutenzione determinerà la decadenza del PUA come da Accordo di Programma

### **Art. 4**

#### **REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO DI CUI ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 26 MAGGIO 2016**

**4.1** Conformemente agli impegni assunti con l'atto unilaterale d'obbligo di cui alla premessa 18, il Fondo Spazio Industriale si impegna a sottoscrivere l'accordo convenzionale con i contenuti di cui-al citato atto unilaterale d'obbligo avente ad oggetto la realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di installazione

delle pensiline fotovoltaiche, così come risultanti dagli elaborati progettuali approvati in sede di Accordo di Programma.

**4.2** Il Spazio Industriale **ha già iniziato** l'esecuzione degli interventi di miglioramento e potenziamento della rotatoria posta sulla strada statale 14 (km 70+650) in Comune di Fossalta di Portogruaro, opere che oggi risultano autorizzate con Permesso di Costruire **del comune di Fossalta di Portogruaro n. 5P del 27/05/2016**;

#### **Art. 5**

##### **DISTRIBUZIONE EDILIZIA E NORME DI ATTUAZIONE**

**5.1** L'edificazione sulle aree del PUA in argomento deve avvenire nel rispetto delle previsioni della lottizzazione stessa di cui all'elaborato "B - Norme Tecniche di Attuazione" del P.U.A..

Le parti danno atto che gli elaborati progettuali del PUA in oggetto, non "contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive" di cui all'art. 22 c. 3 lett. b) del DPR 380/2001.

#### **Art. 6**

##### **PRESCRIZIONI AMBIENTALI DA OTTEMPERARE NELLA FASE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PUA. RUOLO DEL CONSORZIO EASTGATE PARK**

**6.1** Al fine di ottemperare alle prescrizioni contenute nel parere di non assoggettabilità alla procedura di VAS n.119 rilasciato in data 17.05.2016 dalla Commissione Regionale VAS, di cui alla premessa 17, il Fondo Spazio Industriale si impegna, in sede di attuazione del PUA, ad adempiere alle prescrizioni contenute **nel suddetto parere nonché nella Relazione di ottemperanza prot. 4788/2016** e nell'art. 10 delle "Norme Tecniche di Attuazione" di cui all'elaborato progettuale B1 Norme Tecniche di attuazione del Piano PUA EASTGATE PARK – FOSSALTA DI PORTOGRUARO, finalizzate a dare piena attuazione al citato parere di non assoggettabilità alla procedura di VAS e alle misure, indicazioni e prescrizioni ivi previste e richiamate.

**6.2** Talune delle attività discendenti dagli obblighi suindicati sono già in corso di svolgimento da parte del Consorzio denominato "Consorzio Eastgate Park" la cui costituzione è intervenuta con "contratto di consorzio" con autentica di firme n.21758 e n.21768 di rep. e n. 8632 di racc. notaio Pasqualis in data 23.03.2009 tra i proprietari delle aree interessate dal PUA di Portogruaro o di aziende sulle stesse insediate a qualunque titolo, la cui partecipazione è stata successivamente estesa a tutti i proprietari delle aree del comprensorio EGP ricomprese nel comune di Fossalta di Portogruaro e a tutte le aziende insediate a qualunque titolo sulle aree medesime.

**6.3** Il Fondo Spazio Industriale potrà dare attuazione agli obblighi suddetti per il tramite del Consorzio Eastgate Park.

#### **Art. 7**

##### **STANDARD URBANISTICI E SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.**

**7.1.** Le superfici degli standard urbanistici primari e secondari già realizzati nell'ambito del medesimo PUA, vedasi atto di cessione di cui al punto 5 delle premesse, corrispondono a:

- a) per strade e marciapiedi: 49.380 mq;
- b) per parcheggi: 26.268 mq;
- c) per verde: 33.420 mq;

In attuazione delle convenzioni citate alla premessa 3, in sostituzione del reperimento di una quota pari al 4,0% della superficie territoriale, per standard urbanistici secondari, il soggetto attuatore ha proceduto alla relativa monetizzazione consistente nella corresponsione al Comune di una somma di denaro, commisurata al valore degli standard.

Per ogni previsione di variazione di destinazione d'uso rispetto a quella già prevista nel precedente PUA dovrà essere accertata la necessità di ulteriori opere di urbanizzazione da destinare a standard; il Comune potrà valutarne il reperimento anche prevedendone la monetizzazione.

**7.2.** Per tutti gli interventi di edificazione privata che saranno attuati secondo le quantità e le destinazioni previste dal presente PUA, ed i cui titoli saranno presentati o richiesti nel corso della validità della presente convenzione, le ditte operanti l'intervento avranno titolo allo scomputo della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le modalità di seguito indicate.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria, viene ripartito in ragione della superficie fondiaria del Piano (€ 4.615.612,62: mq 257.867) definendo in 1741. €/mq il valore unitario degli oneri di urbanizzazione primaria ammessi a scomputo dei valori tabellari primari calcolati secondo le modalità stabilite dalla deliberazione relativa agli importi degli oneri tabellari vigente al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, viene ripartito in ragione della superficie fondiaria del Piano (€ 210.598,81 : mq 257.867) definendo in 0,82 €/mq il valore unitario degli oneri di urbanizzazione secondaria ammessi a scomputo dei valori tabellari primari calcolati secondo le modalità stabilite dalla deliberazione relativa agli importi degli oneri tabellari vigente al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

## **Art. 8**

### **DURATA**

**8.1** La durata della presente convenzione è stabilita in anni 10 dalla data di sottoscrizione.

## **Art. 9**

### **TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ**

**9.1.** il Fondo Spazio Industriale si impegna, a seguito di trasferimento di proprietà anche parziale delle aree lottizzate, a dare comunicazione scritta al Comune di Fossalta di Portogruaro, nel caso in cui intenda porre a carico degli acquirenti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di compravendita, tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo. Il Fondo Spazio Industriale o gli aventi causa restano comunque responsabili, verso il Comune di Fossalta di Portogruaro, degli obblighi di cui alla presente Convenzione;

## **Art. 10**

### **REGIME FISCALE**

**10.1.** Gli obblighi assunti nella presente Convenzione hanno carattere reale e pertanto il presente atto verrà trascritto alla Conservatoria dei RR.II. a favore del Comune di Fossalta di Portogruaro e contro il Fondo Spazio Industriale e le restanti ditte lottizzanti, se presenti al rogito. Non si procederà a trascrizione in relazione ai mappali già in proprietà del Comune di Fossalta di Portogruaro ma gli obblighi di manutenzione, pur sugli stessi gravanti verranno evidenziati nella trascrizione contro i mappali di proprietà del Fondo Spazio Industriale potendo essere posti a carico dei possibili nuovi acquirenti.

**10.2.** La presente Convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese di Fondo Spazio Industriale che chiede tutte le agevolazioni fiscali e tributarie previste dalle norme vigenti.

**10.3.** Inoltre, tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente Convenzione sono a carico del il Fondo Spazio Industriale.

## **Art. 11**

### **RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE**

**11.1** Il Fondo Spazio Industriale autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinunzia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

## **Art. 12**

### **RICHIAMO DEL RISPETTO DELLE NORME GENERALI**

**12.1** Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e disposizioni sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica Regionale n. 61/1985 (e per la Convenzione specificamente all'art. 63) e s.m.i., alla Legge Regionale 11/2004 ed al R.E.C..

### **Art. 13**

#### **RICHIAMO DEL RISPETTO DELLE NORME DEL PI**

**13.1** Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle norme del P.I. vigente ed in particolare al rispetto dell' art. 33 delle N.T.O. relativo alle zone "*D5/1 INDUSTRIALE E LOGISTICA DI COMPLETAMENTO*", soggette a strumento urbanistico attuativo.

Del presente atto io segretario comunale rogante ho dato lettura ad alta voce ai soggetti, come costituiti avanti a me, i quali, dopo avermi dispensato dalla lettura dell'allegato, dichiarato di loro conoscenza, ne approvano il contenuto e lo sottoscrivono, a margine di ogni facciata e in calce l'ultima con me da ultimo segretario comunale rogante.

Consta questo atto di ....fogli interi e fino a qui del ....., escluse le firme.