

Settore: CI
Proponente: 66.A
Proposta: 2016/549

del 23/08/2016



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1169

del 23/08/2016

**COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA**

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA COMUNE DI REGGIO EMILIA E CONAD CENTRO NORD SOCIETA' COOPERATIVA PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVE OPERE REALIZZATE A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA G.B.VICO.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”, il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nonché la Classificazione Acustica del Comune di Reggio Emilia divenuti efficaci a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77 del 25/05/2011;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014;

Considerato che:

- la società Conad Centro Nord società cooperativa, con sede legale a Campegine (RE) in Via Kennedy n. 5 - P.IVA 01751820356 - in persona del suo presidente Ferrari Marzio, con istanza assunta in atti municipali al P.S. n. 773/2014 e al P.G. n. 5624/2014 del 12/02/2014, ha presentato una richiesta di approvazione di Progetto Planivolumetrico Convenzionato – PPC – per la realizzazione di un supermercato alimentare (uso b.11.1A) su area posta in località Villa Cella, via G. Vico n. 23/25, distinta al catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 62, mappali 449/451, destinata dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio vigente ad “Ambiti specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali – ASP3”;
- con determinazione dirigenziale P.G. n. 41240 del 27/11/2014 sono stati approvati il progetto e la convenzione di regolamentazione dell'intervento, successivamente stipulata tra Comune di Reggio Emilia e Conad Centro Nord s.c. in data 18/12/2014, con atto del Notaio dott.ssa Giorgia Manzini, Rep. n. 23.252 e Racc. n. 6.180;
- sulla base dell'art. 4 della convenzione di cui sopra il soggetto attuatore si è obbligato a realizzare, su parte di dette aree, opere di urbanizzazione primaria al servizio del supermercato, e precisamente i parcheggi ad uso pubblico P2;
- inoltre l'art. 5 prevede l'obbligo della società cooperativa di costituire servitù di uso pubblico sulle aree destinate ai parcheggi P2 a servizio del supermercato, previa esatta identificazione catastale delle aree stesse e previo collaudo definitivo delle opere realizzate, con obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse a carico del soggetto attuatore;

Dato atto che:

- in virtù del permesso di costruire P.G. n. 6101/2014 del 21/01/2015 (e successiva variante P.G. n. 54940 del 13/11/2015 relativa alle opere di urbanizzazione) la società Conad Centro Nord s.c. ha proceduto alla demolizione di fabbricati esistenti e alla costruzione di un nuovo fabbricato ad uso commerciale, nonché alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con ultimazione dei lavori in data 19/11/2015;
- in 23/11/2015 è stata depositata la richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione - in atti al P.G. n. 56127 - nonché la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità del fabbricato - in atti al P.G. n. 56126 -;
- come allegato alla richiesta di agibilità è stato presentato anche l'accatastamento all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Emilia - Territorio (n. prot. RE0134644/2015), dal quale risulta che le aree interessate dai parcheggi pubblici di tipo P2 ad uso del supermercato risultano censite al Catasto fabbricati al foglio 62, mappali 567 e 568;
- la richiesta di collaudo è stata esaminata dal competente servizio Reti e Infrastrutture del Comune di Reggio Emilia, il quale, effettuato il sopralluogo, condotta l'analisi della documentazione e degli elaborati grafici ed esaminati i pareri/nulla osta degli Enti gestori delle reti tecnologiche (Iren, Consorzio Bonifica, Sinergo Impianti s.r.l., ecc.), ha certificato in data 23/12/2015 che le opere di urbanizzazione primaria sono state eseguite in conformità con gli elaborati di progetto approvati – Permesso di Costruire P.G. n. 6101/2014 del 21/01/2015 e successiva variante P.G. n. 54940 del 13/11/2015 relativa alle opere di urbanizzazione - dichiarandole collaudate;

Ritenuto pertanto di procedere alla costituzione della servitù di uso pubblico sulle aree censite al Catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 62, mappali 567 e 568, mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia ed il proprietario delle aree stesse come sopra identificato;

Precisato che la presente determinazione, a parere della Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana Arch. Elisa Iori, non necessita di apposizione del parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000 in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Visti:

- il D.P.R. 380/01;
- la L.R.15/2013;
- gli artt. 56-57 dello Statuto Comunale;
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/00;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

Richiamato l'atto P.G. n. 21355 del 19/05/2015 con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, ha conferito all'arch. Elisa Iori l'incarico di Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, con decorrenza 01/06/2015 fino al termine del proprio mandato;

DETERMINA

1. di approvare il seguente schema di convenzione da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e la Società Conad Centro Nord s.c., con sede legale a Campegine (RE) in Via Kennedy n. 5 - P.IVA 01751820356, finalizzato alla costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree interessate dai parcheggi pubblici di tipo P2 ad uso dell'intervento edilizio realizzato in virtù del Permesso di Costruire P.G. n. 6101/2014 del 21/01/2015 e successiva variante P.G. n. 54940 del 13/11/2015 riguardante le opere di urbanizzazione, sito a Reggio Emilia in via G. Vico n. 23/25;
2. di dare atto che, in sede di stipula della presente convenzione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, potranno essere inserite nell'atto tutte le eventuali indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire al meglio ed in ogni aspetto il negozio stesso, con facoltà di provvedere altresì, al fine di addivenire ad una più completa ed esatta indicazione delle aree, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, nella individuazione e denominazione della controparte, nonché ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento;
3. di trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva competenza;
4. di procedere, una volta stipulata la convenzione di cui sopra, allo svincolo della fideiussione n. 14/368885 del 17/12/2014, prestata a favore del Comune di Reggio

Emilia dalla Banca Popolare dell'Emilia - Romagna società cooperativa, a garanzia degli obblighi, oneri e prescrizioni a carico di Conad Centro Nord s.c. derivanti dalla convenzione stipulata in data 18/12/2014 e citata in premessa.

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse della determinazione dirigenziale n. ... del ... formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree e sulle relative opere di urbanizzazione primaria realizzate a servizio di un intervento edilizio per la realizzazione di un supermercato alimentare (uso b.11.1A) situato in Comune di Reggio Emilia, Via G. Vico n. 23/25, in forza del Permesso di Costruire P.G. n. 6101/2014 rilasciato in data 21/01/2015 alla società Conad Centro Nord s.c. e successive varianti.

La costituzione della servitù avviene in ottemperanza all'art. 5 della convenzione stipulata in data 18/12/2014, con atto del Notaio dott.ssa Giorgia Manzini, Rep. n. 23.252 e Racc. n. 6.180, riguardante l'attuazione di un Progetto Planivolumetrico Convenzionato – PPC – per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso commerciale, nonché per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici P2).

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

La società Conad Centro Nord s.c., con sede legale a Campegine (RE) in Via Kennedy n. 5 - P.IVA 01751820356, di seguito denominato anche solo "proprietario", con il presente atto si assume gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Il proprietario si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal medesimo si trasferiscono anche ai successivi acquirenti.

Il proprietario si obbliga pertanto ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché in ogni eventuale atto di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune copia autentica della nota stessa: "*L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Reggio Emilia in data _____ e trascritta in data _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa*

convenzione è relativa all'attuazione dell'intervento edilizio autorizzato con Permesso di Costruire P.G. n. 6101/2014 rilasciato in data 21/01/2015 alla società Conad Centro Nord s.c. e successive varianti".

Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 C.C, impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

ART. 4 - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SULLE AREE E SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE IN VIA G. VICO.

La società Conad Centro Nord s.c., con il presente atto, costituisce servitù di uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia sulle aree poste nel suddetto Comune in via G. Vico, identificate al catasto Fabbricati al foglio 62, mappali 567 e 568 e sulle opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate e collaudate dal servizio Reti e Infrastrutture in data 23/12/2015.

Conad Centro Nord s.c, ed i suoi aventi causa, mantiene la piena proprietà dell'area.

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria e del decoro delle aree summenzionate e delle relative opere, rimane a totale carico del proprietario e dei suoi aventi causa fatta eccezione per l'impianto di pubblica illuminazione.

Il proprietario ed i suoi aventi causa si obbligano a riportare tale clausola per esteso in tutti i successivi atti di compravendita.

Il proprietario si obbliga inoltre, per sè e per i suoi aventi causa, con effetto immediato dalla data di stipula della presente convenzione, a non compiere alcun atto, opera o comportamento che limiti o pregiudichi l'esercizio della servitù stessa da parte del Comune di Reggio Emilia.

La servitù viene costituita fino all'approvazione di nuove disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia, o all'eventuale richiesta di cessione gratuita e volontaria delle aree da parte del legittimo proprietario, che verrà perfezionata con apposito successivo atto a sua cura e spese, previo parere favorevole da parte dei competenti uffici comunali.

ART. 5 - CONTROVERSIE

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, trovano applicazione le disposizioni della normativa vigente, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Reggio Emilia.

ART. 7 – INADEMPIMENTO

In caso di inadempimento degli obblighi finalizzati a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il decoro delle aree oggetto della presente convenzione, il Comune provvederà a inviare al proprietario e suoi aventi causa una richiesta di intervento con diffida ad adempiere, da ottemperarsi entro i termini ivi indicati.

In caso di mancata ottemperanza a tale richiesta, il proprietario e suoi aventi causa autorizzano fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro, e si obbligano a sostenere le relative spese, senza pregiudizio del risarcimento dei danni.

ART. 8 - ONERI E SPESE – TRASCRIZIONE.

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti a Notaio designato dal proprietario.

Ai fini della opponibilità ai terzi del presente atto viene richiesta la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai sensi del codice civile .

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti la stipula della presente convenzione, sono a carico del proprietario delle aree sulle quali viene costituita servitù di uso pubblico.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Arch. Elisa Iori**