

Settore: CI
Proponente: 66.A
Proposta: 2016/740

del 31/10/2016



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1523

del 31/10/2016

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

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETA' GREGORIO VILLIRILLO SRL PER LA CESSIONE GRATUITA DI AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE A SERVIZIO DI COMPLESSO TERZIARIO COMMERCIALE IN VIA COPERNICO.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che :

- con deliberazione di Giunta Regionale n. 1202 del 27 giugno 2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale - PRG – del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul BUR Emilia Romagna n. 102 del 25 maggio 2001;
- 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 cui hanno fatto seguito cinque varianti al RUE e due al PSC di cui l'ultima in corso di adozione;
- 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 e con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, è stata approvata la prima variante a tale strumento urbanistico, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104 del 06/05/2015;
- infine, con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 143 del 25/07/2016, è stata approvata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 33 e 34 della L.R. n. 20/2000, la variante al R.U.E. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 230 del 21/12/2015 riguardante il capo 4.6 e 4.7 – Territorio rurale – delle norme di attuazione e l'elaborato R4, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 255 in data 10/08/2016;

Considerato:

- che la società GREGORIO VILLIRILLO SRL con sede a Reggio Emilia in Via Plinio Gaio II, n. 5, P.IVA 01417870357 è proprietaria dei lotti di terreno destinati dal PRG previgente a tessuto produttivo polifunzionale (art. 43 delle NTA) e dal RUE vigente ad ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali (Asp 3 - art. 4.4 delle Norme del RUE) posti in Via Copernico, identificati al NCEU del Comune di Reggio Emilia al fg. 91, mapp. 385, 338, 339, e parte dai mapp. 323, 231, 334, 341, 232 e 233 ;

- che in data 19/04/2010 è stato rilasciato alla ditta sopra citata il Permesso di Costruire P.G. n. 1499/2010 per la realizzazione di un fabbricato ad uso ristorante (U2/3) sui mappali 231-232-233-323-334-339-341 del foglio 91, cui ha fatto seguito una D.I.A. per varianti in corso d'opera depositata il 12/08/2010 al n. 15994/2010 di P.G. e al n. 6239 di P.S., assentita nei termini di legge;

- che la società GREGORIO VILLIRILLO SRL in qualità di titolare del P.d.C. sopra citato ha sottoscritto un Atto Unilaterale d'Obbligo autenticato dal Notaio Dr. Enrico Bigi in data 20/04/2010 Rep. n. 104249, con cui si è impegnata, fra l'altro, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in conformità al progetto allegato al permesso di costruire P.G. n. 1499/2010 e successiva variante, ed in particolare della strada di accesso e dei relativi parcheggi ad uso pubblico P2 sull'area di proprietà della medesima società, nonché su un'altra area destinata a parcheggio e relativo spazio di manovra, di pertinenza e a servizio del lotto adiacente, al tempo non ancora edificato ;

- che quest'ultima area, a seguito di frazionamento n. RE 0146285 di Prot. approvato in data 01/09/2010, è stata identificata al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 91, mappali 420, 421, 422, 426, 428 e 429;

- che con il medesimo Atto Unilaterale d'Obbligo sopra richiamato, la società titolare dell'intervento edilizio in argomento si è impegnata inoltre a costituire servitù di uso pubblico (Art. 3) sulle suddette aree e sulle realizzande opere, come meglio identificate alla tav. "A" del progetto allegato al Permesso di Costruire P.G. n. 1499/2010 del 19/04/2010;

Dato atto :

- che le opere di urbanizzazione di cui trattasi sono state ultimate in data 02/09/2010 come da comunicazione pervenuta a firma del Direttore Lavori e dell'impresa esecutrice, e conseguentemente, il 03/09/2010 con istanza assunta in atti al P.G. n. 16875/2010, la società GREGORIO VILLIRILLO SRL ha chiesto il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dell'intervento realizzato;

- che il Tecnico Istruttore della Zona 3 Sud-Ovest dell'allora Servizio Edilizia, ora Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, con referto del 15/09/2010 all'atto P.G. n. 16875/2010, P.S. n. 6557/2010 - richiamato il verbale di sopralluogo redatto dal tecnico incaricato FINCASA in data 14/09/2010, da cui è emersa la conformità delle opere realizzate a quanto autorizzato con il P.d.C. n. 1499/2010 di P.G. del 19/04/2010 e successiva variante - ha trasmesso il fascicolo all'Ufficio Amministrativo del Servizio Edilizia per la predisposizione degli atti necessari alla costituzione di servitù di uso pubblico sulle opere di urbanizzazione primaria realizzate (strada e parcheggi P2), ai sensi dell'art. 3 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo sopra citato, al fine di rilasciare il certificato di conformità edilizia e agibilità;
- che con determinazione della dirigente del Servizio Edilizia P.G. n. 19903/2010 del 18/10/2010 è stata approvato lo schema di convenzione per la costituzione della servitù di uso pubblico sulle suddette aree di proprietà della società GREGORIO VILLIRILLO SRL, identificate catastalmente al Foglio 91, mappali 420, 421, 422, 426, 428 e 429 (derivanti da tipo mappale del 01/09/2010 n. 146285);
- che la convenzione sopra citata è stata stipulata fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e della società proprietaria con atto del 21/10/2010 a ministero Notaio dott. Enrico Bigi Rep. n. 105088, Racc. 30333;

Considerato inoltre che:

- in data 05/08/2015 è stato rilasciato alla società GREGORIO VILLIRILLO SRL il Permesso di Costruire P.G. n. 28574/2015 per la realizzazione di un fabbricato commerciale ad uso vendita accessori di auto e moto e relative opere di urbanizzazione primaria sulle aree di proprietà poste in viale Martiri P.zza Tien An Men/via Copernico, identificate al Catasto Terreni al foglio 91, mappali 231-233-414-416-424-427, destinate dal RUE vigente ad ASP-3, art. 4.4.1. - B.11.1 N.A. ;

- relativamente al titolo edilizio principale sono state presentate successivamente le seguenti varianti in corso d'opera :

- SCIA assunta in atti in data 22/01/2016 al P.S. 349/2016, P.G. 4799/2016;

□ SCIA assunta in atti in data 18/02/2016 al P.S. 914/2016 , P.G. 11867/2016;

- in data 23/02/2016 con istanza assunta in atti al P.S. n. 984/2016, P.G. n. 13003/2016, è stata presentata richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, in merito alla quale è stato espresso il seguente parere dal Servizio Reti ed Infrastrutture con referto del 24/03/2016:

*“Visto l'esito del sopralluogo effettuato in data 17/03/2016 dal quale si è riscontrato che sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione in oggetto, composte da 17 parcheggi pubblici con relativa viabilità di accesso, realizzazione delle altre opere di urbanizzazione a servizio del fabbricato commerciale , e cioè: reti di fognatura, bianca e nera, rete di illuminazione pubblica, segnaletica stradale. Per quanto è stato possibile accertare da riscontri e verifiche, lo stato di fatto delle opere realizzate corrisponde a quanto individuato negli elaborati progettuali e nelle varianti successive. Le opere si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione . Visto anche le integrazioni consegnate in data 22/03/2016 consistenti nella tavola grafica esecutiva tav. n. A0.10 con rappresentazione della segnaletica stradale. Considerato che l'intervento è inserito nel complesso terziario-commerciale denominato “Grevill Center” con accesso dalla rotatoria tra via Copernico e via martiri di P.zza Tien An Men, a suo tempo oggetto di valutazione complessiva come Planivolumetrico e come opere di urbanizzazione. Si ritiene che le opere di urbanizzazione primaria eseguite relative all'intervento in oggetto posto in via Copernico, realizzate a seguito del P.d.C. n. 28574/2015 del 05/08/2015 e successive varianti siano collaudabili. In merito alle aree da sottoporre alla servitù di uso pubblico , considerato le caratteristiche sia del piazzale che delle aree circostanti. Si ritiene sufficiente costituire la servitù di uso pubblico alla sola area di manovra e parcheggi di uso pubblico, così come individuate nelle tavole di progetto e nella citata tav. n. A0.10 della segnaletica stradale. Si esprime inoltre, fin d'ora, il **nulla osta** all'eventuale **cessione all'amministrazione comunale delle stesse aree**, nel caso in cui vengano cedute anche le aree confinanti ad est (antistante McDonald) da cui vi si accede. “*

- Successivamente il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana con referto in data 11/04/2016 del Tecnico A.P. - Attività edilizia sul territorio – Ambito 1, ha trasmesso la pratica alla U.O.C. Gestione dei processi amministrativi per la predisposizione degli atti

necessari all'acquisizione delle aree di urbanizzazione primaria (strada e parcheggi pubblici) realizzati per l'edificio commerciale oggetto del P.d.C. n. 28574/2015 del 05/08/2015 e individuati al catasto Terreni al foglio 91, mapp. 451,461, oltre alle aree identificate al foglio 91, mappali 420,421,422, già gravate da servitù di uso pubblico, come precisato nel parere espresso dal Servizio Reti ed infrastrutture con referto del 24/03/2016.

Verificato che le aree sopra identificate sono tutt'ora di proprietà della società GREGORIO VILLIRILLO SRL ;

Ritenuto pertanto necessario procedere, in ottemperanza ai pareri sopra riportati, all'acquisizione gratuita sia delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate in attuazione del Permesso di Costruire n. 28574/2015 del 05/08/2015, sia delle aree sulle quali è già stata costituita servitù di uso pubblico con atto stipulato il 21/10/2010 a ministero Notaio dott. Enrico Bigi Rep. n. 105088, Racc. 30333, approvando apposito schema di convenzione da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e la società proprietaria delle aree suddette;

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 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 i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e della società GREGORIO VILLIRILLO SRL per la cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione ivi realizzate a servizio del complesso terziario-commerciale ubicato tra via Copernico e via martiri di P.zza Tien An Men, per le motivazioni specificate in premessa;

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.

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse della determinazione dirigenziale R.U.A.D. n. del..... formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la cessione gratuita a favore del Comune di Reggio Emilia delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dalla società GREGORIO

VILLIRILLO SRL a servizio di interventi edilizi in via Copernico, e precisamente le aree di urbanizzazione primaria (strada e parcheggi pubblici) realizzate a servizio dell'edificio commerciale in attuazione del P.d.C. n. 28574/2015 del 05/08/2015, oltre alle altre aree già gravate da servitù di uso pubblico con atto stipulato fra Comune di Reggio Emilia e la società proprietaria sopra citata con atto del 21/10/2010 a ministero Notaio dott. Enrico Bigi Rep. n. 105088, Racc. 30333.

Art. 3 CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE A SERVIZIO DEL COMPLESSO TERZIARIO-COMMERCIALE IN VIA COPERNICO.

Contestualmente alla stipula del presente atto società GREGORIO VILLIRILLO SRL con sede a Reggio Emilia in Via Plinio Gaio II, n. 5, P.IVA 01417870357, denominata di seguito anche “parte cedente”, cede gratuitamente al Comune di Reggio Emilia, che accetta, le aree ubicate in via Copernico e le relative opere ivi realizzate, identificate al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 91, mapp. 451,461, 420,421,422.

Parti cedente, edotta delle sanzioni penali ed amministrative previste in materia dall’art. 76 del Testo Unico emanato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, omesse o incomplete, garantiscono e dichiara quanto segue:

- la piena ed esclusiva proprietà delle aree in oggetto e loro libertà da pesi, privilegi anche fiscali, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri fiscali e diritti di terzi in genere, fatta eccezione per le servitù eventualmente già esistenti (quali elettrodotti o altre reti tecnologiche interrato) che non possano essere rimosse o spostate e che dovranno consentire, comunque, il corretto utilizzo delle aree stesse;
- che saranno a suo carico gli oneri di qualsiasi natura a tutt’oggi maturati, anche se successivamente accertati.

Parte cedente dichiara inoltre, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia :

- che la destinazione urbanistica delle aree oggetto della presente cessione è quella risultante dal relativo certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal

Comune di Reggio nell'Emilia in data _____ che al presente atto si allega sub. _____

- che dalla data del rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute variazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Proprietà e possesso materiale dateranno dalla stipula del presente atto.

ART. 4 - CONTROVERSIE

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. 5- ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti al notaio designato dalla parte cedente, che ne curerà la registrazione e la trascrizione a termini di legge.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico della società GREGORIO VILLIRILLO SRL .

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)**