

Settore: CI
Proponente: 66.A
Proposta: 2016/808

del 21/11/2016



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1658

del 22/11/2016

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

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI FRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETA' ROSA REAL ESTATE S.R.L. PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE A SERVIZIO DI EDIFICIO DIREZIONALE IN ZONA MANCASALE - VIA GRAMSCI.

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI FRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETA' ROSA REAL ESTATE S.R.L. PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE A SERVIZIO DI EDIFICIO DIREZIONALE IN ZONA MANCASALE - VIA GRAMSCI.

IL DIRIGENTE

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;
- l'art. 9.08 delle NTA del PRG 2001 prevedeva testualmente: “Nel caso di stesse zone territoriali omogenee, di cui all'art. 26.01, è possibile intervenire tramite una progettazione unitaria convenzionata che consenta una ridistribuzione delle superfici utili realizzabili.”;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 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 approvazione;
- 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;

Considerato:

- che la società ROSA REAL ESTATE S.R.L. con sede legale in Bologna via Barberia 22/2 , c.f. 03078640368, in qualità di proprietaria, ha presentato richiesta di rilascio di un Permesso di Costruire, assunta in atti municipali al n.

2577/2009 di P.S. del 27/03/2009 e al n. 6974/2009 di P.G. del 31/03/2009, per la realizzazione di un intervento edilizio mediante progettazione unitaria convenzionata, consistente nella manutenzione straordinaria di un fabbricato e nella costruzione di nuovo edificio direzionale, previa demolizione di fabbricato esistente, su aree ubicate in via Gramsci, località Mancasale, allora identificate al foglio 83, mapp. 295 e 37;

- che con determinazione dirigenziale P.G. n. 18763 del 01/10/2010 è stato approvato lo schema di convenzione da stipularsi fra Comune di Reggio Emilia e la società richiedente, per la regolamentazione della realizzazione del suddetto intervento edilizio mediante progettazione unitaria e convenzionata tra due lotti, ai sensi dell'art. 9.08 delle NTA del PRG 2001;

- che la sopra citata convenzione è stata stipulata in data 04/11/2010 con atto a ministero Notaio A. Fatuzzo Rep. n. 1678 Racc. 1206, registrato all'Agenzia delle Entrate ufficio di Reggio Emilia il 02/12/2010 al n. 18959 serie 1T, trascritto all'Agenzia del Territorio ufficio di Reggio Emilia il 03/12/2010 al n. 15570 R.P. ;

Atteso che:

- la sopra citata convenzione prevedeva, fra l'altro, (Art. 7) l'obbligo da parte del soggetto attuatore di costituire servitù di uso pubblico, a titolo gratuito, sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, e precisamente: parcheggi di uso pubblico P2, percorsi pedonali compreso quello a perimetro del fabbricato in progetto (marciapiede) da realizzarsi a servizio del fabbricato sul Lotto B (esclusi gli interrati) come come identificata con tratteggio rosso nella specifica tavola del progetto edilizio allegata alla richiesta di P.d.C in atti al n. 6974/2009 di P.G., allora facente parte del foglio 83, mappale 295, mentre sul Lotto A, essendo prevista solo la manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti, non vi erano nuove opere di urbanizzazione da realizzare ;

- inoltre, a garanzia degli adempimenti previsti in convenzione, il soggetto attuatore contestualmente alla stipula ha prestato una fideiussione rilasciata da Banca Popolare dell'Emilia Romagna in data 28/10/2010 n. 10/2011197 per l'importo di euro 223.705,00 (duecentoventitremilasettecentocinque virgola zero zero) corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi, risultante da computo metrico estimativo redatto e asseverato dall'ing. Giuseppe Innocenti, in qualità di progettista dell'intervento.

- conseguentemente, in data 29/11/2010 è stato rilasciato alla Rosa Real Estate srl il Permesso di Costruire n. 6974/2009 di P.G. per la realizzazione dell'intervento edilizio regolamentato dal sopra richiamato atto convenzionale, e precisamente: demolizione del fabbricato esistente sul Foglio 83, mappale 295 (ora 376) , trasferimento di una quota di Superficie Utile – Su – non edificata dal lotto riferito all'edificio esistente soggetto a manutenzione straordinaria al lotto interessato dalla nuova costruzione dell'edificio a Torre a destinazione direzionale, sul foglio 83, mapp. 376 ;

- la società proprietaria, in accordo con gli uffici competenti del Comune di Reggio Emilia, con istanza assunta in atti municipali il 14/03/2013 al P.G. 9081/2013, ha presentato una richiesta di Permesso di Costruire in variante essenziale al titolo abilitativo edilizio principale per lo spostamento dell'edificio a torre verso la via Gramsci, lato est, e la nuova organizzazione del parcheggio di uso pubblico con nuovi standard urbanistici;

- in data 17/05/2013 è stato rilasciato alla Rosa Real Estate srl il Permesso di Costruire P.G. n. 9081/2013 per variante essenziale;

Precisato in relazione a quanto sopra:

- che il passaggio dal P.d.C. n. 6974/09 del 30/11/2010 alla variante approvata con il rilascio del P.d.C. 9081/2013 del 17/05/2013, è stato effettuato rispettando le Norme di Attuazione del RUE e le previsioni del PSC, ovvero dei nuovi strumenti urbanistici che sono stati approvati nel frattempo;
- che pertanto in questo passaggio non è stato necessario modificare o integrare la convenzione stipulata in data 04/11/2010 con atto a ministero Notaio A. Fatuzzo, Rep. n. 1678 Racc. 1206;
- che successivamente sono state presentate dal soggetto attuatore altre tre SCIA per varianti al Permesso di Costruire P.G. n. 6974/2009, rispettivamente assunte in atti ai PP.GG. n. 10102/2014 in data 18/03/2014, n. 6557/2015 in data 19/02/2015 e n. 37177/2016 in data 27/05/2016, assentite nei termini di legge;
- che infine in data 14/10/2016 è stata presentata un'ultima SCIA assunta in atti al P.G. 73233/2016, per variante alle opere inerenti l'edificio direzionale di cui al titolo edilizio P.G. n. 9081/2013;

Rilevato:

- che la società ROSA REAL ESTATE S.R.L. con istanza assunta in atti municipali in data 08/11/2016 al P.G. n. 80529/2016 ha presentato richiesta di procedere alla costituzione di Servitù di Uso Pubblico come prevista all'art. 7 della convenzione sopra citata, corredata dalla seguente documentazione:
 - Dichiarazione del Direttore dei Lavori di ultimazione delle Opere di Urbanizzazione avvenuta in data 25/10/2016.
 - Certificato di Collaudo delle Opere di Urbanizzazione redatto dall'Ing. Moreno Fornaciari quale tecnico nominato dalla proprietà in base all'art. 9 della convenzione;
 - Relazione Tecnica redatta dal Progettista Dott. Ing. Giuseppe Innocenti, completa di pianta del Frazionamento e tavola con definizione delle aree soggette ad Uso Pubblico;
- che nella medesima istanza la società ha inoltre richiesto espressamente che la costituzione di servitù di uso pubblico venga perfezionata possibilmente entro il 30/11/2016 per garantire il rispetto di propri impegni assunti contrattualmente con l'istituto bancario locatario;
- che in ordine a quanto sopra la A.P. attività edilizia sul territorio – Ambito 1- geom. Luca Cingi con referto in data 08/11/2016 all'atto P.G. 80529/2016, verificata la documentazione presentata, ha trasmesso la pratica al funzionario amministrativo della U.O.C. gestione dei processi amministrativi per la predisposizione degli atti necessari alla costituzione della servitù di uso pubblico sulle aree identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 83 mappale 376, sub. 62 e 64, e successivamente all'ufficio ragioneria per lo svincolo della fideiussione prestata a garanzia delle opere di urbanizzazione.

Verificato che le aree suddette risultano intestate alla società richiedente;

Ritenuto quindi di procedere in adempimento a quanto sopra richiamato e specificato, ad approvare apposito schema di convenzione, da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e della società ROSA REAL ESTATE s.r.l., per la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree ed opere di urbanizzazione primaria come sopra identificate;

Precisato che:

- la presente determinazione, a parere del responsabile 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, in quanto tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto sono totalmente a carico della società ROSA REAL ESTATE S.R.L.;

- che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

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 per le motivazioni specificate in premessa, il seguente schema di convenzione da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e della società ROSA REAL ESTATE S.R.L. per la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree di urbanizzazione primaria e sulle opere ivi realizzate a servizio di intervento edilizio con destinazione direzionale posto in via Gramsci, località Mancasale;
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.

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

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse del provvedimento 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 costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree e sulle opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate dalla società ROSA REAL ESTATE S.R.L. a servizio di un intervento edilizio a destinazione direzionale ubicato in Comune di Reggio Emilia, via Gramsci, località Mancasale, mediante progettazione unitaria convenzionata in forza di atto stipulato in data 04/11/2010 a ministero Notaio A. Fatuzzo Rep. n. 1678, Racc. 1206, nonché del Permesso di Costruire P.G. n. 6974/2009 rilasciato il 29/11/2010, e successive varianti.

ART. 3 -OBBLIGHI GENERALI

La società proprietaria ROSA REAL ESTATE S.R.L. come sopra identificata, - di seguito denominata anche semplicemente “società” - 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.

La società si obbliga in solido 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 dai medesimi si trasferiscono anche ai successivi acquirenti.

La summenzionata società si obbliga pertanto ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, anche parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché 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 _____ a ministero Notaio _____ e trascritta in data _____ al n. _____, 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. 6974/2009 rilasciato il 29/11/2010, 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 SULL'AREA E SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IVI REALIZZATE.

La società ROSA REAL ESTATE S.R.L., come sopra identificata, con il presente atto COSTITUISCE SERVITÙ DI USO PUBBLICO a favore del Comune di Reggio Emilia sulle aree poste nel suddetto Comune in Via Gramsci, località Mancasale, identificate catastalmente al foglio 83, mappale 376 (ex mapp. 295) e sulle opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate.

La società, e 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 della società proprietaria sopra citata, e dei suoi aventi causa a qualunque titolo, fatta eccezione per l'impianto di pubblica illuminazione.

La società ROSA REAL ESTATE S.R.L. si obbliga inoltre, per sé e per i suoi aventi causa, e 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 summenzionata società e i suoi aventi causa, si obbliga a riportare tali clausole per esteso in tutti i successivi atti di compravendita.

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 da parte della proprietà, e suoi aventi causa, che verrà perfezionata, previo parere favorevole da parte dei competenti uffici comunali, con apposito successivo atto da stipularsi con il Comune di Reggio Emilia a cura e spese della parte cedente.

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 corretta manutenzione ed il decoro delle aree oggetto della presente convenzione, il Comune provvederà a inviare alla società ROSA REAL ESTATE S.R.L., e ai 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, la proprietà, e suoi aventi causa, autorizzano fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro, e si obbliga/no a sostenere le relative spese, senza pregiudizio del risarcimento dei danni.

ART. 8 - TRASCRIZIONE - ONERI E SPESE.

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti a Notaio designato dalla società ROSA REAL ESTATE S.R.L.

Ai fini della opponibilità ai terzi viene richiesta la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2645-quater del codice civile.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti la stipula della presente convenzione, sono a carico della società stipulante.

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

IORI ELISA
2016.11.22 14:21:44

CN=IORI ELISA
C=IT
O=COMUNE DI REGGIO N
2.5.4.5=IT:RIOLSE71A59H2
RSA/1024 bits

