

Settore: CI
Proponente: 66.A
Proposta: 2016/830

del 28/11/2016



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1695

del 28/11/2016

**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' SARDALEASING S.P.A. PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE A SERVIZIO DI PUBBLICO ESERCIZIO (MCDRIVE) UBICATO IN VIA D. RICARDO.

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;
- 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 signora SPAGGIARI STEFANIA nata a Reggio Emilia il 31/12/1965 ed ivi residente in via P. Nobili 17, c.f. SPGSFN65T71H223S, è proprietaria esclusiva di un terreno su cui insiste un fabbricato con destinazione commerciale al piano terra e destinazione residenziale al piano primo, con annessa area cortiliva, ubicato in via David Ricardo in località Baragalla, il tutto (allora) catastalmente individuato come segue:
 - Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, foglio 209 particella 169, sub 2 residenziale, sub 8 commerciale (fabbricato e area cortiliva);
 - Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia, foglio 209, particella 48 di mq 1630 (terreno contiguo all'area cortiliva del fabbricato suddetto).

- che il RUE vigente identifica tale area in parte come Asp3 "Ambiti Specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali" (capo 4.4 Ambiti Specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione ASP) e in parte ad Auc7 "Aree destinate a servizi privati e a verde privato" (capo 4.2- Ambiti Urbani consolidati prevalentemente residenziali).

- che con istanza assunta in atti in data 19/10/2016 al P.G. n. 48240/2015 la proprietaria come sopra identificata ha chiesto il rilascio di un Permesso di Costruire in sanatoria con lavori, che prevedeva in particolare:

- sanatoria ai sensi dell'art. 17, comma 1, della L.R. 23/2004 per avvenuta demolizione senza la prescritta autorizzazione di due fabbricati esistenti legittimati da concessione edilizia P.G. n. 27213/2001 del 03/12/2001 e n. 3650/2004 del 19/02/2004;

- demolizione del fabbricato commerciale/residenziale esistente, conforme allo stato legittimo di cui al P.G. n. 15432/1993 del 21/05/1993;

- costruzione di nuovo edificio a destinazione pubblico esercizio (precisamente "McDrive DT405" di McDonald's) con sistemazione area esterna e realizzazione delle relative opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici e parcheggi pertinenziali dell'attività oltre che ad aree verdi).

Dato atto:

- che in data 27/06/2016 è stato rilasciato alla signora SPAGGIARI STEFANIA il Permesso di Costruire P.G. n. 48240/2015 per la realizzazione del nuovo edificio destinato a pubblico esercizio (McDrive di McDonald's) previa demolizione del fabbricato esistente, con tutte le prescrizioni progettuali richieste in merito dai competenti Servizi Comunali e degli Enti preposti (AUSL, ARPA, IREN, ecc...) in sede di istruttoria;

- che in particolare, con referto in data 04/04/2016 del Servizio Reti ed Infrastrutture, è stato richiesto, fra l'altro, in merito all'intervento sopra citato, l'obbligo di costituire servitù di uso pubblico su tutta l'area di parcheggio.

- che, successivamente, la signora SPAGGIARI STEFANIA ha presentato un SCIA in atti al P.G. 48245/2015 in data 16/10/2015 per variazioni in corso d'opera al titolo abilitativo principale, relativi alla realizzazione della cabina elettrica;

Atteso che:

- la titolare del Permesso di Costruire sopra citato, ha presentato in data 02/11/2016 in atti al P.G. n. 78977/2016 richiesta di procedere alla costituzione della servitù di uso pubblico sull'area destinata a parcheggi pubblici e pertinenziali da realizzarsi a servizio del fabbricato ad uso pubblico esercizio, precisando che la dichiarazione di regolare esecuzione delle opere, redatta dal progettista e direttore lavori Arch. Giovanni Olivi, sarà consegnata successivamente in sede di richiesta di Agibilità ;

Rilevato che:

- la sig.ra SPAGGIARI STEFANIA, con atto di compravendita stipulato in data 13/10/2016 a ministero Notaio Maria Carmen Costabile, Rep. n. 64151, Racc. n. 25358, registrato a R.E. il 28/10/2016 al n.15416 serie 1T e trascritto il 28/10/2016 al n.15415 R.P., ha venduto e trasferito a "SARDALEASING S.P.A. - Società di Locazione Finanziaria per Azioni" con sede legale a Sassari , via IV Novembre n. 27, C.F. e Partita IVA 00319850905, più brevemente indicata come "SARDALEASING S.P.A." o "società" la piena proprietà dei suddetti immobili, e precisamente:

"lotto di terreno nudo di fabbricati sito in Comune di Reggio Emilia, via David Ricardo, angolo via Martiri della Bettola, censito al Catasto Fabbricati sulla scorta della denuncia di variazione prot. n. RE0087868, presentata in data 23/09/2016 a seguito della demolizione del preesistente fabbricato mappale 169, sul foglio 209 col mappale 1405: 1405 via David Ricardo snc – area urbana di mq. 3.688, corrispondente al mappale 1405 di are 36.88 del foglio 209 C.T., giusta tipo mappale prot. n. RE0087295, presentato in data 22/09/2016 per fusione delle particelle 1405 (ex 169) di are 20.90 e 1404 (ex 68) di are 15.98, stesso foglio".

- nel medesimo atto SPAGGIARI STEFANIA è intervenuta altresì nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "DIMAM S.R.L" con sede a Reggio Emilia in via P. Nobili n. 17 , P.IVA 02681290355 ed in qualità di "utilizzatrice" dell'immobile oggetto di compravendita, in forza del contratto di locazione finanziaria n. I5 163613 perfezionato con "SARDALEASING S.P.A." nella stessa data ;

- nello stesso contratto di compravendita, la società "DIMAM S.R.L" come sopra rappresentata, si è obbligata, fra l'altro, a far costruire il fabbricato a regola d'arte ed in conformità al progetto approvato, mantenendo indenne la società di leasing da ogni responsabilità derivante dalla costruzione nei confronti di chiunque;

Dato atto che in forza ed in adempimento di tale obbligo contrattuale, SPAGGIARI STEFANIA in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "DIMAM S.R.L.", con istanza assunta in atti in data 22/11/2016 al P.G. n. 86229/2016 ha chiesto il cambio di intestazione del Permesso di Costruire P.G. n. 48240/2015 del 27/06/2016, e successiva variante, cambio di intestazione rilasciato alla medesima società in data 23/11/2016 con P.G. n. 86229/2016;

Precisato in relazione a quanto sopra che l'area sulla quale è prevista la costituzione di servitù di uso pubblico (strada di accesso e parcheggi) risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 209, mappale 1405, sub 1, come da Elaborato Planimetrico (DIVISIONE) del 21/10/2016 protocollo n. RE0096377, area urbana di mq. 970, a tutt'oggi in piena proprietà di "SARDALEASING S.P.A." ;

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 "SARDALEASING S.P.A." per la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree ed opere di urbanizzazione primaria come sopra identificate;

Precisato inoltre 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 "SARDALEASING S.P.A.";

- 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 "SARDALEASING S.P.A. - Società di Locazione Finanziaria per Azioni" per la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a servizio di fabbricato ad uso pubblico esercizio (McDrive) ubicato in via D. Ricardo, località Baragalla;
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.

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 destinate ad opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a servizio di fabbricato ad uso pubblico esercizio - precisamente "McDrive DT405" di McDonald's - ubicato in Comune di Reggio Emilia, in via D. Ricardo, località Baragalla, in forza del Permesso di Costruire P.G. n. 48240/2015 rilasciato in data 27/06/2016, e successiva variante.

ART. 3 -OBBLIGHI GENERALI

La società proprietaria "SARDALEASING S.P.A. - Società di Locazione Finanziaria per Azioni" con sede legale a Sassari , via IV Novembre n. 27, C.F. e Partita IVA 00319850905, rappresentata nel presente atto da, - di seguito denominata più brevemente anche "SARDALEASING S.P.A." o "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. 48240/2015 del 27/06/2016, e successiva variante."*

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.

“SARDALEASING S.P.A.”, come sopra rappresentata, con il presente atto COSTITUISCE SERVITÙ DI USO PUBBLICO a favore del Comune di Reggio Emilia sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria (strada di accesso e parcheggi) poste in Via D. Ricardo, località Baragalla, identificate al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 209, mappale 1405, sub 1, come da Elaborato Planimetrico (DIVISIONE) del 21/10/2016 protocollo n. RE0096377, area urbana di mq. 970.

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.

“SARDALEASING S.P.A.” 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 "SARDALEASING S.P.A.", 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 da "SARDALEASING S.P.A.".

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