

Settore: CI
Proponente: 66.A
Proposta: 2016/923

del 13/12/2016



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1796

del 13/12/2016

**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, FATA SRL, ED AVENTI CAUSA, PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SULLE RELATIVE OPERE REALIZZATE A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO POSTO IN VIA D. FREDDI.

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 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 in data 03/02/2009 è stato rilasciato alla società FATA s.r.l. con sede in Montecchio Emilia (RE) Strada per Bibbiano n. 16, c.f. 02252630351, il Permesso di Costruire P.G. n. 28897/2008 per un intervento di ristrutturazione edilizia, previa demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente, con progetto di ampliamento e nuova costruzione, ai sensi degli artt. 70.06-71.02 del PRG 2001, consistente complessivamente in tre Fabbricati A,B,C, da realizzare in località San Bartolomeo su area allora identificata al NCT, foglio 142, mappali 329, 330, 331, 332, 333, 336, 339, 340, 959, 960, 961, 962 963, 963;
- che in forza del sopra citato Permesso di Costruire la società FATA SRL procedeva alla ristrutturazione edilizia previa demolizione e ricostruzione del

fabbricato esistente su detti mappali, i cui lavori sono stati iniziati come da comunicazione inizio lavori in data 23 luglio 2009;

- che con atto del Notaio Cecilia Casasole del 02/08/2010 Repertorio n. 28824/9800 la società FATA SRL ha venduto ai signori BARBERIO CARMINE nato a Crotone il 02/01/1973 e CIRFEDA BARBARA nata a Gallipoli (LE) il 31/10/1973 c.f. CRFBBR73R71D883V, l'immobile di civile abitazione - corrispondente al Fabbricato C nel progetto edilizio - edificato allo stato "grezzo", con relativa autorimessa ed area cortiliva di proprietà esclusiva, posta in via Dante Freddi a Reggio Emilia, censita al NCEU al Foglio 142, mappale 984 sub 1, e mappale 984 sub 2 (all'epoca in corso di costruzione), e mappale 985 (ente urbano), con la quota di comproprietà pari ad 1/3 (un terzo) dell'area pertinenziale destinata a strada di urbanizzazione all'epoca censita al NCEU di detto Comune al foglio 142, già mappale 981 ora mappale 981 sub.1 (area urbana);
- che conseguentemente, a seguito di richiesta presentata in tal senso in data 30/10/2010 al n. 8289/2010 di P.S. da parte degli acquirenti sopra citati, il Permesso di Costruire n. 28897/2008 di P.G. del 03/02/2009 è stato cointestato anche a BARBERIO CARMINE e CIRFEDA BARBARA con Cambio di Intestazione P.G. n. 21490/2010 rilasciato in data 27/01/2011;
- che i nuovi cointestatari hanno quindi presentato una DIA assunta in atti in data 11/11/2010 al PS n. 8615/2010, ed al PG n. 21494/2010 del 13/11/2010 per varianti minori in corso d'opera limitatamente al Fabbricato C;
- che successivamente FATA SRL ha presentato due SCIA, la prima assunta in atti in data 30/11/2011 al PS n. 9437/2011, ed al PG 21404/2011, per varianti al titolo principale relativamente al Fabbricato A, e la seconda per ultimazione delle opere sul Fabbricato B, assunta in atti al P.S. n. 576/2012 in data 27/01/2012, ed al P.G. n. 1542/2012.

Rilevato che:

- con atto di compravendita in data 09/02/2012 del Notaio Cecilia Casasole Rep. n. 30623/10945, la società FATA S.R.L. ha venduto all'IMPRESA EDILE BARBERIO E FIGLIO S.N.C. DI BARBERIO LEOPOLDO & C. con sede in Reggio Emilia Via Foscatto n. 14, c.f. 01639160355, la piena ed esclusiva proprietà dell'area urbana censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia al foglio 142, mappale 986 (area urbana) con la quota di comproprietà pari ad 1/3 (un terzo) dell'area pertinenziale destinata a strada di urbanizzazione censita al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 142, mappale 981 sub.1 (area urbana);

dalle premesse del sopra citato atto notarile, fra l'altro, si rileva infatti che:

- a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti con tipo mappale presentato all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 10/06/2010 al n. 2010/102420, i mappali 329, 330, 331, 332, 333, 336, 959, 961, 963, del foglio 142, sono stati soppressi ed uniti nell'unico mappale 981;
- in forza di edificazione sul mappale 981, lo stesso, a seguito di tipo di frazionamento n. RE 116591 del 7 luglio 2010 e tipo mappale approvato all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 07/07/2010 al prot. n. 2010/116593, è stato preliminarmente frazionato nei mappali 981, 987, 988, 989, 990, 991; mentre i mappali 339, 340, 962 e 960 sono stati preliminarmente frazionati come segue:
 - il mappale 339 nei mappali 992, 993, 994
 - il mappale 340 nei mappali 995, 996, 997, 998
 - il mappale 962 nei mappali 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004
 - il mappale 960 nel mappale 1005;
- detti mappali sono poi stati fusi come segue:
 - i mappali 981, 992, 996, 999 nel mappale 981
 - i mappali 987, 993, 1000 nel mappale 983
 - i mappali 988, 989, 994, 997, 1001, 1002 nel mappale 984
 - i mappali 990, 998, 1003 nel mappale 985
 - i mappali 991, 995, 1004, 1005 nel mappale 986;
- in forza di denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 07/07/2010 al prot. n. RE0118547 il mappale 981 è stato

soppresso generando al N.C.E.U. di detto Comune i seguenti mappali al foglio 142: 981 sub 1, 983, 984 subb. 1 e 2, 985 e 986.

Dato atto:

che a seguito della sopra citata compravendita, l'IMPRESA EDILE BARBERIO E FIGLIO S.N.C. DI BARBERIO LEOPOLDO & C in data 12/04/2012 con istanza in atti al P.S. n. 2732/2012, P.G. n. 6826/2012, ha richiesto la cointestazione del Permesso di Costruire P.G. n. 28897/2008 del 03/02/2009, a seguito della quale il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato in data 16/06/2012 il Cambio di Intestazione P.G. n. 6826/2012 .

che in corso d'opera sono poi state presentate, da parte dei titolari del Permesso di Costruire PG n. 28897/2008 del 03/02/2009:

- due SCIA per varianti minori relativamente alle opere da realizzarsi sul Foglio 142, mappale 983 (Fabbricato A) in data 01/06/2012 al PS 4100/2012, PG 9802/2012 , e in data 21/09/2012 al PS 7132/2012, PG 17574/2012;
- una SCIA per variante minore relativamente alle opere da realizzarsi sul Foglio 142, mappale 984, (Fabbricato C) in data 21/09/2012 al PS 7134/2012, PG 17576/2012;

che successivamente è stato richiesto il certificato di conformità edilizia e agibilità parziale relativamente all'immobile identificato al foglio 142, mappale 984, sub 1 e 2 (Fabbricato C), rilasciato in data 04/06/2013 con PG n. 11105/2013;

che inoltre, in data 16/05/2013 è stata presentata una SCIA al PS 3592/2013, PG 15633/2013, per varianti minori relativamente alle opere da realizzarsi sul Foglio 142, mappale 986, (Fabbricato B) ;

Dato atto altresì che:

- in data 31/07/2013 è stato rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità parziale PG 20624/2013 per l'immobile realizzato sul Foglio 142, mappale 986 sub 1 e 2 (Fabbricato B, parte) ;

- i titolari del Permesso di Costruire PG n. 28897/2008 del 03/02/2009 e successive varianti, in seguito hanno presentato:

- o in data 20/02/2014 SCIA assunta in atti al PS 948/2014, PG 6989/2014, per ulteriori varianti in corso d'opera relativamente all'immobile realizzando sul Foglio 142, mappale 983, (Fabbricato A);
- o - in data 28/04/2015 SCIA assunta in atti al PS 2682/2015, PG 17148/2015 per varianti in corso d'opera sulla porzione (autorimessa) del Fabbricato B, per la quale il 12/05/2015 è stata inviata ai richiedenti comunicazione di non conformità e divieto di prosecuzione di ogni attività;
- o - in data 09/06/2015 SCIA assunta in atti al PS 3185/2015, PG 24409/2015 e in data 02/07/2015 SCIA assunta in atti al PS 3727/2015. PG 29952/2015 per varianti minori in corso d'opera relativamente al Fabbricato B;

- FATA srl, CIRFEDA BARBARA, BARBERIO CARMINE, e IMPRESA EDILE BARBERIO E FIGLIO S.N.C. DI BARBERIO LEOPOLDO & C , avendo ultimato i lavori il 28/08/2015, hanno presentato istanza di rilascio del certificato di Conformità Edilizia e Agibilità assunta in atti in data 28/08/2015 al PS 4804/2015, PG 39457/2015;

- il Responsabile Attività Edilizia sul territorio – Ambito 2- del Servizio Rigenerazione e Qualità urbana con lettera in data 08/09/2015 ha comunicato ai richiedenti che il rilascio del suddetto certificato è subordinato fra l'altro, alla costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree destinate ad urbanizzazione primaria facenti parte del progetto;

- conseguentemente, ad integrazione dell'istanza sopra citata, i richiedenti in data 11/11/2015 hanno presentato - oltre alla dichiarazione congiunta di fine lavori L.10/91 - specifica domanda di procedere alla costituzione di servitù di uso pubblico sull'area destinata alle opere di urbanizzazione primaria realizzate in forza del P.d.C. n. 39457/2015, e successive varianti;

- il tecnico istruttore del Servizio Rigenerazione e qualità urbana, a seguito della documentazione integrativa su citata, ha trasmesso in data 05/01/2016 la pratica

edilizia al funzionario dalla U.O.C gestione dei processi amministrativi del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana per la predisposizione degli atti necessari alla costituzione della servitù di uso pubblico sull'area di urbanizzazione primaria, precisando che la stessa risulta identificata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 142, mappale 981, sub 1 (a seguito di Variazione tipo protocollo n. RE0118547 del 07/07/2010) ;

Verificato che l'area sopra identificata, a seguito di successivi atti di vendita da parte dell'IMPRESA EDILE BARBERIO E FIGLIO S.N.C. DI BARBERIO LEOPOLDO & C. (rogito Notaio Cecilia Casasole del 16/10/2013 Rep. n. 32212/1197 registrato a Reggio Emilia in data 11 novembre 2013 al n. 12389 Serie 1T, ivi trascritto in data 12 novembre 2013 ai n.ri 19530 RG e 13940 RP; rogito Notaio Valentina Rubertelli del 15/10/2015 Rep. n. 44328/13005, registrato a Reggio Emilia in data 20 ottobre 2015, trascritto a Reggio Emilia il 20.10.2015 ai n.ri 16706 di RG e 11877 di RP) risulta essere attualmente così intestata:

- **FATA S.R.L.** con sede in Montecchio Emilia, c.f. 02252630351 (proprietà per 1/3);
- **BARBERIO CARMINE** nato a Crotone il 02/01/1973, c.f. BRB CMN 73A02 D122I (proprietà per 1/6);
- **CIRFEDA BARBARA** nata a Gallipoli il 31/10/1973, c.f. CRF BBR 73R71 D883V (proprietà per 1/6);
- **BRUNO LUISA** nata a Cava de' Tirreni il 14/12/1979, c.f. BRNLSU79T54C361T (proprietà per 1/6);
- **DALLA VALENTINA ARIANNA** nata a Correggio il 20/12/1983 c.f. DLLRNN83T60D037J (proprietà per 1/6);

Ritenuto pertanto di procedere alla costituzione della servitù di uso pubblico sull'area sopra indicata mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia ed i proprietari dell'area stessa, come sopra identificati;

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 dei soggetti stipulanti;

- 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;

Preso atto che:

ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, con atto P.G. n. 21355 del 19/05/2015, in seguito a revisione organizzativa dell'Ente, attuata con le Delibere di Giunta n. 35212/188 del 15/10/2014 e n. 65 del 09/04/2015, 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;

Visti infine:

- il D.P.R. 380/01;
- la L.R. 15/2013;
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/2000;
- gli artt. 56-57 del vigente Statuto Comunale;
- gli artt. 3 e 14 della sez .A) del vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi,

DETERMINA

1. di approvare il seguente schema di convenzione da stipularsi fra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia ed il legale rappresentante della

società FATA S.R.L. con sede in Montecchio Emilia (RE) Strada per Bibbiano n. 16, codice fiscale: 02252630351, e con i signori BARBERIO CARMINE nato a Crotone il 02/01/1973 codice fiscale: BRB CMN 73A02 D122I, CIRFEDA BARBARA nata a Gallipoli (LE) il 31/10/1973 codice fiscale: CRF BBR 73R71 D883V, BRUNO LUISA nata a Cava De' Tirreni (SA) il 14/12/1979 codice fiscale: BRNLSU79T54C361T, e DALLA VALENTINA ARIANNA nata a Correggio (RE) il 20/12/1983 codice fiscale: DLLRNN83T60D037J per la costituzione di servitù di uso pubblico sull'area di urbanizzazione primaria come identificata in premessa e sulle opere ivi realizzate a servizio di intervento edilizio posto in via Freddi, nel testo allegato alla presente determinazione sotto la **lett.A)** quale sua parte integrante e sostanziale;

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.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA