

Settore: CI
Proponente: 66.A
Proposta: 2017/308

del 08/05/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 637

del 08/05/2017

**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 AVENTI CAUSA DELLA SOCIETA' "IMPRESA EDILE IL CASALE DI BONILAURI STEFANO & C SAS" PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RELATIVE OPERE REALIZZATE A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO POSTO IN VIA DELLA REPUBBLICA.

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. 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 con atto del Notaio dott. Roberto Bertani Rep. n. 97934/23587 in data 17/03/2008, la società “IMPRESA EDILE IL CASALE di Bonilauri Stefano & C SaS” con sede in Reggio Emilia, Via Pascal n. 116, codice fiscale partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia: 02168810352, rappresentata dal signor BONILAURI STEFANO nato a Reggio Emilia il 06/02/1983 ivi residente in via Pascal n. 116, codice fiscale BNLSFN83B06H223P, ha acquistato dalla signora GUALERZI MARISA la piena proprietà di un fabbricato ad uso abitativo con circostante area cortiliva pertinenziale ed annesso basso servizio in corpo staccato, in Comune di Reggio Emilia via Della Repubblica n. 129, località Villa Rivalta, all'epoca censito nel relativo Catasto Fabbricati al foglio 234, mappali 308 sub. 1, 308 sub. 2 graffato con il mappale 309 sub 1, e 309 sub. 2. ;

che relativamente ai suddetti immobili, in data 07/04/2009 è stato rilasciato alla sopra citata impresa edile il Permesso di Costruire P.G. n. 10055/2008, richiesto con procedimento per la certificazione "ECOABITA", per un intervento di demolizione del fabbricato principale e successiva costruzione di un nuovo edificio residenziale, nonché contestuale ristrutturazione del basso servizio, che comprendeva anche la sistemazione dell'area cortiliva nonché la strada di accesso ed i relativi parcheggi di uso pubblico con spazio di manovra ;

che al titolo abilitativo edilizio sopra citato ha fatto seguito la presentazione di tre DIA- Denunce di Inizio Attività - per varianti minori in corso d'opera, assunte rispettivamente in atti ai PP.GG. n. 9070/2010 del 30/04/2010, n. 10285/2010 in data 19/05/2010 e n. 10878/2010 del 16/06/2011.

Dato atto:

che con istanza presentata il 17/02/2012 in atti municipali al P.G. n. 3454/2012 la ditta IMPRESA EDILE IL CASALE di Bonilauri Stefano & C SaS ha chiesto il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità parziale relativamente alle unità immobiliari posti in via della Repubblica n. 51 e distinte al N.C.E.U. al foglio 234, mappale 309 , sub. 3-6-7-9-10-11-12-19-20, realizzate in forza del P.d.C. n. 10055/2008 del 07/04/2009;

che in sede di istruttoria e verifica finalizzata al rilascio del sopra citato Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità parziale, con verbale di sopralluogo del 26/03/2012 effettuato dal Tecnico del Servizio comunale competente in data 19/03/2012, sono state rilevate alcune difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo rilasciato, sia sui fabbricati che sulle opere di urbanizzazione, ed in particolare:

- nell'area cortiliva la rampa e l'area di manovra dei parcheggi P2 è stata realizzata in autobloccanti e la parte prevista in ghiaia è stata realizzata in garden;
- i 3 parcheggi P2 fronte strada hanno una larghezza di circa m. 2,18 ciascuno mentre il progetto prevedeva una larghezza di m. 2,40 ciascuno.
- Non è stata ultimata la sistemazione/piantumazione dell'area verde di progetto.

Che conseguentemente è stata emessa ordinanza P.G. n. 14804/2013 del 09/05/2013 di demolizione di opere edilizie abusive e ingiunzione di ripristino dello stato dei luoghi per opere eseguite in parziale difformità da titolo edilizio rilasciato, cui ha fatto seguito la presentazione da parte dell'impresa IMPRESA EDILE IL CASALE di Bonilauri Stefano & C SaS, di una SCIA in sanatoria in atti al P.G. n. 20683/2013 del 05/07/2013 ed il pagamento della relativa oblazione pari a euro 500,00 ai sensi dell'art. 17, 3° comma, della L.R. 23/2004 e s.m.i, corrisposta in data 07/08/2015;

che con lettera in data 02/10/2015 P.S. 5533/2015 è stata comunicata la conclusione del procedimento ai sensi dell'art. 2 della L. 241/90 e s.m.i., alla società titolare del P.d.C. n. 10055/2008 e successive varianti;

che inoltre il Tecnico Istruttore competente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana con verbale di sopralluogo del 29/07/2015 ha rilevato che le opere oggetto di accertamento di conformità sono state ultimate e pertanto in data 06/10/2015 è stato rilasciato all'impresa sopra citata il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità parziale P.G. n. 3454/2015.

Preso atto che:

a seguito di tipo di frazionamento e mappale prot. n. RE2011/184087 presentato in data 30 giugno 2011 il mappale 308 di are 00,53 è stato soppresso e riunito al mappale 309 che ha assunto la consistenza di are 07,43, il quale a sua volta è stato contestualmente frazionato dando origine ai mappali:

- 309 di are 05,89
- 1129 di are 01,28
- 1130 di are 00,13
- 1131 di are 00,13

a seguito di tipo di frazionamento Prot. n. RE0266695 presentato in data 6 dicembre 2011, il mappale 309 di are 05,89 è stato ulteriormente frazionato dando origine ai mappali

- 309 di are 05,26
- 1132 di are 00,63;

a seguito della denuncia di variazione presentata in data 31 ottobre Prot. n. RE0243003, le precedenti unità mappali 308 subalterni 1 e 2 e 309 subalterni 1 e 2 sono state soppresse e la nuova costruzione è stata censita ne Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al foglio 234 con il mappale 309 dal subalterno 3 al subalterno 8 estremi compresi, identificanti gli appartamenti, dal subalterno 9 al subalterno 12 estremi compresi, identificanti i garage, dal subalterno 13 al subalterno 18 estremi compresi identificanti i beni comuni non censibili, mentre con i mappali 1129-1130-1131 sono state identificate tre aree urbane pertinenziali destinate rispettivamente a viabilità e parcheggi di uso pubblico la prima, e le restanti a pertinenza di alcune unità abitative.

DATO ATTO inoltre che :

- Il 07/11/2014 è stata presentata da parte dell'Amministratore del CONDOMINIO IL CASALE, una CIL – Comunicazione Inizio Lavori - assunta in atti al P.G. n. 38605/2014 e corredata degli elaborati previsti dalla normativa vigente, per un intervento di sistemazione dell'area cortili va comune (zona garage) con realizzazione di nuova rete di scarico in sostituzione della preesistente con griglia di raccolta dell'acqua piovana;
- con istanza assunta in atti al P.G. n. 48727/2015 in data 15/10/2015 la società titolare del Permesso di Costruire, avendo ultimato i lavori, ha presentato richiesta di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità relativo all'intervento realizzato in forza del titolo edilizio P.G. n. 10055/2008 del 07/04/2009 e successive varianti;
- a riscontro di tale istanza il Comune di Reggio Emilia con lettera PS 5813/2015 del 22/10/2015 ha comunicato che il rilascio del suddetto Certificato di C.E.A. è subordinato alla presentazione di documentazione integrativa, fra cui, la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree destinate a urbanizzazione primaria facenti parte del presente progetto con allegata planimetria catastale dell'area da assoggettare alla servitù come previsto nel P.d.C. 10055/08 del 07/04/2009.

Rilevato:

che la società "IMPRESA EDILE IL CASALE di Bonilauri Stefano & C SaS", oltre alle rispettive unità immobiliari del fabbricato condominiale di civile abitazione, ha venduto e trasferito anche le quote di comproprietà indivisa dell'area urbana pertinenziale destinata a viabilità e parcheggi di uso pubblico, censita al Catasto Fabbricati al foglio 234 mappale 1129 di mq. 128, e precisamente:

- con atto autenticato in data 12.3.2012 col Rep. n. 58668/21567 dal Notaio Costabile, registrato a Reggio Emilia il 13.3.2012 al n.3669, ivi trascritto il 14.3.2012 ai nn. 4516/3068 e ai nn. 4517/3069, la quota di 1/12 (un dodicesimo) ciascuno ai Signori Pesenti Umberto, nato a Reggio Emilia il 29.10.1936, e Iori Marta, nata a Reggio Emilia il 24.5.1938; e la quota di 1/12 (un dodicesimo) ciascuno ai Signori Buriani Ernesto, nato ad Argenta il 22.8.1956, e Pesenti Patrizia, nata a Reggio Emilia il 30.12.1961;

- con atto autenticato in data 5/11/2012 col Rep. n.35036/13184 dal Notaio Palazzi Trivelli, registrato a Reggio Emilia il 4/12/2012 al n. 14688, ivi trascritto il 4.12.2012 ai nn. 20576/14555, la quota di 1/6 (un sesto) al Signor Gabrini Matteo, nato a Montecchio Emilia il 19.1.1978;
- con atto autenticato in data 28/05/2013 col Rep. n. 60060/22500 dal Notaio Costabile, registrato a Reggio Emilia il 29/55/2013 al n.6262, ivi trascritto il 30.5.2013 ai nn. 9860/6599, la quota di 3/6 (tre sestì) alla Società "SICURA IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Reggio Emilia;

- che essendo deceduto il sig. Pesenti Umberto, la sua quota di comproprietà di 1/12 (un dodicesimo) dell'area in argomento si è trasferita per successione ereditaria alla moglie Iori Marta;

-che pertanto, la sopra identificata area risulta attualmente intestata come segue:

- a GABRINI MATTEO per la quota di 1/6 (un sesto);
- a BURIANI ERNESTO e PESENTI PATRIZIA per la quota di 1/12 (un dodicesimo) ciascuno;
- a IORI MARTA per la quota di 1/6 (un sesto);
- alla Società "SICURA IMMOBILIARE SRL" con sede a Reggio Emilia, per la quota di 3/6 (tre sestì);

che conseguentemente, con istanza assunta in atti al P.G. 49428/2016 in data 11/07/2016, I suddetti proprietari, dopo avere presentato la documentazione integrativa, hanno richiesto di procedere alla costituzione di servitù di uso pubblico sull'area antistante la palazzina in via della Repubblica, identificata al foglio 234, mappale 1129, corrispondente ai parcheggi P2 con relativa area di manovra realizzati a servizio dell'intervento edilizio sopra descritto;

che il Tecnico Istruttore con referto in data 11/11/2016 all'atto P.G. 49428/2016, dopo avere formalizzato allo studio Tecnico Arch. Iller Chiesi incaricato dai proprietari, una richiesta di integrazione documentale in ordine agli atti comprovanti la titolarità dell'area sopra indicata, ha trasmesso la pratica edilizia alla U.O.C. gestione dei processi amministrativi, la quale a sua volta ha riscontrato la necessità di un ulteriore approfondimento ed ha proceduto alle verifiche necessarie per gli aspetti di competenza, al fine del completamento dell'atto convenzionale.

Ritenuto pertanto di poter 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;
- 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 inoltre 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 e 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 e i sigg.ri: GABRINI MATTEO nato a Montecchio Emilia (RE) il 19/01/1978, codice fiscale GBRMTT78A19F463O, BURIANI

ERNESTO nato ad Argenta (FE) il 22/08/1956 codice fiscale BRNRST56M22A393W, PESENTI PATRIZIA nata a Reggio Emilia il 30/12/1961, codice fiscale PSNPRZ61T70H223S, IORI MARTA nata a Reggio Emilia il 24/05/1938 codice fiscale RIOMRT38E64H223W, nonché il legale rappresentante della società SICURA IMMOBILIARE SRL con sede a Reggio Emilia, P.IVA 02040040350, per la costituzione di servitù di uso pubblico sui parcheggi e relativa area di manovra realizzati a servizio di intervento edilizio posto in via della Repubblica, con il seguente testo parte integrante e sostanziale del presente atto;

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.

COMUNE DI REGGIO EMILIA

Area Competitività e Innovazione Sociale
Servizio Rigenerazione e Qualità urbana

**SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE
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 DELLA REPUBBLICA**

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 sull'area e sulle relative opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate a servizio di un intervento edilizio posto in Comune di Reggio Emilia, via Della Repubblica, .in forza del Permesso di Costruire P.G. n. 10055/2008 rilasciato il 07/04/2009 a IMPRESA EDILE IL CASALE di Bonilauri Stefano & C SaS, e successive varianti.

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

GABRINI MATTEO nato a Montecchio Emilia (RE) il 19/01/1978, codice fiscale GBRMTT78A19F463O, BURIANI ERNESTO nato ad Argenta (FE) il 22/08/1956 codice fiscale BRNRST56M22A393W, PESENTI PATRIZIA nata a Reggio Emilia il 30/12/1961, codice fiscale PSNPRZ61T70H223S, IORI MARTA nata a Reggio Emilia il 24/05/1938 codice fiscale RIOMRT38E64H223W, società SICURA IMMOBILIARE SRL con sede a Reggio Emilia, P.IVA 02040040350, di seguito denominati anche solo "proprietari", con il presente atto si assumono gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

I proprietari si obbligano in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, dell'area oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dai medesimi si trasferiscono anche ai successivi acquirenti.

I proprietari si obbligano pertanto ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o 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 _____ 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.

10055/2008 rilasciato il 07/04/2009 a "IMPRESA EDILE IL CASALE di Bonilauri Stefano & C SaS", e sue 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 REALIZZATE IN VIA DELLA REPUBBLICA.

Con il presente atto i Signori GABRINI MATTEO (comproprietario per 1/6); BURIANI ERNESTO e PESENTI PATRIZIA (comproprietari per 1/12 ciascuno in comunione legale dei beni tra loro); IORI MARTA (comproprietaria per 1/6), e la Società "SICURA IMMOBILIARE SRL" con sede in Reggio Emilia (comproprietaria per 3/6) ciascuno per i rispettivi diritti, e insieme per l'intero, COSTITUISCONO SERVITÙ DI USO PUBBLICO a favore del COMUNE DI REGGIO EMILIA sull'area identificata al Catasto di detto Comune, sul foglio 234, come segue:

- al Catasto Fabbricati, mappale 1129 -via della Repubblica- P.T- area urbana di mq.128 (centoventotto);

- al Catasto Terreni, mappale 1129 - E.U. di are 1.28;

corrispondente ai parcheggi P2 con relativa area di manovra realizzati a servizio di intervento edilizio posto in Via della Repubblica.

I soggetti come sopra identificati, e i loro aventi causa, mantengono la piena proprietà dell'area suindicata.

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché del decoro dell'area sopra citata e delle relative opere, rimane a totale carico dei proprietari, e dei loro aventi causa, fatta eccezione per l'impianto di pubblica illuminazione.

I proprietari, e loro aventi causa, si obbligano a riportare tale clausola per esteso in tutti i successivi atti di compravendita.

I proprietari si obbligano inoltre, per sè e per i loro 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 da parte dei legittimi proprietari, che verrà perfezionata con apposito successivo atto a loro 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. 6 - 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 ai proprietari, e loro 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, i proprietari e loro 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. 7 - ONERI E SPESE – TRASCRIZIONE.

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti a Notaio designato dai proprietari.

Ai fini della opponibilità ai terzi del presente atto viene richiesta la trascrizione 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 dei proprietari delle aree.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA**

IORI ELISA

2017.05.08 13:56:53

CN=IORI ELISA
C=IT
O=COMUNE DI REGGIO N
2.5.4.5=IT:RIOLSE71A59H;

RSA/1024 bits

