

Proponente: 66.A
Proposta: 2017/513

del 11/07/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 961

del 11/07/2017

RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA ED I SIGNORI FERRETTI ALESSANDRA E OLIVETTI FABRIZIO PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREE DESTINATE AD URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RELATIVE OPERE REALIZZATE A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA C. PORTA.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- 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 divenuti efficaci a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77 del 25/05/2011;
- 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;

Considerato che:

- i sigg.ri Ferretti Alessandra e Olivetti Fabrizio, con istanza acquisita in atti municipali al P.G. n. 27895 del 27/12/2007, hanno presentato una richiesta di permesso di costruire (PDC) per un intervento di costruzione di fabbricato residenziale, composto da 6 appartamenti, sito a Reggio Emilia, in via C. Porta, su area censita al catasto terreni al foglio 149, mappali 10, 11, 22, 23, 8;
- in data 11/03/2008 è stato rilasciato il suddetto permesso di costruire P.G. n. 27895/2007, con il quale è stata prescritta, tra l'altro, la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree destinate ad urbanizzazione primaria, facenti parte del progetto, da effettuarsi prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità,
- successivamente sono intervenute le seguenti varianti:
 - con denunce di inizio attività (DIA) P.G. n. 2237 del 03/02/2009 e P.G. n. 26404 del 25/11/2009 sono state comunicate variazioni minori in corso d'opera rispetto al permesso di costruire sopra citato;
 - con denuncia di inizio attività P.G. n. 3610 del 18/02/2011 sono stati comunicati lavori non realizzati rispetto al permesso di costruire P.G. n. 27895/2007;
 - con segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) P.G. n. 63523 del 09/09/2016 è stata comunicata un'ulteriore variante al PDC di cui sopra;

Dato atto che:

- i sigg.ri Ferretti Alessandra e Olivetti Fabrizio hanno poi depositato in Comune la richiesta di certificato di conformità edilizia e di agibilità del fabbricato, in atti al P.G. n. 39603 del 21/04/2017, unitamente al Tipo Mappale n. 69114/2016 del 12/07/2016 e al Tipo Mappale n. 59244/2026, dai quali risultano essere attribuiti dal Catasto fabbricati i

- nuovi mappali 511-514 del foglio 149 all'immobile sito in via Porta n. 4 a Reggio Emilia;
- successivamente, con lettera del 28/04/2017, il tecnico istruttore, geom. Patrizia Franceschini, ha chiesto ai proprietari dell'immobile in questione un'integrazione di documentazione, relativamente al Tipo Mappale con individuazione delle aree da assoggettare a servitù di uso pubblico come prescritto nel Permesso di Costruire;
 - con nota del 06/06/2017, acquisita in atti municipali al P.G. n. 56233 del 08/06/2017, il tecnico dei proprietari, geom. Giorgio Zibordi, ha consegnato la seguente documentazione: relazione tecnica, contenente la descrizione delle aree da assoggettare a servitù di uso pubblico, con relativi planimetria ed atti catastali e precisamente:
 - Tipo mappale n. 69114 del 12/07/2016 (Ferretti Alessandra)
 - DOCFA n. RE 0001215 del 09/01/2017 (Ferretti Alessandra)
 - Tipo mappale n. 59244 del 06/06/2016 (Olivetti Fabrizio)
 - DOCFA n. RE 0116346 del 02/01/2017 (Olivetti Fabrizio);
 - inoltre, dalla documentazione allegata, risultano essere individuati come beni comuni non censibili il mappale 514, sub 15 (tipo mappale n. 69114 del 12/07/2016) ed il mappale 511, sub 15 e 16 (tipo mappale 59244 del 06/06/2016), appartenenti al medesimo foglio 149;

Visto il verbale di sopralluogo del funzionario tecnico arch. Antonella Forlè, datato 25/05/2017, dal quale risulta la corrispondenza dell'immobile in questione al progetto, quanto a dimensioni, consistenza, disposizione e destinazione d'uso dei locali (con imprecisioni progettuali che rientrano nei limiti di tolleranza di cui all'art. 34, comma 2 ter del DPR 380/2001 e art. 19 bis della L.R. n. 23/2004);

Visto il referto all'atto P.G. n. 39603 del 21/04/2017 del tecnico istruttore geom. Patrizia Franceschini, datato 09/06/2017, con il quale si propone di costituire servitù di uso pubblico sulle aree censite al Catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 149, mappale 514, sub 15 (tipo mappale n. 69114 del 12/07/2016) e al foglio 149, mapp. 511, sub 15 e 16 (tipo mappale 59244 del 06/06/2016) destinate a parcheggi di uso pubblico e relativa accessibilità, come risulta dalla "planimetria sistemazioni esterne", allegata all'integrazione documentale P.G. n. 56233 del 08/06/2017;

Ritenuto pertanto di procedere alla costituzione della servitù di uso pubblico sulle aree sopra descritte, mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia ed i proprietari delle aree stesse come sopra identificato;

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. n. 267/2000 in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Visti:

- il D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R.15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- gli artt. 56-57 dello Statuto Comunale;
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/2000;
- 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 il Comune di Reggio Emilia ed i signori Ferretti Alessandra, nata a Montecchio Emilia (RE) il 08/04/1959 e Olivetti Fabrizio, nato a Reggio Emilia il 26/03/2017, residenti a Quattro Castella (RE) in via Mazzini n. 7, finalizzato alla costituzione di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia sulle aree censite al Catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 149, mappale 514, sub 15 (tipo mappale n. 69114 del 12/07/2016) e al foglio 149, mapp. 511, sub 15 e 16 (tipo mappale 59244 del 06/06/2016), destinate a parcheggi di uso pubblico e relativa accessibilità, ad uso dell'intervento edilizio realizzato in virtù del permesso di costruire n. 27895 del 11/03/2008 e successive varianti, sito a Reggio Emilia in via C. Porta n. 4;
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;
4. di procedere, una volta stipulata la convenzione di cui sopra, al rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse del provvedimento dirigenziale 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 realizzate a servizio di un intervento edilizio di costruzione di fabbricato residenziale, composto da 6 appartamenti, sito a Reggio Emilia, in via C. Porta n. 4, in forza del permesso di costruire P.G. n. 27895 del 11/03/2008 e successive varianti rilasciato ai signori Ferretti Alessandra, nata a Montecchio Emilia (RE) il 08/04/1959 e Olivetti Fabrizio, nato a Reggio Emilia il 26/03/2017, residenti a Quattro Castella (RE) in via Mazzini n. 7.

La costituzione della servitù avviene in ottemperanza a quanto stabilito nel permesso di costruire P.G. n. 27895 del 11/03/2008 e successive varianti.

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

I signori Ferretti Alessandra, nata a Montecchio Emilia (RE) il 08/04/1959 e Olivetti Fabrizio, nato a Reggio Emilia il 26/03/2017, residenti a Quattro Castella (RE) in via Mazzini n. 7, 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 per sé e per i propri 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 trasferiscano 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 in ogni eventuale atto 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. 27895 rilasciato in data 11/03/2008 ai signori Ferretti Alessandra e Olivetti Fabrizio 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 SULLE AREE E SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE IN VIA C. PORTA

I signori Ferretti Alessandra e Olivetti Fabrizio, con il presente atto, costituiscono servitù di uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia sulle aree poste nel suddetto Comune in via C. Porta n. 4, identificate al Catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 149, mappale 514, sub 15 (tipo mappale n. 69114 del 12/07/2016) e al foglio 149, mapp. 511, sub 15 e 16 (tipo mappale 59244 del 06/06/2016) e sulle opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate, consistenti nei parcheggi di uso pubblico e relativa accessibilità.

I signori Ferretti Alessandra e Olivetti Fabrizio, ed i loro aventi causa, mantengono 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 dei proprietari e dei loro aventi causa.

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

I proprietari si obbligano inoltre, per sé 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 delle aree da parte dei legittimi proprietari, che verrà perfezionata con apposito successivo atto a sua 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 manutenzione ordinaria e straordinaria 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 obbligano 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 dal proprietario.

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 sulle quali viene costituita servitù di uso pubblico.

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**