

## **ALLEGATO A )**

### **SCHEMA DI CONVENZIONE IN ATTUAZIONE DELL'ART. 1.4.4 , COMMA 4, DEL RUE VIGENTE PER LA RIDISTRIBUZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA TRA DUE LOTTI CONTIGUI MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.**

Il giorno \_\_\_\_ il mese \_\_\_\_ dell'anno 2017, in Reggio Emilia,

tra

L'Arch. ELISA IORI, domiciliata per la carica presso il Comune di cui appresso, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n.1, codice fiscale e P. IVA 00145920351 , e ciò nella Sua qualità di Dirigente del servizio Rigenerazione e Qualità urbana dello stesso, a questo atto autorizzata dall'atto del Sindaco di Reggio Emilia del 19 maggio 2015 P.G n. 21355i sensi dell'art. 50 del D.Lgs. n. 267/00, nonché dal vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi (art. 13 sez. A) ed in esecuzione del provvedimento dirigenziale del R.U.A.D. n. ;

e

CASALI MASSIMO, nato a Reggio Emilia il 16/03/1964 CF: CSL MSM 64C16 H223U

e

CARBONCHI CLAUDIA nata a Bologna il 06/11/1969 , CF: CRB CLD69S46A944Q entrambi residenti in Via Brancati 7, d'ora in poi denominati anche "soggetti attuatori";

si conviene si stipula quanto segue:

#### **Art. 1 - PREMESSE**

Le premesse del provvedimento dirigenziale RUAD n. .... del..... formano parte integrante della presente convenzione.

#### **Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Reggio Emilia e i soggetti attuatori come sopra identificati, per la redistribuzione ai sensi dell'art.1.4.4. del vigente Regolamento Urbanistico edilizio (RUE), della potenzialità edificatoria derivante dall'ambito del (RUE) denominato Auc 3 al contiguo ambito Auc7 entrambi di loro proprietà come meglio risulta anche dalla tavola unica allegata alla presente convenzione sotto la lettera B) e identificati con le lett..A e B posti in Via A.Negri e catastalmente censiti al catasto

fabbricati al foglio 236 mapp. 589 sub-3-4 e mappale 1744 graffiati. Tale elaborato risulta altresì depositato nel fascicolo di cui all'istanza di Permesso di Costruire in atti al P.G.n. 28438/2017 presentata a suo tempo dai precedenti proprietari dei fabbricati : sigg. Zucchetti Riccardo e Martin Martina e di cui è stata richiesta voltura all'Amministrazione Comunale in data 04/08/2017 con istanza PG.n. 79030.

### **ART. 3. OBBLIGHI GENERALI**

I soggetti attuatori 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 soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per i loro 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 agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma.

I soggetti attuatori si obbligano 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 convenzionato in sanatoria PG n. 28438/2017.*

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.

I soggetti attuatori si obbligano a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel Permesso di Costruire.

### **Art. 4 TITOLARITA' DEI DIRITTI EDIFICATORI.**

Si dà atto che nel caso in oggetto non è stato necessario formalizzare il contratto di *“cessione di cubatura”* ai sensi e per gli effetti della legge n. 106/2011, di conversione del Decreto Sviluppo DI n. 70/2011, e successive modifiche e integrazioni, per consentire il trasferimento della potenzialità edificatoria dal lotto B al lotto A , in quanto entrambi i lotti sono di proprietà indivisa dei sigg. Casali Massimo, nato a Reggio Emilia il 16/03/1964 CF: CSL MSM 64C16 H223U e Carbonchi Claudia, nata a Bologna il 06/11/1969, CF: CRB CLD69S46A944Q, avendo acquistato la piena ed esclusiva proprietà dai sigg. Zucchetti Riccardo e dalla sig.ra Martini Martina, in data 28/07/2017 con scrittura privata autenticata dal Notaio M.Carmen Costabile (rep.n. 65122/26088) del fabbricato in argomento censito al catasto fabbricati al foglio 236 mapp. 589 sub-3-4 e mappale 1744 graffiati. .

L'utilizzazione della potenzialità edificatoria degli ambiti Auc3 e Auc7 ricadenti su area censita al foglio 236 mappale 589 (sub 3-4) e 1744 in forza del tipo di frazionamento n. 47574/2017 viene regolamentata nel presente atto, che verrà trascritto ai sensi di legge.

#### **Art. 5 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI .**

La redazione del progetto unitario sui due lotti contigui denominati A e B, per il quale è stata presentata richiesta assunta in atti al n. 28438/2017 di PG in data 23/03/2017 avente ad oggetto il rilascio di permesso di costruire convenzionato in sanatoria da parte dei precedenti proprietari sigg. Zucchetti Riccardo e Martini Martina e volturato in forza della richiesta in atti al PG.n. 79030/2017 a favore dei soggetti attuatori, è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui all'art. art. 1.4.4 comma 4 del RUE vigente, consentendo di utilizzare sui due lotti A e B ancorché facenti parte di ambiti urbani consolidati differenti (Auc 3 e Auc7) la potenzialità edificatoria residua propria dell'ambito Auc 3 a favore dell'ambito Auc 7 e del relativo uso a1.

*La Superficie complessiva prevista in progetto è pari a  $36,20 \text{ mq} \times 0,60 = 21,72 \text{ mq}$  di cui  $11,70 \text{ mq} \times 0,60 = 7,02 \text{ mq}$  viene prevista nel lotto A (destinato ad Auc3) e la rimanente superficie di  $\text{mq}.24,50 \times 0,60 = 14,70$  viene trasferita sul lotto B (destinato ad Auc7) Il progetto inoltre rispetta l'ultimo inciso del comma 4 dell'art.1.4.4. sotto il profilo urbanistico poiché il trasferimento della Sc dall'Auc3 nel confinante Auc7 permette di configurare un intervento coerente con il contesto di riferimento vista anche l'esiguità dell'opera edilizia di cui trattasi".*

#### **STATO DI FATTO:**

Ambito AUC 3 ( art. 4.2.3 comma 6 delle NA del RUE):

Superficie fondiaria = 266,00 mq.

Uf indice di utilizzazione fondiaria = SC legittimamente esistente + 20%

SC legittimamente esistente =  $196,80 \times 20\% = 236,16 \text{ mq}$ . Sc max edificabile

Ip = Indice di permeabilità minimo 30% della Sf  $266,00 \times 30\% = 79,80 \text{ mq}$ .

SP= Superficie permeabile esistente 70 mq. ( 26% )

Ambito AUC7:

Superficie area = 570,00 mq.

Superficie fondiaria = 570,00 mq

Uf indice di utilizzazione fondiaria = 0.12 mq/mq

destinazioni d'uso: a2, b2, b4, b10, b15, b16, f3, f5, f6;

SC superficie complessiva max edificabile = 68.4 mq

Ip= Indice di permeabilità minimo 70% della Sf ( 399 mq. )

SP= Superficie permeabile in progetto 486,00 mq. ( 85% )

#### **STATO DI PROGETTO**

In virtù dell'applicazione dell'art. 1.4.4 comma 6 del RUE il progetto prevede la creazione di due lotti denominati rispettivamente :

**Lotto A** : corrispondente all'ambito Auc3 e insistente sui fabbricato identificato al foglio 236 mappale 589 sub. 3-4, avente una superficie fondiaria pari a 266,00 mq. e con una superficie massima edificabile propria dell'ambito di appartenenza pari a 39,36 mq ;

**Lotto B** : corrispondente all'ambito Auc7 e insistente sull'area identificata al foglio 236 mappale 1744 di Superficie fondiaria mq. 570,00 mq.

L'intervento proposto consistente nella realizzazione di una tettoia come da Pdc in atti al PG.n. 28438/2017 prevede invece una superficie complessiva di mq.  $36,20 \times 0,60 = 21,72$  mq che viene così ridistribuita sui lotti A e B e precisamente :

**sul Lotto A** e quindi sul mappale 589 è prevista una Sc di 7,02 mq. (risultante da  $11,70 \text{ mq.} \times 0,60$ ),

**sul Lotto B** e quindi sul mappale 1744 è prevista una Sc di 14,70 mq. (risultante da  $24,50 \text{ mq.} \times 0,60$ ).

#### **Art. 6 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE.**

Le parti danno atto che in relazione al permesso di costruire PG.n. 28438/2017 avente per oggetto la sanatoria di opere interne al fabbricato realizzato in forza di concessione edilizia PG. n. 16772/1988 e la realizzazione di una nuova tettoia sul fronte sud del fabbricato stesso, è stata versata dai precedenti proprietari sigg. Zucchetti e Riccardo e Martini Martina, l'oblazione di €.626,00 in data 8.6.2017 con quietanza n. 3038. ai sensi dell'art.17 della LR.n.15/2013.

La tettoia nelle condizioni di fatto in cui si trova e così come da progetto può essere mantenuta a distanza inferiore dal confine di proprietà fino a nuove diverse disposizioni della proprietà finitima facente capo alla sig.ra Carnevali Claudia come da dichiarazione di assenso allegata alla pratica edilizia PG.n. 28438/2017.

I sigg. Casali Massimo e Carbonchi Claudia si obbligano, per sé e loro aventi causa, a rispettare nella sanatoria dell'intervento edilizio già realizzato i dati progettuali relativamente alle Superfici ed agli Indici urbanistico-edilizi così come descritti all'art. 5, e come indicati nelle Tavole di progetto allegate alla richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria convenzionato, assunta in atti municipali al PG.n. 28438/2017.

#### **ART.6 - EDIFICABILITA' SUI LOTTI**

Le parti danno atto e riconoscono che a seguito del presente progetto planivolumetrico su lotto A di cui al foglio 236 mapp. 589 sub 3-4 residua una capacità edificatoria di mq.17,64 di Sc , mentre sul lotto B di cui al mappale 1744 del medesimo foglio e corrispondente all'ambito Auc7 , residua interamente la capacità prevista dal RUE corrispondente a mq 68,40 di Sc con le destinazioni d'uso previste dall'ambito Auc7, fino all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche.

Le parti danno atto altresì che l'intervento è coerente, sotto il profilo urbanistico-architettonico, con il contesto di riferimento, in particolare per gli aspetti che attengono la valorizzazione e la qualità del paesaggio.

#### **ART.7 - INADEMPIMENTO.**

In caso di inadempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione finalizzati a garantire la corretta manutenzione ed il decoro delle eventuali aree asservite ad uso pubblico, 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, il soggetto attuatore e suoi 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. 8- CONTROVERSIE**

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.

I soggetti attuatori si obbligano a tenere indenne il Comune di Reggio Emilia da qualsiasi controversia che dovesse sorgere tra confinanti in ordine alle distanze dai confini di proprietà del fabbricato di cui al PDC in atti al PG.n. 28438/2017.

#### **Art. 9- INOSSERVANZA IMPEGNI**

In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatori e loro aventi causa, degli impegni assunti con la presente convenzione, si applicheranno le sanzioni di legge.

#### **Art. 10 - RAPPORTI TRA IL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE ED I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA.**

Nel caso di alienazione parziale delle aree oggetto del presente intervento edilizio, i sigg. Casali Massimo e Carbonchi Claudia, dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

In questo caso i summenzionati proprietari che stipulano la presente convenzione restano solidalmente responsabili con gli aventi causa nei confronti del Comune di Reggio Emilia di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Qualora i summenzionati proprietari procedano ad una alienazione unitaria e globale dei lotti oggetto della presente convenzione, dovranno trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti senza tuttavia il permanere della responsabilità solidale.

Gli stessi si impegnano altresì a trascrivere per esteso in tutti i successivi atti di trasferimento della proprietà, a qualunque titolo, gli obblighi e gli oneri previsti dalla presente convenzione.

#### **ART. 11 - TRASCRIZIONE, ONERI E SPESE**

La presente convenzione viene stipulata davanti a Notaio designato dai soggetti attuatori.

Del presente atto viene richiesta la trascrizione 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 interamente a carico dei soggetti attuatori.