

Proponente: 66.A
Proposta: 2017/773

del 20/10/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1421

del 20/10/2017

RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA, CCFS IMMOBILIARE S.P.A. E GLI OLMI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE PER LA CESSIONE GRATUITA DI AREE DI URBANIZZAZIONE DEL SUB – COMPARTO “E” IN ATTUAZIONE DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA TI 2-7 E TI 2-8 “PARCO OTTAVI”.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- il Comune di Reggio Emilia è dotato di un Piano Strutturale Comunale - PSC – e di un Regolamento Urbanistico ed Edilizio – RUE –, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 05.04.2011, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R. n. 77 del 25/05/2011 ai sensi della L.R. n. 20/2000 modificata ed integrata;
- l'Amministrazione Comunale ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014 il primo Piano Operativo Comunale ossia lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco di un quinquennio, divenuto efficace il 23/04/2014 a seguito della pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione;
- il PSC, il RUE ed il POC sostituiscono il PRG 2001 in coerenza con quanto dispone l'art. 41, 1° comma della citata L.R. n. 20/2000;
- il PRG 2001 aveva individuato tra le Aree di Trasformazione Integrata” di cui all'art. 49 delle Norme di Attuazione, due aree, localizzate tra Via Chopin, Via Gorizia e Via Dei Templari, denominate “Ti 2-7” e “Ti 2-8” soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata ed un'area marginale e residuale avente anch'essa la medesima destinazione residenziale, disciplinata dall'art. 39 delle NTA ed attuabile mediante intervento edilizio diretto;
- tali piani particolareggiati progettati congiuntamente sono stati approvati con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 25924/195 del 21/12/2004 unitamente al relativo schema di convenzione;
- in data 20/04/2005, con atto a ministero del Notaio Dr. Gianluigi Martini (rep. n. 111979, racc. n.15823) è stata stipulata la sopra citata convenzione attuativa del PUA in oggetto tra il Comune di Reggio Emilia ed i seguenti soggetti attuatori e proprietari delle diverse aree poste in Comune di Reggio Emilia in zona via Chopin, via Gorizia, via dei Templari: Società' Parco Ottavi s.r.l., Cooperativa Immobiliare Arturo Bellelli s.c., sigg. Ferraroni Claudio, Ferraroni Lucia e Ribuoli Amelia, questi ultimi limitatamente all'impegno alla costituzione di servitù per l'interramento delle linee elettriche che dovranno attraversare le aree di proprietà e la cessione di altre aree poste fuori dal comparto, su cui è prevista la realizzazione di una rotatoria, nonché con la società “LA MECCA di Corbelli Marina & C.” S.n.c., limitatamente all'impegno alla costituzione di servitù per l'interramento delle linee elettriche che dovranno attraversare l'area di sua proprietà;
- con la citata convenzione si è stabilito, tra l'altro, data la rilevante estensione delle aree interessate dai piani urbanistici in argomento e la complessa articolazione degli interventi

urbanizzativi ed edilizi previsti dai piani, di procedere all'attuazione dei piani medesimi per singoli sub-comparti, tra i quali anche il sub-comparto E, comprendente lotti edificabili a destinazione residenziale per palazzine in linea e a torre e relative aree per opere intercondominiali, oltre alle opere di urbanizzazione;

- relativamente al citato sub-comparto E è stato rilasciato alla Cooperativa Immobiliare Arturo Bellelli s.c. il permesso di costruire P.G. n. 1251/2007 del 29/06/2007, relativo alle opere di urbanizzazione primaria (1° stralcio) del sub – comparto medesimo, il cui computo metrico (elaborato E) prevedeva un valore complessivo pari ad € 704.323,30 per le opere di urbanizzazione e ad € 27.376,05 per le opere di sistemazione a verde;

Rilevato che:

- su domanda di alcuni soggetti attuatori, con deliberazione di Giunta Comunale P.G. n. 17846/131 del 23/05/2014, si è deliberato di modificare e integrare la convenzione urbanistica di cui sopra;

- la convenzione integrativa è stata dunque stipulata in data 01/07/2015, con atto a ministero del Notaio Dr. Gianluigi Martini (Rep. n. 130970, Racc. n. 24329), tra il Comune di Reggio Emilia, Gli Olmi s.p.a. - in liquidazione - (ex Parco Ottavi s.p.a. per intervenuta variazione della denominazione sociale), CCFS IMMOBILIARE S.P.A., tale a seguito di fusione per incorporazione, con atto Notaio A. Caranci del 19/09/2011 rep. 41903-racc.12155, della Cooperativa Immobiliare Arturo Bellelli s.c., Conad Centro Nord s.c. (essendo nel frattempo intervenuti atti di compravendita e frazionamenti successivi), allo scopo di individuare, relativamente alle opere di urbanizzazione, stralci funzionali di intervento, che consentano il collaudo parziale e definitivo delle opere di urbanizzazione già realizzate e lo svincolo/riduzione delle garanzie fideiussorie al tempo prestate, nonché la presa in carico delle opere completate da parte dell'Amministrazione Comunale;

- in data 14/10/2015, P.G. n. 45341, è intervenuto, su istanza del legale rappresentante di CCFS IMMOBILIARE S.P.A. acquisita in atti municipali il 05/10/2015, un cambio di intestazione del citato permesso di costruire P.G. n. 1251 del 29/06/2007 da Cooperativa Immobiliare Arturo Bellelli s.c. a CCFS IMMOBILIARE S.P.A.;

Tenuto conto che:

- con istanza acquisita agli atti municipali al P.G. n. 71855 del 10/10/2016, il legale rappresentante della società C.C.F.S. IMMOBILIARE s.p.a., soggetto attuatore del sub – comparto E del Pua in argomento, ha comunicato l'ultimazione delle opere di urbanizzazione relative al suddetto sub – comparto, comprendenti, per una minima parte, anche aree di proprietà della società Gli Olmi s.r.l. - in liquidazione - (già GLI OLMI S.P.A. in liquidazione, ex Parco Ottavi s.r.l.), chiedendo il certificato di collaudo, la presa in carico delle opere medesime

da parte dell'Amministrazione Comunale e lo svincolo/riduzione delle garanzie fideiussorie, ai sensi delle convenzioni urbanistiche sopra citate;

- con referto del 03/04/2017 il Dirigente dei Servizi Ingegneria Edifici – Reti e Infrastrutture, ing. Ermes Torreggiani, afferma: *“... Visto il certificato di collaudo del 16/01/2017, assunto in atti al n. 5440 di P.G. in data 17/01/2017, del collaudatore in corso d'opera, ing. Pier Giorgio Croxatto, in attuazione della convenzione stipulata il 19/06/2007 tra Comune di Reggio Emilia ed ACER Si ritiene pertanto che le opere di urbanizzazione primaria relative all'intervento in oggetto denominato Sub – Comparto E del Piano Particolareggiato Ti 2-7 Ti 2-8 “Parco Ottavi”, realizzate a seguito del PDC n. 1251/2007 del 29/06/2007 e successive varianti siano collaudabili e se ne dispone la presa in carico per la manutenzione e gestione di competenza.”*;

- con successiva istanza, acquisita agli atti municipali al P.G. n. 64358 del 27/06/2017, il legale rappresentante della società CCFS Immobiliare s.p.a. ed il liquidatore della società Gli Olmi s.r.l. in liquidazione hanno chiesto di poter procedere alla cessione delle aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione di cui al sub – comparto E citato, individuate sulla base del frazionamento del 09/07/2007 prot. n. RE0157258, e precisamente le aree di cui al foglio 121, mapp. 489, 490, 650 di proprietà CCFS IMMOBILIARE S.P.A. e quanto ai mappali 502, 768 di proprietà GLI OLMI SRL in liquidazione;

Visti:

- l'art. 5.1 della Convenzione stipulata con atto a ministero del Notaio Gianluigi Martini in data 20/04/2005 Rep. n. 111979/15823 a norma del quale i soggetti attuatori si sono impegnati a cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria identificate nella Tavola n. 7 del PUA per la superficie più precisamente risultante in sede di frazionamento, e l'art. 5.1. della Convenzione modificativa ed integrativa della stipulata con altro atto del Notaio Gianluigi Martini in data 01/07/2015 Rep. n. 130970/24329 che richiama il precedente;

- l'art. 10 della Convenzione stipulata in data 01/07/2015, con atto a ministero del Notaio Dr. Gianluigi Martini, secondo il quale *“ ... La presa in carico delle opere di ogni stralcio funzionale collaudato da parte dell'Amministrazione Comunale, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo e comunque entro 6 mesi dalla suddetta comunicazione di ultimazione dei lavori qualora questi non siano stati contestati ...”*;

- l'art. 15 della Convenzione modificativa ed integrativa sopra citata, secondo il quale *“La garanzia finanziaria delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 14, 1° comma lett.a), cesseranno ad avvenuto pagamento di quanto previsto all'art. 11, 2° comma della convenzione Rep. n. 111979, Racc. n.15823 del 20/04/2005 e ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo parziale o del verbale di consegna delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal Soggetto Attuatore, a seguito dell'acquisizione delle aree di urbanizzazione e/o asservimento ad uso pubblico, nei termini stabiliti all'articolo 6 del presente atto.”*;

Precisato che:

- a garanzia degli adempimenti, obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalle sopra citate convenzioni del Pua (convenzione del 20/04/2005, a ministero del Notaio Dr. Gianluigi Martini, Rep. n. 111979, Racc. n.15823 e convenzione modificativa ed integrativa del 01/07/2015, a ministero del Notaio Dr. Gianluigi Martini, Rep. n. 130970, Racc. n. 24329) gli attuatori hanno prestato al Comune di Reggio Emilia, contestualmente alla stipula della prima convenzione attuativa del 20/04/2005 le seguenti polizze fideiussorie, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione:

- ☐ fideiussione assicurativa di Riunione Adriatica di Sicurtà n. 056651585 di € 1.974.840,00 intestata a Parco Ottavi s.r.l.
- ☐ fideiussione assicurativa di Riunione Adriatica di Sicurtà n. 056651586 di € 2.527.144,00; intestata a Cooperativa Immobiliare Bellelli s.c.;

Visto il referto del tecnico istruttore, geom. Paolo Pellati, del 11/09/2017, con il quale *“si propone di passare il fascicolo all'ufficio amministrativo del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana per la predisposizione degli atti relativi alla presa in carico di dette aree (non cedute in fase di stipula della Convenzione del PUA relativo a Parco Ottavi) ...”*;

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 dell'ente, in quanto tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto sono totalmente a carico del soggetto stipulante;

- 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;

Richiamato inoltre 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, 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, per le motivazioni citate in premessa, il seguente schema di convenzione da stipularsi fra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia ed i legali rappresentanti di Gli Olmi srl - in liquidazione – con sede a Reggio Emilia, via G. Sforza n. 6/B e di CCFS IMMOBILIARE s.p.a., con sede a Reggio Emilia, via Ruini n. 74/D, per la cessione gratuita delle aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione di cui al sub – comparto E del Piano Particolareggiato Ti 2-7 Ti 2-8 “Parco Ottavi”, realizzate a seguito del PDC n. 1251/2007 del 29/06/2007, individuate sulla base del frazionamento del 09/07/2007 prot. n. RE0157258, e precisamente le aree di cui al foglio 121, mapp. 489, 490, 650, 502, 768;
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 dar seguito, con successivi provvedimenti, all'istanza P.G. n. 71855 del 10/10/2016, per la parte relativa alla riduzione delle garanzie fideiussorie citate in premessa;
3. di trasmettere copia del presente atto ai Servizi comunali interessati per i successivi adempimenti di competenza.

SCHEMA-TIPO DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE GRATUITA DI AREE DI URBANIZZAZIONE DEL SUB – COMPARTO “E” IN ATTUAZIONE DELLE CONVENZIONI

URBANISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA TI 2-7 E TI 2-8 “PARCO OTTAVI”

Il giorno mese di dell'anno in Reggio Emilia, presso il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia, ubicato in Reggio Emilia, Via Emilia San Pietro, 12

tra:

- **arch. ELISA IORI**, nata a Reggio Emilia il 19/01/1971, 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 legale 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, a questo atto autorizzata dall'atto del Sindaco P.G. n. 21355 del 19/05/2015 ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, nonché dal vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

e

Gli Olmi srl - in liquidazione – con sede a Reggio Emilia, via G. Sforza n. 6/B, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di REGGIO EMILIA dal N. 01946350350 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, in persona del liquidatore Sig. Giovanni Sorri nato a Reggio Emilia il 14/11/1954 e residente a Castellarano (RE) Via Fuori Ponte 2 CF: SRR GNN54S14H223G

C.C.F.S. IMMOBILIARE s.p.a., con sede a Reggio Emilia, via Ruini n. 74/D, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di REGGIO EMILIA dal N. 01592520363 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, in persona Dell'amministratore Delegato sig. Davoli Giuseppe , nato a Reggio Emilia il 27/03/1957 residente a Reggio Emilia Via A.Fleming 30, CF: DVL GPP57C27 H223R;

Art. 1 – PREMESSE

Le premesse del provvedimento dirigenziale R.U.A.D. del..... formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la cessione gratuita a favore del Comune di Reggio Emilia da parte de Gli Olmi srl - in liquidazione – con sede a Reggio Emilia, via G. Sforza n. 6/B, P.IVA 01946350350 e CCFS IMMOBILIARE s.p.a., con sede a Reggio Emilia, via Ruini n. 74/D, P.IVA 01592520363, delle aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione di cui al sub – comparto E del Piano Particolareggiato Ti 2-7 Ti 2-8 denominato anche “Parco Ottavi”, realizzate a seguito del Permesso di costruire Pgn. n. 1251/2007 del 29/06/2007, individuate sulla base del frazionamento del 09/07/2007 prot. n. RE0157258 , poste in Reggio Emilia e identificate al Catasto terreni al foglio 121, mapp. 489, 490, 650 , 502, 768.

La cessione gratuita viene effettuata in ottemperanza agli obblighi previsti dall'art. 10 della convenzione urbanistica attuativa del Piano Particolareggiato di Iniziativa privata Ti 2-7 Ti 2-8 “Parco Ottavi”, stipulata in data 01/07/2015, con atto a ministero del Notaio Dr. Gianluigi Martini (Rep. n. 130970, Racc. n. 24329), a modifica ed integrazione della precedente convenzione stipulata in data 20/04/2005, con atto a ministero del Notaio Dr. Gianluigi Martini (rep. n. 111979, racc. n.15823), tra il Comune di Reggio Emilia ed i Soggetti attuatori del piano medesimo .

ART. 3 CESSIONE GRATUITA DELL'AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Contestualmente alla stipula del presente atto, Gli Olmi srl - in liquidazione – con sede a Reggio Emilia, via G. Sforza n. 6/B, P.IVA 01946350350, di seguito denominato anche “parte cedente”, cede gratuitamente al Comune di Reggio Emilia, che accetta, le aree di cui al foglio 121, mapp. 502 e 768 e CCFS IMMOBILIARE s.p.a., con sede a Reggio Emilia, via Ruini n. 74/D, P.IVA 01592520363, di seguito denominato anche essa denominata “parte cedente”, cede gratuitamente al Comune di Reggio Emilia, che accetta, le aree di cui ai mappali 489, 490, 650 del medesimo foglio, aree destinate all'urbanizzazione primaria del sub – comparto “E” del PUA Ti 2-7 Ti 2-8 “Parco Ottavi”.

Per la migliore identificazione delle aree cedute, le Parti cedenti fanno concorde riferimento alle risultanze degli Elaborati Planimetrici depositati in Catasto secondo il tipo di frazionamento n. T272025 del 11/05/2017,

Le parti cedenti garantiscono e dichiarano quanto segue:

- ☐ la piena ed esclusiva proprietà dell'area in oggetto e la loro libertà da pesi, privilegi anche fiscali, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri fiscali e diritti di terzi in genere, fatta eccezione per le servitù eventualmente già esistenti (quali elettrodotti o altre reti tecnologiche interrate) che non possano essere rimosse o spostate e che dovranno consentire, comunque, il corretto utilizzo delle aree stesse;
- ☐ che saranno a loro carico gli oneri di qualsiasi natura a tutt'oggi maturati, anche se successivamente accertati.

Proprietà e possesso materiale dateranno dalla data di stipula del presente atto.

ART. 4 - 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. 5-ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti a Notaio designato dal soggetto attuatore.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico di Gli Olmi srl - in liquidazione e di CCFS Immobiliare s.p.a.

ooooooo

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**