

**Proponente: 66.A**  
**Proposta: 2018/152**

**del 07/02/2018**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 149**

**del 07/02/2018**

**RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA**

**Dirigente: IORI Arch. Elisa**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA ED I SIGNORI M.A., F.E., B.S., A.G. ED M.C., PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREA DESTINATA AD URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RELATIVE OPERE REALIZZATE A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA PRAGA.

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

### Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 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 così come successivamente integrati e modificati, entrati in vigore il 25/05/2011 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato poi approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. n. 20/2000, il primo Piano Operativo Comunale - POC, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014, ed è stata altresì approvata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015 la prima variante al POC, pubblicata sul BURER n. 104 del 06/05/2015.

### Considerato che:

- il sig. Manservi Andrea con istanza acquisita in atti municipali al P.G. n. 21790 del 16/07/2013, ha presentato una richiesta di permesso di costruire (PDC) per un intervento di costruzione di una palazzina ad uso residenziale, composto da 4 alloggi, su area sita a Reggio Emilia, in via Praga, censita al catasto terreni al foglio 149, mappali 506-507, ai sensi dell'art. 4.2.3 delle NTA del vigente regolamento edilizio e Urbanistico. ;
- in data 15/07/2014 tra i sigg. Manservi Corrado, Armani Giuliana, Manservi Andrea, Fiorvanati Elena, Bassi Sermide, con atto notaio M.C. Costabile Rep. n. 61393/23418, registrato a Reggio nell'Emilia il 5/8/2014 al n. 9216, ivi trascritto in pari data al n.9222 R.P., è stata stipulata una convenzione urbanistica per l'attuazione del progetto edilizio di cui al precedente capoverso, che ha comportato la cessione gratuita al patrimonio comunale di un' area destinata ad attrezzature e spazi collettivi secondo quanto prescritto dall'art.4.2.3. comma 6 punto 4 delle norme del RUE e censita al mappale 507 del foglio 149, nonché la realizzazione sull'area stessa di verde pubblico attrezzato;
- con la suddetta convenzione i proprietari si impegnavano altresì a costituire servitù di uso pubblico sulle aree destinate a parcheggi di tipo P2 prima del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

**Rilevato che:**

- in data 21/07/2014 è stato rilasciato il suddetto permesso di costruire P.G. n. 21790 con il quale è stata prescritta, tra l'altro, riprendendo l'obbligo previsto in convenzione, 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 è stata presentata con segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) P.G. n. 18156/2017 del 22/02/2017 una variante al PDC di cui sopra;
- in data 29/04/2016 con istanza P.G. n. 31144 è stata richiesta l'attribuzione del numero civico;
- in data 16/03/2017 è stato depositato con atto P.G. n. 26379/2017 il progetto definitivo ai sensi del DM 37/2008 e in data 05/05/2017 l'attestato di qualificazione energetica di cui alla DGR 26/09/2011 n. 1366 e la certificazione energetica ECOABITA.

**Dato atto che:**

- il sig. Manservi Andrea ha poi depositato in Comune la richiesta di certificato di conformità edilizia e di agibilità del fabbricato, in atti al P.G. n. 43771/2017 del 05/05/2017, unitamente alla dichiarazione di fine lavori realizzati anche ai sensi della delibera dell'assemblea regionale N.156/2008 e della Legge 10/1991, nonché la relazione di collaudo delle opere;
- successivamente, con lettera del 16/05/2017, il tecnico istruttore, geom. Paolo Pellati AP attività edilizia sul territorio ambito 2, ha chiesto al proprietario dell'immobile in questione un'integrazione di documentazione, relativamente all'autorizzazione all'apertura del passo carraio e la documentazione per la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree destinate a parcheggi come prescritto nel Permesso di Costruire;
- con nota del 07/06/2017, acquisita in atti municipali al P.G. n. 55847, il tecnico dei proprietari, arch. Alberto Cari Gallingani, ha consegnato la richiesta di apertura dei passi carrai (PG.n. 55840/2017) ed il modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali (mod. DOCFA\_ Tipo Mappale n. 64925/2016 del 24/06/2016) con il quale sono stati dichiarati i nuovi intestatari delle seguenti unità immobiliari all'Agenzia delle Entrate, riguardanti l'immobile costruito in via Marco Praga n.11,
- mappale 512 subalterni .1-2-10-11-3-4-5-6-7 e sub.8-9 come beni comuni non censibili, intestati a Manservi Andrea, Fioravanti Elena, Bassi Sermide, Armani Giuliana Maservi Corrado, individuando in particolare il subalterno 9 da asservire all'uso pubblico essendo ivi stati realizzati i parcheggi di tipo P2.

**Richiamati:**

- il verbale di sopralluogo del funzionario tecnico geom. Fabrizia Barbieri, datato 21/06/2017, dal quale risulta che, sulla base delle verifiche effettuate ai sensi di quanto disposto dall'atto di coordinamento tecnico regionale Prot. 76/2014 del 27/01/2014, si è riscontrata la corrispondenza urbanistica e la conformità dell'immobile in questione rispetto a quanto a suo tempo autorizzato con Permesso di Costruire n. 21790/2013 del 21/07/2014 e successiva variante (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);
- il referto all'atto P.G. n. 43771/2017 del tecnico istruttore AP attività edilizia sul territorio ambito 2 geom. Paolo Pellati che, considerata la necessità di prendere in carico il verde pubblico realizzato sull'area a suo tempo ceduta in virtù della convenzione stipulata il 15/07/2014 e l'asservimento all'uso pubblico sulle aree destinate a parcheggio, ha chiesto il parere del competente Servizio Reti ed Infrastrutture.

Preso atto che Il suddetto Servizio con proprio parere del 04/12/2017 si è espresso come segue : *“visto il verbale di collaudo presentato in data 05/05/2017 dal collaudatore delle opere arch. Francesco Magistro , visto l'esito dei sopralluoghi effettuati di cui l'ultimo datato 15/11/2017 si è constatato che sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione oggetto di collaudo e precisamente: n.5 parcheggi ad uso pubblico di cui n.4 su Via Magnani e n.1 su Via Praga , l'area verde attrezzata con vialetto pedonale, panchine alberature e cespugli, impianto di irrigazione, illuminazione pubblica nell'area verde e gli allacciamenti fognari; vista la documentazione allegata al collaudo.. si ritiene che le opere di urbanizzazione primaria e del verde pubblico realizzate , relative all'intervento in oggetto posto in Via M.Praga angolo via Magnani realizzate a seguito del permesso di costruire PG.n. 21790/2014 siano collaudabili. Richiamata la citata convenzione stipulata il 15/07/2014 con atto Notaio Dott.ssa M.C.Costabile dovrà essere formalizzata la servitù di uso pubblico sulle aree di sedime dei parcheggi di uso pubblico e l'area verde piantumata ed attrezzata verrà presa in carico dall'amministrazione comunale decorsi tre anni dall'ultimazione dei lavori e cioè entro l'11/04/2020 “.*

Visto infine il referto all'atto P.G. n. 43771 del 07/12/2017 del tecnico istruttore geom. Paolo Pellati AP attività edilizia sul territorio ambito 2 geom. Paolo Pellati con il quale si propone di costituire servitù di uso pubblico sull'area censita nel Catasto Fabbricati sul foglio 149 col mappale 512 sub.9 (giusta dichiarazione di fabbricato urbano all'Agenzia delle Entrate prot.n.. RE0065958, presentata il 29/6/2016, - Via Marco Praga n.11, p.T - (b.c.n.c. - area destinata a parcheggi di P2, comune a tutti i subb. del mappale 512).

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

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 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" e s.m.i.;
- 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 Manservi Andrea, nato a Reggio Emilia il 19/09/1973, CF:MNSNDR73P19H223Q, Fioravanti Elena, nata a Reggio Emilia il 11/12/1975 CF: FRVLNE75T51H223H , Bassi Sermide, nata a Reggio Emilia il 27/02/1956, CF: BSS SMD56B67H223C, Armani Giuliana, nata a San Polo d'Enza il 02/03/1934 CF: RMNGLN34C42I123B e Manservi Corrado, nato a Reggio Emilia il 17/01/1961 CF. MNSCRD61A17H223I, finalizzato alla costituzione di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia sull'area censita al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 149, mappale 512, sub 9 (dichiarazione di fabbricato urbano all'Agenzia delle Entrate prot. n. RE0065958, presentata il 29/6/2016) destinate a parcheggi di uso pubblico ad uso dell'intervento edilizio realizzato in virtù del permesso di costruire n. 21790 del 21/07/2014 e successiva variante, sito a Reggio Emilia in via Marco Praga n.11

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 R.U.A.D. .... 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 4 alloggi, sito a Reggio Emilia, in via Marco Praga n. 11, in forza del permesso di costruire P.G. n. 21790 del 21/07/2014 , e successiva variante, rilasciato al sig. Manservi Andrea , nato a Reggio Emilia il 19 settembre 1973 .

La costituzione della servitù avviene in ottemperanza a quanto stabilito nel permesso di costruire P.G. n. 21790 del 21/07/2014 e successive varianti, nonché agli obblighi assunti con la convenzione urbanistica stipulata con atto del Notaio M.C. Costabile in data 15/7/2014 Rep. n. 61393/23418, registrato a Reggio nell'Emilia il 5/8/2014 al n. 9216, ivi trascritto in pari data al n. 9222 R.P.

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

I signori Manservi Andrea, nato a Reggio Emilia il 19/09/1973, CF: MNSNDR73P19H223Q, Fioravanti Elena, nata a Reggio Emilia il 11/12/1975 CF: FRVLNE75T51H223H , Bassi Sermide, nata a Reggio Emilia il 27/02/1956, CF: BSS SMD56B67H223C, Armani Giuliana, nata a San Polo d'Enza il 02/03/1934 CF: RMNGLN34C42I123B e Manservi Corrado, nato a Reggio Emilia il 17/01/1961 CF. MNSCRD61A17H223I, di seguito denominati anche solo come "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, dell'area 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. 21790 rilasciato in data 21/07/2014 al sig. Manservi Andrea"*.

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 M. PRAGA.**

I sigg.ri Manservi Andrea, Fioravanti Elena, Bassi Sermide, Armani Giuliana, Maservi Corrado, come sopra generalizzati, con il presente atto costituiscono servitù di uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia sull'area destinata alle opere di urbanizzazione primaria e sulle opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate, consistenti nei parcheggi di uso pubblico e relativa accessibilità, posta in Comune di Reggio nell'Emilia, Via M. Praga, censita nel Catasto Fabbricati, di detto Comune sulla scorta della dichiarazione di fabbricato urbano prot. n. RE0065958, presentata il 29/6/2016, sul foglio 149 col mappale: 512 sub. 9 - Via Marco Praga n.11, p.T - (b.c.n.c. - area destinata a parcheggi di P2, comune a tutti i subb. del mappale 512).

I summenzionati proprietari ed i loro successori o aventi causa, mantengono la piena proprietà dell'area. L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria e del decoro dell'area summenzionata 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 dell'area 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.

Per quanto riguarda il verde pubblico realizzato sull'area già ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale con convenzione urbanistica del 15/07/2014 ed identificata al foglio 149 mappale 507 di are 8.93, le parti danno atto che la manutenzione e la presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà decorsi tre anni dall'ultimazione dei lavori e cioè entro l' 11/04/2020.

#### **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 dell'area 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 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 dell'area sulla quale 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**