

Proponente: 66.A
Proposta: 2018/291

del 21/03/2018



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

R.U.A.D. 432

del 23/03/2018

RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI FRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E I SIGG.RI M.A., L.N., L.F.A., B.Y., PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA DEL BUE MEDIANTE PROGETTAZIONE UNITARIA CONVENZIONATA E RIDISTRIBUZIONE DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA FRA LOTTI CONTIGUI AI SENSI DELL'ART. 1.4.4 COMMA 4, DEL RUE VIGENTE.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1202 del 27.6.2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale - P.R.G. 2001 - del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul B.U.R. n. 102 del 25.7.2001;
- 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 approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014;

Considerato che:

- il sig. MENOZZI AMEDEO nato a Reggio Emilia il 19/04/1942 ivi residente in via Del Bue n. 15, codice fiscale MNZMDA42D19H223E, era proprietario di un'area edificabile posta in via Del Bue, destinata dal previgente PRG 2001 a tessuto prevalentemente organizzato a destinazione residenziale (art. 38 delle NdA del PRG 2001) inizialmente identificata catastalmente al foglio 217, mappali 776-777-779-805-806-807-818-947-952;
- con atto di "Cessione di Ragioni Immobiliari" stipulato in data 11/09/2009 a ministero Notaio dott. Enrico Bigi Rep. n. 103106/28902, le signore MENOZZI GIANCARLA nata a Reggio Emilia il 18/04/1940 ivi residente in via T. Edison n. 2, codice fiscale MNZGCR40D58H223N, MENOZZI GIOVANNA nata a Reggio Emilia il 12/08/1949 ivi residente in via Lombroso n. 67 codice fiscale MNZGNN49M52H223E, MENOZZI LUCIA nata a Reggio Emilia il 13/12/1938 residente a Carpi (MO) in via S. Pio n. 80, codice fiscale MNZLCU38T53H223W, sorelle di Menozzi Amedeo, quali comproprietarie indivise per $\frac{1}{4}$ (un quarto) ciascuna, hanno venduto complessivamente i $\frac{3}{4}$ (tre quarti) degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 217, mappali 805-807-818-947-952 al fratello, che era già proprietario della quota di $\frac{1}{4}$ (un quarto) degli stessi;
- in data 03/12/2009 è stato rilasciato a MENOZZI AMEDEO, MENOZZI GIANCARLA e MENOZZI GIOVANNA il Permesso di Costruire P.G. n. 6432/2009,

conformemente alle norme del previgente strumento urbanistico, PRG 2001, per la realizzazione sui mappali sopra citati di un intervento edilizio, allora costituito da 5 (cinque) lotti edificabili, oltre alle opere di urbanizzazione, previa demolizione del fabbricato di sua proprietà, esistente sul terreno allora censito con mappale 1093, foglio 217, identificato ora al foglio 217, mappale 1109, cui ha fatto seguito una SCIA per varianti minori in corso d'opera al titolo edilizio principale depositata al P.G. 22324/2011 in data 14/12/2011 ;

- con atto a ministero Notaio dott. Enrico Bigi del 06/09/2011 Rep. 106658/1431 registrato a Reggio Emilia il 13/09/2011 e ivi trascritto il 14/09/2011 ai nn.ri 19080/12369, Menozzi Amedeo ha venduto e trasferito alla Sig.ra LUSETTI NORMA nata a Reggio Emilia il 05/06/1973 codice fiscale LSTNRM73H45H223O, la proprietà del lotto di terreno con sovrastante porzione di fabbricato, allora censito al Catasto Terreni sul foglio 217 mappale 1093 (derivante dal mappale 777, ora corrispondente al mappale 1107);
- sulla scorta delle risultanze del sopra citato progetto edilizio, la signora Lusetti Norma ha richiesto ed ottenuto un Permesso di Costruire con P.G. 19372/2011, rilasciato in data 12/04/2012, sulla base delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG 2001 vigenti nel periodo transitorio di prima attuazione dei nuovi strumenti urbanistici PSC e RUE approvati dal Comune di Reggio Emilia il 05/04/2011, per la realizzazione di un fabbricato residenziale bifamiliare con Sc. di mq. 291,51 sul suddetto mappale 1107 di mq. 836 del foglio 217 (ex mappale 1093, ex 777) ;

Rilevato che:

- a seguito di successivi frazionamenti e variazioni catastali, nello specifico, dai mappali 776-777-779-805-806-807-818 del foglio 2017 sono stati originati i mappali 1107-1109-1116-1115, rimanendo invariate le particelle 947-952;
- Menozzi Amedeo in data 31/07/2013 ha presentato una comunicazione per la sostituzione del Direttore Lavori, in seguito alla quale il Responsabile della Unità Territoriale Zona Sud-Est dell'allora Servizio Edilizia, con lettera del 13/08/2013 ha comunicato che il titolo edilizio P.G. 6432/2009 risultava decaduto in data 03/12/2012 per decorrenza dei termini di validità e pertanto nessun lavoro ad esso pertinente poteva essere eseguito da tale data, sotto la direzione di alcun tecnico;
- il medesimo Menozzi Amedeo, in data 26/08/2013 ha quindi depositato: al P.G. 25096/2013 la richiesta di cambio di intestazione del titolo edilizio a proprio nome, ed al P.G. 25096/2013 una SCIA per lavori non realizzati (RINNOVO) sui mappali 1107-1109-1115-1116- del foglio 217, di cui al medesimo titolo edilizio sopra citato, assentita secondo i termini di legge come da parere favorevole del Responsabile della Unità Territoriale Zona Sud-Est dell'allora Servizio Edilizia con referto in data

02/09/2013;

- successivamente il sig. Menozzi Amedeo ha rinunciato al compimento del progetto edilizio comprendente i 5 lotti residenziali sulla base delle Norme di Attuazione del PRG 2001 previgente, di cui al P.d.C. 6432/2009 ;
- a seguito dell'entrata in vigore dei nuovi strumenti urbanistici PSC-RUE la potenzialità edificatoria residua dell'area, edificata e non edificata, è attualmente individuata dal Capo 4.2 del RUE – Ambiti Urbani Prevalentemente residenziali e più precisamente dall'art. 4.2.1 comma 1, lettera c) – Auc3 tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa, con indice Uf inferiore allo 0.36 mq/mq;
- conseguentemente si è reso necessario rivedere e ridimensionare il precedente progetto di insediamento edilizio, in coerenza con le nuove disposizioni normative previste del PSC-RUE.

Considerato inoltre che:

- in data 17/04/2013, con atto a ministero Notaio dott. Enrico Bigi Rep. n. 108944/33046, registrato a Reggio Emilia il 19/04/2013 al n. 4640 serie 1T, (trascrizione: rifiutata) si è stipulato quanto segue:
 - IN PRIMO LUOGO: MENOZZI AMEDEO ha venduto ai coniugi LOLLI FABRIZIO ANDREA, nato a Modena il 30 settembre 1975, c.f. LLL FRZ 75P30 F257O,; e BEDINI YLENIA nata a Castelnovo di Sotto il 9 agosto 1973, c.f. BDN YLN 73M49 C218Y, entrambi residenti a Reggio Emilia in via Ignazio Silone, 47, il terreno identificato con il mappale 1116 del foglio 217 di mq. 929.
 - IN SECONDO LUOGO: tra i signori MENOZZI AMEDEO, LUSETTI NORMA, LOLLI FABRIZIO ANDREA e BEDINI YLENIA, precisamente in qualità di proprietari: MENOZZI AMEDEO proprietario dei mappali 1119 di mq. 2901, 1115 di mq. 507, 952 e 957 del foglio. 217; LUSETTI NORMA proprietaria del mappale 1107 di mq. 836 del foglio 217; i coniugi LOLLI FABRIZIO ANDREA E BEDINI YLENIA proprietari del mappale 1116, di mq. 929, del foglio 217, si è concordato di presentare un progetto in Variante essenziale al Permesso di Costruire P.G. n. 6432/2009 per la creazione di tre lotti edificabili oltre ad opere di urbanizzazione, con attribuzione della SC ai suddetti Lotti e modifica delle opere di urbanizzazione, alla luce della nuova previsione del RUE in considerazione del ridotto carico urbanistico;
- conseguentemente in data 26/06/2017 è stata presentata dai suddetti proprietari al P.G. 63623/2017 una richiesta di Permesso di Costruire in Variante essenziale al già citato titolo edilizio n. 6432/2009 di P.G. del 3.12.2009, mediante progettazione unitaria convenzionata e redistribuzione della potenzialità edificatoria all'interno del comparto, comprendente:
 - la creazione di n. 3 Lotti, (anziché 5) corrispondenti precisamente ai seguenti

mappali del foglio 217: Lotto 1-mappale 1107, Lotto 2- mappale 1116, Lotto 3-mappale 1109; Area di U1 (parcheggi) mappale 1115;

- la ristrutturazione del fabbricato esistente sul Lotto 3 in luogo della sua demolizione;

- la conferma della SC attribuita al mappale 1107 (Lotto 1) di proprietà di Lusetti così come previsto dal P.d.C. n. di P.G. 2011/ 19372 rilasciato in data 12/04/2012;

- l'attribuzione della SC da assegnare al mappale 1116 (Lotto 2) e alla residua proprietà del Signor Menozzi Amedeo (Lotto 3) mappale 1109;

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi) a servizio dei tre Lotti, sull'area identificata con il mappale 1115, con modifiche in considerazione del minore carico urbanistico;

Precisato che:

- nel progetto allegato alla sopra citata richiesta, le destinazioni ammesse e le superfici previste dal RUE risultano le seguenti, come da Relazione Tecnica, aggiornata al gennaio 2018, trasmessa dal tecnico dello Studio di Progettazione Edile, geom. Marco Colli di Reggio Emilia, incaricato dai soggetti attuatori:

Lotto 1 – (proprietà Lusetti Norma) = mappale 1107 di mq. 836,54 (catastali mq. 836) di cui: mq. 534,63 in Zona “AUC3”; mq. 301,91 in “Zona Verde ecologico privato”.

Lotto 2 (proprietà Lolli e Bedini) = mappale 1116 di mq. 928,68 (catastali mq. 929) di cui: mq. 433,40 in Zona “AUC3”; mq. 495,28 in “Zona a Verde ecologico privato” .

Lotto 3 (proprietà Menozzi Amedeo) mappale 1109 di mq. 3184 di cui: mq. 1603,94 in “Zona AUC3”, mq. 174,70 in “Zona a Verde ecologico privato”; mq. 1404,36 in Zona “AUC7”

Area U1 per opere di urbanizzazione primaria: (proprietà Menozzi Amedeo) mappale 1115 di mq. 219,04 (catastali mq. 224) di cui : mq. 205,20 in Zona “AUC3”, mq. 13,84 in “Zona a Verde ecologico privato” ;

- la medesima richiesta di variante essenziale P.G. n. 63623/2017 propone in particolare, ferma restando la Sc attribuita al mappale 1107 (Lotto 1) di Lusetti Norma, la redistribuzione della potenzialità edificatoria dal mappale 1109 (Lotto 3) di Menozzi Amedeo, a favore del mappale 1116 (Lotto 2) di Lolli-Bedini, nonchè dal mappale 1115 (Area per opere di U1) a favore del mappale 1109 (Lotto 3) entrambi dello stesso Menozzi Amedeo).
- contestualmente alla sopra citata richiesta di variante essenziale, i Sig.ri Lolli Fabrizio Andrea e Bedini Ylenia hanno presentato al P.G. 64359/2017 del 27/06/2017, anche una richiesta di P.d.C. per la costruzione di una casa unifamiliare

sul Lotto 2 – mapp. 1116 del foglio 217, di loro proprietà, il cui rilascio è subordinato alla stipula della convenzione per la progettazione unitaria in argomento ;

- inoltre, relativamente alla parte della variante che interessa la ristrutturazione del fabbricato esistente sul Lotto 3 mappale 1109, in luogo della sua demolizione prevista dal P.d.C. n. 6432/2009 del 3.12.2009, il sig. Menozzi Amedeo ha depositato in data 26/06/2017 al P.G. 63578/2017 una SCIA in sanatoria, al fine di regolarizzare la mancata demolizione del suddetto edificio, risultata conforme ed il cui procedimento si è chiuso in data 18/12/2017 .

Dato atto che:

- la sopra citata richiesta in atti al P.G. n. 63623/2017 di Variante essenziale al Titolo abilitativo edilizio n. 6432/2009 mediante progettazione unitaria convenzionata, è stata oggetto di istruttoria da parte dei competenti servizi ed uffici comunali, i quali si sono espressi in merito come segue:
 - il geom. Paolo Pellati A.P. ambito 2 del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana con proprio referto del 12/07/2017 ha trasmesso la pratica al Servizio Ingegneria – Edifici, Reti ed infrastrutture, per il parere di competenza;
 - il suddetto Servizio, interpellato, ha espresso con proprio referto del 28/09/2017 il “NULLA OSTA” alla realizzazione delle opere di urbanizzazione così come indicate nel progetto allegato alla pratica edilizia, precisando che in sede di convenzione *“le aree in fregio alle quali sono presenti condotti fognari e altri sottoservizi pubblici, vengano cedute definitivamente al Comune (mappale 1115, foglio 217)”*;
 - in seguito al sopra citato parere, il geom. Paolo Pellati A.P. ambito 2 del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana con proprio referto del 24/10/2017 ha ritenuto accoglibile la richiesta di variante convenzionata proposta, ed ha trasmesso il fascicolo alla U.O.C. gestione dei processi amministrativi del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana per la predisposizione dell'apposita convenzione ai sensi dell'art. 1.4.4 comma 4 del RUE vigente, precisando fra l'altro che la stessa prevede: il Lotto 1 già edificato con P.d.C. n. 19372/2011 di P.G., il Lotto 2 ancora da edificare, ed il Lotto 3 con un edificio che non è stato demolito e che sarà invece oggetto di ristrutturazione; conseguentemente vengono altresì modificate le opere di urbanizzazione primaria ed in particolare la dotazione dei parcheggi ad uso pubblico che vengono ridotti in funzione dei nuovi indici edificatori previsti dal RUE; in merito a tale modifica si richiama il parere favorevole condizionato sopra citato;
- la U.O.C. gestione dei processi amministrativi del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, con referto del 29/11/2017, visto il parere sopra richiamato ed esami-

nata la documentazione inerente la richiesta di convenzionamento, ha ritenuto opportuno e necessario attendere la definizione del procedimento relativo alla SCIA depositata in atti al P.G. n. 63578/2017 del 26/06/2017 per la sanatoria relativa alla non avvenuta demolizione del fabbricato esistente sul mappale 1109 del foglio 217 (Lotto 3) in carico al Responsabile della U.O.C. Sportello Edilizia e Controlli per competenza, ed ha rinviato quindi la pratica al geom. Paolo Pellati A.P. ambito 2 del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana per supplemento di istruttoria: quest'ultimo in data 04/01/2018 ha quindi provveduto ad inoltrare la pratica alla Unità Operativa competente;

- il dott. Daniele Bondavalli responsabile della U.O.C Sportello Edilizia e Controlli, con proprio referto del 17/01/2018 ha evidenziato quanto segue: *“si conferma che con la SCIA a sanatoria P.G. n. 63578/17, istruita dallo scrivente con esito favorevole, si è determinata la legittimazione di una Sc pari a mq. 339,63 nel citato Lotto 3 facente parte dell'intervento edificatorio meglio definito dalle tavole progettuali allegata al P.d.C. in atti col P.G. n. 63623/2017 “.*
- In data 22/01/2017 la pratica completa è stata quindi ritrasmessa alla U.O.C. gestione dei processi amministrativi per la predisposizione degli atti convenzionali.

Richiamato l'art. 1.4.4 comma 4 del RUE vigente, che prevede: *“L'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal RUE a due o più lotti contigui può avvenire attraverso un permesso di costruire convenzionato, anche ridistribuendo tale potenzialità edificatoria fra i lotti, fermo restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti”.*

Ritenuto pertanto, in seguito alla favorevole istruttoria sopra riportata, di poter procedere all'approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed i soggetti attuatori, al fine di regolamentare la progettazione unitaria convenzionata previa redistribuzione della capacità edificatoria fra i lotti contigui sopra individuati.

Precisato infine 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 dell'ente;
- 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. 380/2001;
- la L.R. 15/2013 e s.m.;
- 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 sigg.ri: MENOZZI AMEDEO nato a Reggio Emilia il 19/04/1942 ivi residente in via Del Bue n, 15, codice fiscale MNZMDA42D19H223E, LUSETTI NORMA nata a Reggio Emilia il 05/06/1973 codice fiscale LSTNRM73H45H223O, LOLLI FABRIZIO ANDREA nato a Modena il 30 settembre 1975 codice fiscale LLL FRZ 75P30 F257O, e BEDINI YLE-NIA nata a Castelnovo di Sotto il 9 agosto 1973 codice fiscale BDN YLN 73M49 C218Y, per la realizzazione di intervento edilizio in via Del Bue mediante progettazione unitaria convenzionata e redistribuzione della capacità edificatoria fra lotti contigui, ai sensi dell'art. 1.4.4 comma 4 delle NA del RUE vigente;
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 precisare che il rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'intervento in oggetto, potrà avvenire solo dopo la stipula della convenzione ;
4. di trasmettere copia del presente atto ai Servizi comunali interessati per i successivi adempimenti di competenza.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO SU AREE POSTE IN VIA DEL BUE MEDIANTE PROGETTAZIONE UNITARIA E REDISTRIBUZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA FRA LOTTI CONTIGUI AI SENSI DELL'ART. 1.4.4 COMMA 4 DEL RUE VIGENTE.

Il giorno ____ mese di ____ dell'anno ____, in Reggio Emilia,

tra:

- arch. ELISA IORI, nata a Reggio Emilia il 19/01/1971, domiciliata per la carica presso il Comune di Reggio Emilia, 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;

ed i sigg.ri:

MENOZZI AMEDEO nato a Reggio Emilia il 19/04/1942 ivi residente in via Del Bue n, 15, codice fiscale MNZMDA42D19H223E, in qualità di proprietario dei mappali 1109 (Lotto 3) e 1115 (Aree di U1) del foglio 217,

LUSETTI NORMA nata a Reggio Emilia il 05/06/1973 codice fiscale LSTNRM73H45H223O, in qualità di proprietaria del mappale 1107 (Lotto 1) del foglio 217,

LOLLI FABRIZIO ANDREA nato a Modena il 30 settembre 1975 codice fiscale LLL FRZ 75P30 F257O, e BEDINI YLENIA nata a Castelnovo di Sotto il 9 agosto 1973 codice fiscale BDN YLN 73M49 C218Y, in qualità di proprietari del mappale 1116 (Lotto 2) del foglio 217,

si conviene e si stipula quanto segue:

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 definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Reggio Emilia ed i signori MENOZZI AMEDEO, LUSETTI NORMA, LOLLI FABRIZIO ANDREA e BEDINI YLENIA come sopra generalizzati, proprietari, in seguito denominati anche "SOGGETTI ATTUATORI", per la regolamentazione della progettazione unitaria convenzionata con redistribuzione della potenzialità edificatoria fra lotti contigui del comparto posto a Reggio Emilia in via del Bue, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici di cui al progetto edilizio allegato alla richiesta di Permesso di Costruire presentata al P.G. 63623/2017 in data 26/06/2017 in Variante essenziale al titolo abilitativo edilizio rilasciato con P.G. n. 6432/2009 del 03/12/2009.

In particolare la progettazione unitaria del comparto edificatorio in oggetto prevede:

- la creazione di n. 3 Lotti, (anziché 5) corrispondenti precisamente ai seguenti mappali del foglio 217: Lotto 1-mappale 1107, Lotto 2- mappale 1116, Lotto 3-mappale 1109; oltre all'area dei parcheggi corrispondente al mappale 1115;
- la ristrutturazione del fabbricato esistente sul Lotto 3 in luogo della sua demolizione;
- la conferma della SC attribuita al mappale 1107 (Lotto 1) di proprietà di Lusetti Norma in forza del Permesso di Costruire P.G. n. 19372/2011 rilasciato in data 12/04/2012;
- l'attribuzione della SC da assegnare al mappale 1116 (Lotto 2) e alla residua proprietà del Signor Menozzi Amedeo (Lotto 3) mappale 1109;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi) a servizio dei tre Lotti sull'area identificata con il mappale 1115, con modifiche in considerazione del minore carico urbanistico, previo trasferimento dallo stesso mappale della capacità edificatoria residua a favore del mappale 1109 (Lotto 3) .
- la cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia dell'area suddetta, identificata al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 217 mappale 1115, destinata ad opere di urbanizzazione primaria – parcheggi ed accesso da via Del Bue (Area U1) .

Le destinazioni ammesse e le superfici previste dal RUE vigente sono le seguenti:

Lotto 1 – (proprietà Lusetti Norma) = mappale 1107 di mq. 836,54 (catastali mq. 836) di cui: mq. 534,63 in Zona "AUC3"; mq. 301,91 in "Zona Verde ecologico privato".

Lotto 2 (proprietà Lolli e Bedini) = mappale 1116 di mq. 928,68 (catastali mq. 929) di cui: mq. 433,40 in Zona "AUC3"; mq. 495,28 in "Zona a Verde ecologico privato" .

Lotto 3 (proprietà Menozzi Amedeo) mappale 1109 di mq. 3184 di cui: mq. 1603,94 in "Zona AUC3", mq. 174,70 in "Zona a Verde ecologico privato"; mq. 1404,36 in Zona "AUC7"

Area U1 per opere di urbanizzazione primaria: (proprietà Menozzi Amedeo) mappale 1115 di mq. 219,04 (catastali mq. 224) di cui : mq. 205,20 in Zona "AUC3", mq. 13,84 in "Zona a Verde ecologico privato" .

Viene quindi confermata senza variazioni la Sc di mq. 291,51 derivante dal Permesso di

Costruire n. 19372/2011 P.G. citato in premessa, attribuita al mappale 1107 (Lotto 1) di Lusetti Norma.

Viene prevista la redistribuzione della potenzialità edificatoria dal mappale 1109 (Lotto 3) di Menozzi Amedeo, a favore del mappale 1116 (Lotto 2) di Lolli-Bedini.

Inoltre viene prevista la redistribuzione della Sc. Di mq. 73,87 dal mappale 1115 (Area per opere di U1, oggetto di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia) a favore del mappale 1109 (Lotto 3) di Menozzi Amedeo.

Art. 3 - OBBLIGHI GENERALI .

Con il presente atto i signori MENOZZI AMEDEO, LUSETTI NORMA, LOLLI FABRIZIO ANDREA e BEDINI YLENIA 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 con il presente atto si obbligano quindi per se stessi e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree e degli immobili oggetto della presente convenzione, gli impegni assunti dai medesimi si trasferiscono anche ai successivi acquirenti.

I soggetti attuatori, e loro aventi causa, 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. 6432/2009 , 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 - CESSIONE E TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI.

In ottemperanza alla disciplina introdotta dall’art. 5, comma 3, D.L.. 13.5.2011, n. 70, convertito con modifiche nella L.. 12.7.2011, n. 106, che, “al fine di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori” ha inserito all’art. 2643 del codice civile, dopo il n. 2, il n. 2 bis, il quale prevede la trascrivibilità dei *«contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale»* - si dà atto che:

con atto stipulato in dataa ministero Notaiorep.racc.
.....il sig. Menozzi Amedeo proprietario dell'area posta in via del Bue a Reggio Emilia e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 217, mappale 1109, cui il RUE vigente attribuisce una capacità edificatoria LEGITTIMATA di mq. 577,41, di cui già edificati mq. 339.63, ha ceduto e trasferito i propri diritti edificatori pari a mq. 63.98 di Sc ai sigg.ri LOLLI FABRIZIO ANDREA e BEDINI YLENIA , proprietari del mappale 1116 (Lotto 2) del foglio 217, con un residuo di mq. 173.80 ancora da edificare sul Lotto 3 (mappale 1109) .

I suddetti diritti edificatori pari a mq. 63.98 di Sc i sono da attribuirsi alla particella 1116 (Lotto 2) del foglio 217 affinché i proprietari possano procedere all'edificazione del fabbricato già oggetto della richiesta di P.d.C. presentata al P.G. 64359/2017 in data 27/06/2017, per la costruzione di una casa unifamiliare sul suddetto Lotto 2.

Art. 5 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI.

La redazione del progetto unitario relativo al comparto edificatorio in oggetto è stata effettuata in attuazione delle disposizioni dell'art. 1.4.4 (Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento) comma 4 del RUE vigente, avvalendosi della possibilità di ridistribuire le superfici complessive fra i tre lotti contigui, fermo restando la quantità complessiva ed il rispetto delle altre norme vigenti, nonché del Capo 4.2 del RUE vigente "AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI" (sub-ambito AUC3 – Art. 4.2.1. comma1 lettera c), sulla base dei seguenti indici e prescrizioni:

STATO DI FATTO

LOTTO 1 – foglio 217, mappale 1107- Lusetti Norma (AUC 3 - Art. 4.2.1. comma1 lettera c del RUE)

PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI

SF = Superficie Fondiaria mq. 534,63

UF = Indice di utilizzazione Fondiaria 0,55 mq/mq. (periodo transitorio PRG – RUE) = mq. 294,05 SU convertiti in mq. 291,51 di Sc nel P.d.C. n. 19372/2011 di P.G.

SC = Superficie Complessiva, Edificata o Edificabile mq. 291,51

SP = Superficie Permeabile mq. 171,46

Ip = Indice di Permeabilità min. 30% SF = 0,32

SC REALIZZABILE DA NORME RUE : = mq 291,51

SC UTILIZZATA = mq 291,51

SC NON UTILIZZATA = mq 0

SC RESIDUA : = mq 0

LOTTO 2- foglio 217, mappale 1116 - Lolli e Bedini (AUC 3 - Art. 4.2.1. comma1 lettera c del RUE)

PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI

SF = Superficie Fondiaria mq. 433,40
UF = Indice di utilizzazione Fondiaria 0,36 mq/mq.
SC = Superficie Complessiva, Edificata o Edificabile mq. 156,02
Ip = Indice di Permeabilità min. 30% SF

LOTTO 3 - foglio 217, mappale 1109 - Menozzi Amedeo (AUC 3 - Art. 4.2.1. comma1 lettera c del RUE)

PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI

SF = Superficie Fondiaria mq. 1.603,94
UF = Indice di utilizzazione Fondiaria 0,36 mq./mq.
SC = Superficie Complessiva, Edificata o Edificabile_mq. 577,41
Ip = Indice di Permeabilità min. 30% SF

SC REALIZZABILE DA NORME RUE : = mq 577,41
SC UTILIZZATA = mq 339,63
SC NON UTILIZZATA = mq 237,78
SC RESIDUA : **= mq 237,78**

“AREA U1” foglio 217, mappale 1115 - Menozzi Amedeo (AUC 3 - Art. 4.2.1. comma1 lettera c del RUE)

PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI

SF = Superficie Fondiaria mq. 205,20
UF = Indice di utilizzazione Fondiaria 0,36 mq./mq.
SC = Superficie Complessiva Edificabile_mq. 73,87
Ip = Indice di Permeabilità min. 30% SF

STATO DI PROGETTO

LOTTO 1 – foglio 217, mappale 1107- Lusetti Norma

GIA' EDIFICATO

PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI

SF = Superficie Fondiaria mq. 534,63

UF = Indice di utilizzazione Fondiaria 0,55 mq/mq. (periodo transitorio PRG – RUE) = mq. 294,05 SU convertiti in mq. 291,51 di Sc nel P.d.C. n. 19372/2011 di P.G.

P2 = Parcheggi pubblici o di uso pubblico mq. 56,39 nell'Area U1

SC = Superficie Complessiva, Edificata o Edificabile mq. 291,51

SP = Superficie Permeabile mq. 171,46

Ip = Indice di Permeabilità = 0,32

LOTTO 2 - foglio 217, mappale 1116 - Lolli e Bedini (Lotto beneficiario della cessione di SC dal Lotto 3 (mappale 1109)

PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI

SF = Superficie Fondiaria mq. 433,40

UF = Indice di utilizzazione Fondiaria 0,36 mq/mq.

SC = Superficie Complessiva, Edificabile mq. 156,02

Ip = Indice di Permeabilità min. 30% SF

P1 = Parcheggi pertinenziali mq. 89,96

P2 = Parcheggi pubblici o di uso pubblico mq. 48,49 (nell'Area U1)

UE = Unità Edilizia N. 1

UI = Unità Immobiliare N. 1

Su = Superficie utile MQ. 193,97

Sa = Superficie accessoria MQ. 42,88

SC = Superficie Complessiva (SU + Sa x 0,60) = MQ. 219,60

SP = Superficie Permeabile mq. 164,21

SC	DA INDICE 0,36 SU MQ. 433,40 SF	= mq 156,02
SC TRASFERITA DAL LOTTO 3		= mq 63,98
SC EDIFICABILE :		= mq 220,00
SC UTILIZZATA :		= mq 219,60
SC RESIDUA :		= mq 0,40

LOTTO 3 - foglio 217, mappale 1109 - Menozzi Amedeo (Lotto cedente superficie SC al Lotto 2 (mappale 1116)

Il medesimo Lotto 3 è a sua volta beneficiario della di SC di mq. 73.87 proveniente dall'“Area U1” - mappale 1115).

PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI:

SF = Superficie Fondiaria mq. 1.603,94

UF = Indice di utilizzazione Fondiaria 0,36 mq/mq.

SC = Superficie Complessiva, Edificabile mq. 587,31, di cui mq. 513,43 (mq. 577,41 derivante dall'indice 0,36 sull'area di mq. 1.603,94 in zona AUC3 al netto della Sc di mq. 63,98 come sopra ceduti al Lotto 2) e mq. 73,87 ceduti dalla "Area U1 per opere di urbanizzazione" corrispondente al mappale 1115.

SC = Superficie Complessiva Edificata mq. 339,63

Ip = Indice di Permeabilità min. 30% SF

P1 = Parcheggi pertinenziali mq. 47,96

P2 = Parcheggi pubblici o di uso pubblico a servizio dei Lotti 1 e 2 : n. 4 posti auto

UE = Unità Edilizia N. 1

UI = Unità Immobiliare N. 1

Su = Superficie utile MQ. 204,62

Sa = Superficie accessoria MQ. 135,01

SC = Superficie Complessiva (SU + Sa x 0,60) = MQ. 339,63

SP = Superficie Permeabile mq. 1042,79

SC DA INDICE 0,36 SU MQ. 1603,94 SF = mq 577,41+

SC "ACQUISITA" DALLA "AREA U1" = mq. 73,87=

SC TOTALE = mq. 651,28-

SC CEDUTA E TRASFERITA AL LOTTO 2 = mq 63,98=

SC EDIFICABILE : = mq 587,30-

SC UTILIZZATA : = mq 339,63=

SC RESIDUA : = mq 247,67

DATI DI PROGETTO UNITARIO (Lotti 1+3+2 e Area U1)

PARAMETRI URBANISTICI /EDILIZI::

ST = Superficie Territoriale mq 3.543,86 di cui:

SF = Superficie Fondiaria (AUC3 Lotti 1+2+3) mq. 2.571,97

SC = Superficie complessiva Edificabile max. mq. 291,51+156,02+651,28=1.098,81

VE = Verde ecologico privato Lotti 1+2+3 mq. 971,89

UF = Indice di utilizzazione Fondiaria

P2 = Parcheggi pubblici o di uso pubblico mq. 114,20 (nell'Area U1)

UE = Unità Edilizia n. 3

UI = Unità Immobiliare n. 4

SC = Superficie Complessiva, Edificata o Edificabile mq. 1098,81

SP = Superficie Permeabile Lotti 1+2+3 mq. 1378,46

Ip = Indice di Permeabilità = 54%

Poiché in sede di progettazione ci si è avvalsi della possibilità riconosciuta dall'art.1.4.4 comma 4 delle NA del RUE vigente di ridistribuire la potenzialità edificatoria fra lotti contigui tramite progettazione unitaria convenzionata, l'edificio esistente realizzato in forza del permesso di costruire n. 19372/2011 di P.G. (edificio realizzato sul Lotto 1, mappale 1107, = SC mq. 291,51), la richiesta di P.d.C. presentata al P.G. 64359/2017 in data 27/06/2017 (costruzione edificio sul Lotto 2, mappale 1116, = SC mq. 219,60) nonché la ristrutturazione dell'edificio sul Lotto 3, mappale 1109, = SC mq. 339,63) avranno una superficie complessiva di mq. 850,74, che risulta comunque minore della superficie complessiva prevista dalle norme vigenti del RUE per i tre lotti di mq. 1.098,81 come risultante dai dati sopra riportati.

Conseguentemente a tale operazione, l'area di urbanizzazione denominata "AREA U1" (Foglio 217, mapp. 1115) vede esaurire completamente la propria capacità edificatoria SC.

Fermo restando il rispetto della superficie complessiva di mq. 1.098,91 dell'intero comparto, in sede di progettazione esecutiva sono ammessi scostamenti a tali valori in misura non superiore al 2% fra i singoli lotti, il tutto previa presentazione di un progetto controfirmato da tutte le proprietà interessate.

Art. 6. TITOLARITA' DEI DIRITTI EDIFICATORI DEI SOGGETTI ATTUATORI .

A seguito della redistribuzione della capacità edificatoria dal Lotto 3 al Lotto 2, e dall'Area di U1 al Lotto 3, la titolarità dei diritti edificatori in capo ai soggetti attuatori è la seguente:

- al Lotto 1 (mapp. 1107 di proprietà della Sig.ra Lusetti Norma) viene confermata senza variazioni la SC di mq. 291,51 già attribuita dal Permesso di Costruire P.G. n. 19372/2011 rilasciato in data 12/04/2012 sulla base delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigenti nel periodo transitorio di prima attuazione dei nuovi strumenti urbanistici PSC e RUE approvati dal Comune di Reggio Emilia 05/04/2011 per la realizzazione di un fabbricato residenziale bifamiliare.
- al Lotto 2 (mapp. 1116 di proprietà dei Sig.ri LOLLI FABRIZIO ANDREA E BEDINI YLENIA) viene attribuita la SC di mq. 220,00, risultante dalla somma della capacità edificatoria già esistente di mq. 156,02 sul Lotto 2 + la SC di mq. 63,98 trasferita dal Lotto 3.
- al Lotto 3 (mapp. 1109 di proprietà del Sig. MENOZZI AMEDEO) viene attribuita la SC di mq. 587,31 di cui mq. 513,43 (mq. 577,41 derivante dall'indice 0,36 sull'area di mq. 1.603,94 in zona AUC3 al netto della Sc di mq. 63,98 come sopra ceduti al Lotto 2) e mq. 73,87 ceduti dalla "Area U1 per opere di urbanizzazione".
- l'Area U1 per opere di urbanizzazione (mapp. 1115 di proprietà del Sig. MENOZZI AMEDEO) è privata di capacità edificatoria a seguito della suddetta cessione di mq. 73,87 di sua competenza al Lotto 3 di cui sopra, della stessa proprietà.

Art. 7 – CESSIONE GRATUITA DELL'AREA DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (PARCHEGGI) .

Contestualmente alla stipula del presente atto il Sig. MENOZZI AMEDEO - denominato anche "Parte cedente" - cede a titolo gratuito al Comune di Reggio Emilia, che accetta, l'area di sua proprietà, identificata al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 217 mappale 1115, destinata ad opere di urbanizzazione primaria – parcheggi ed accesso da via Del Bue (denominata Area U1) a servizio del comparto edificatorio in oggetto, così come da progetto edilizio in atti al n 63623/2017 di P.G. del 26/06/2017 .

A seguito del trasferimento della **SC** di mq. 73.87, dal mappale 1115 al mappale 1109 del foglio 217, in forza della presente convenzione, l'area in oggetto viene ceduta priva di capacità edificatoria. Pertanto viene costituito vincolo di inedificabilità assoluta sulla suddetta area.

Il Sig. MENOZZI AMEDEO si impegna a realizzare a sua cura e spese su detta area i parcheggi ad uso pubblico nonché le altre necessarie dotazioni infrastrutturali ed i necessari impianti.

Il Comune autorizza, ora per allora, il Sig. MENOZZI AMEDEO ed i suoi aventi causa a realizzare i parcheggi sull'area ceduta a tale scopo, nonché i necessari allacciamenti ai servizi pubblici dei lotti del comparto edificatorio, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione, come da progetto allegato all'istanza P.G. 63623/2017.

La Parte cedente, edotta delle sanzioni penali ed amministrative previste in materia dall'art. 76 del Testo Unico emanato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, omesse o incomplete, garantisce e dichiara quanto segue:

- la piena ed esclusiva proprietà dell'area in oggetto e che la stessa è priva di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere rimosse o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.
- la piena titolarità e la libera disponibilità dell'area suddetta, nonché la sua completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.
- che saranno a suo carico gli oneri di qualsiasi natura a tutt'oggi maturati, anche se successivamente accertati.

La Parte cedente dichiara inoltre, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia :

- che la destinazione urbanistica dell'area oggetto della presente cessione è quella risultante dal relativo certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Reggio nell'Emilia in data _____ che al presente atto si allega sub. _____
- che dalla data del rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute variazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
- Laproprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
- Proprietà e possesso materiale dell'area dateranno dalla stipula del presente atto.

Art. 8 . COSTITUZIONE DI “SERVITU’ NON AEDIFICANDI” SUL LOTTO 3.

Contestualmente alla stipula della presente convenzione il Sig. MENOZZI AMEDEO, soggetto attuatore, costituisce “servitù non aedificandi” sul LOTTO 3 – mappale 1109 del Foglio 217 di sua proprietà, per la SC superficie complessiva di mq. 63,98 in quanto la stessa in forza del presente atto viene ridistribuita per essere utilizzata nel contiguo LOTTO 2 mappale 1116, di proprietà dei Sig.ri LOLLI FABRIZIO ANDREA e BEDINI YLENIA.

Il soggetto attuatore si obbliga inoltre a trascrivere per esteso tale servitù e vincolo in tutti i successivi atti di trasferimento della proprietà del Lotto 3 a terzi acquirenti o aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 9 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI.

I soggetti attuatori, e loro aventi causa, si obbligano ciascuno per i rispettivi impegni e diritti edificatori, a rispettare i dati progettuali così come specificati all'art. 5 relativamente alle superfici, indici, dotazione parcheggi ecc.. previsti per ciascun Lotto, con la tolleranza di cui all'ultimo comma del medesimo articolo, come meglio indicati e descritti nelle tavole di progetto allegate alla richiesta di variante essenziale mediante Permesso di Costruire convenzionato in atti al P.G. 63623/2017 del 26/06/2017.

In particolare:

1) Il Sig. MENOZZI AMEDEO, e suoi aventi causa, si obbligano a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità al titolo abilitante alla costruzione che verrà rilasciato dal Comune di Reggio Emilia, i parcheggi pubblici sul mappale 1115 del foglio 217.

Inoltre, il medesimo e suoi aventi causa, si impegnano ad eseguire gli allacciamenti ai pubblici servizi dei lotti e dei fabbricati, nonché a sostenere gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti stessi (servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, rete telefonica, acquedotto, ecc.) per i tratti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino ai costruendi edifici, secondo le indicazioni riportate

nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione dei pubblici servizi.

2) La signora LUSETTI NORMA, avendo sottoscritto la richiesta di Variante essenziale in atti al P.G. 63623/2017 del 26/06/2017 in qualità di proprietaria del Lotto 1 (mappale 1107, foglio 217) interviene nel presente atto al fine di riconoscere la dotazione dei parcheggi pubblici allocati sul mappale 1115 nella misura corrispondente alla SC del Lotto 1, anche ai fini della presentazione della SCIA di Conformità Edilizia e Agibilità relativamente al fabbricato già realizzato in forza del Permesso di Costruire rilasciato in data 12/04/2012 con P.G. 19372/2011, nulla altro avendo da eccepire in merito.

3) I sigg.ri LOLLI FABRIZIO ANDREA e BEDINI YLENIA intervengono in qualità di proprietari del Lotto 2 (mappale 1116 del foglio 217) al fine di riconoscere la dotazione dei parcheggi pubblici allocati sul mappale 1115 nella misura corrispondente alla SC del Lotto 2, e di ottenere il rilascio del P.d.C. richiesto in data 27/06/2017 al P.G. 64359/2017 per la costruzione di un fabbricato residenziale unifamiliare. Gli stessi si impegnano a realizzare l'intervento edilizio in conformità alle norme vigenti e alle prescrizioni contenute nel P.d.C. .

Art. 10 - ALLACCIAMENTI AI SERVIZI PUBBLICI.

Il soggetto attuatore Sig. MENOZZI AMEDEO si impegna ad eseguire gli allacciamenti ai pubblici servizi dei lotti e dei fabbricati, come meglio specificato al precedente articolo, nonché a sostenere gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti stessi (servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, rete telefonica, acquedotto, ecc.) per i tratti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino ai costruendi edifici, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione dei pubblici servizi, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione che verrà rilasciato dal Comune di Reggio.

Il soggetto attuatore Sig. MENOZZI AMEDEO si obbliga inoltre alla messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

Poichè l'area necessaria alla realizzazione dei parcheggi ed accesso da via Del Bue, è oggetto di cessione gratuita al Comune, dalla data di stipula del presente atto il Comune si impegna a renderla immediatamente disponibile per il periodo necessario alla realizzazione delle opere e autorizza il soggetto attuatore ad eseguire le stesse.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di prescrivere / consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione ai soggetti attuatori e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di rilascio del P.d.C. convenzionato; ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente

previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dai competenti Enti. In tale ipotesi, detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori. I Soggetti attuatori si impegnano fin d'ora a non porre eccezioni all'esercizio di tale facoltà da parte del Comune né a pretendere alcunché dai terzi proprietari degli interventi edificatori finitimi.

Il soggetto attuatore e suoi aventi, causa realizzeranno le opere sotto la propria personale e completa responsabilità.

Gli allacciamenti ai pubblici servizi dei lotti e dei fabbricati saranno realizzati previa acquisizione e dei pareri favorevoli e/o nulla osta degli Enti esterni competenti.

Art. 11 - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE LAVORI.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione e tutti gli interventi edilizi previsti dal progetto allegato alla richiesta di Variante essenziale in atti P.G. 63623/2017, dovranno rispettare i termini previsti dalla vigente normativa edilizia e dai relativi Permessi di Costruire, che potranno essere rilasciati solo successivamente alla stipula della presente convenzione. Le parti danno atto che in ogni caso l'ultimazione del parcheggio pubblico sul mappale 1115 del foglio 217 dovrà avvenire entro e non oltre i 3 anni dal rilascio della suddetta variante essenziale .

I soggetti attuatori, e loro aventi causa, sono tenuti a comunicare al Servizio Edilizia del Comune di Reggio Emilia la data di inizio, nonché di sospensione e di ripresa dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione del progetto unitario convenzionato regolamentato dal presente atto, avverrà secondo le modalità e i tempi previsti dalla legislazione in materia urbanistico-edilizia vigente.

Art. 12 - MODALITA' DI ESECUZIONE DEI PARCHEGGI E DEGLI ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI DEI LOTTI E DEI FABBRICATI.

Il sig. Menozzi Amedeo, e suoi aventi causa, si obbligano a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione in oggetto le norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa sono tenuti a comunicare in tempo utile al Comune le date di inizio di tutti i lavori ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli. Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare,

contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento sulle aree destinate alle opere per l'urbanizzazione (U1) e alle attrezzature e spazi collettivi (U2). In casi eccezionali, la possibilità di interessare tali aree dovrà essere concordata con il Comune.

Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo ai soggetti attuatori e ai loro successori e aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne ai due lotti oggetto di intervento, con particolare attenzione alla salvaguardia del suolo agricolo in caso di interventi limitrofi al territorio rurale.

Si prescrivono in particolare la rimozione tempestiva dei depositi di materiali quando non più necessari, la copertura dei materiali polverosi al fine di evitarne lo spargimento, la copertura di scavi, pozzetti e contenitori al fine di evitare raccolte d'acqua piovana, lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia delle strade di accesso al cantiere qualora siano state imbrattate per effetto dello stesso, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 19.

Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

Il soggetto attuatore e suoi e aventi causa si obbligano altresì alla manutenzione di manufatti, alberature e quant'altro non sia previsto in demolizione o rimozione, allo scopo di preservarli in stato di decoro e sicurezza.

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa si obbligano inoltre al ripristino, al termine dei lavori, delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle aree a verde pubblico, entro e fuori comparto, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi.

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate.

La corretta esecuzione delle opere di cui al presente articolo è condizione necessaria per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici residenziali.

Art. 13 VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .

Il soggetto attuatore nomina Geom. Marco Colli iscritto all'Albo Geometri della Provincia di RE al n. 1869 quale collaudatore delle opere di urbanizzazione previste in progetto, come regolamentato dalla presente convenzione. Al suddetto professionista affida altresì la vigilanza in corso d'opera delle suddette opere, fermo restando la possibilità per il Comune di eseguire in qualsiasi momento sopralluogo per accertare la regolare esecuzione delle stesse ed il loro funzionamento.

La presa in carico da parte del Comune o degli Enti e soggetti preposti, dell'area e opere destinata a parcheggio pubblico e relativo accesso da via Del Bue, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo.

La predisposizione del solo verbale di funzionalità non dà luogo a presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune.

I titolari del Permesso di Costruire sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668, 1669 del C.C. entro i limiti ivi contenuti.

Qualora in sede di collaudo vengano accertate difformità nella realizzazione delle opere rispetto ai contenuti del progetto esecutivo, tali da determinarne la non collaudabilità, oppure le opere stesse non vengano ultimate dai soggetti attuatori nei tempi indicati nel titolo abilitativo, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese delle ditta attrice.

In tal caso i Servizi competenti, riscontrate le difformità e/o i ritardi come da apposito referto tecnico redatto a cura del Collaudatore, provvederanno ad applicare le penali e le misure di cui ai successivi artt. 18 e 19 .

Art. 14- CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione riguardante il PDC in atti al P.G. n. 64359/2017 del 27/06/2017 per la parte afferente la costruzione dell'edificio monofamiliare ad uso residenziale, dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato:

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, saranno versati prima del ritiro del permesso di costruire , in conformità alla normativa vigente.
- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione, questi verranno corrisposti integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

Art. 15 – VERDE PUBBLICO

Si dà atto che nel progetto unitario non sono previste opere o aree di verde pubblico in cessione nè la loro monetizzazione.

Art. 16- GARANZIE FINANZIARIE.

A garanzia degli adempimenti, obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dal presente atto il Sig. MENOZZI AMEDEO, in occasione del rilascio del Permesso di Costruire n. P.G. 6432/2009 citato in premessa, ha prestato a favore del Comune di Reggio Emilia garanzia fideiussoria n. 10/2007338 rilasciata in data 22/03/2010 dall'istituto bancario BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA per l'importo di €. 69.105,42 (sessantanovemilacentocinque//42) a garanzia della realizzazione del parcheggio pubblico e dei relativi allacciamenti.

Nel contratto della garanzia fideiussoria, è contenuta espressa e formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C., l'ente fideiussore si impegna a pagare senz'altro e senza condizioni, a prima semplice richiesta scritta del Comune di Reggio Emilia ed entro 30 giorni dal ricevimento, quanto richiesto a mezzo raccomandata AR, nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del Vostro credito, e rinunciando fin d'ora a ogni eccezione, fondate sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune di Reggio Emilia e il Debitore principale.

Art. 17- CESSAZIONE DELLA GARANZIA FINANZIARIA.

Le garanzia finanziaria relativa all'infrastruttura per l'urbanizzazione di cui al precedente articolo 16 verrà svincolata, con formale comunicazione del Comune di Reggio Emilia, solo ad avvenuto collaudo definitivo e ad avvenuta presa in carico da parte del Comune delle opere garantite.

Art. 18- CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI.

Il Comune applicherà a le seguenti penali ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1382 del Codice Civile, salva la risarcibilità di ogni maggior danno, al verificarsi delle seguenti situazioni:

a) il mancato inizio dei lavori relativi al parcheggio pubblico e accesso da via Del Bue, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1‰ (uno per mille) del valore dei lavori stessi, per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 16 per la realizzazione delle opere.

b) la mancata ultimazione delle opere di cui sopra nei termini previsti dal permesso di costruire comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1‰ (uno_ per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi, come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 16 per la realizzazione delle opere.

Art. 19 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO.

In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore e/o dei suoi aventi causa degli impegni assunti con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli artt.li 1453 e segg. C.C., si darà luogo alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere nelle forme stabilite dalla legge, senza pregiudizio della rifusione dei danni e delle spese e salvo in ogni caso, il risarcimento del danno.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 12 finalizzati a garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate e/o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne ai due lotti oggetto di intervento, nonché il ripristino di eventuali danni occorsi durante l'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere, il Comune provvederà a inviare ai soggetti attuatori, e loro aventi causa, una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, i soggetti attuatori autorizzano, e loro aventi causa, fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbligano a sostenere le relative spese.

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 18, Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) non collaudabilità del parcheggio pubblico; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei soggetti attuatori rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti Uffici Tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate.

Art. 20- TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

Il termine di validità della presente convenzione è fissato in 10 anni dalla data di stipula per atto pubblico della medesima.

Art. 21 -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. 22 -ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dai soggetti attuatori, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m..

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto di stipula e di registrazione sono a carico dei soggetti attuatori, che invocano a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Sono altresì a carico dei soggetti attuatori tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al precedente art. 19.

I Soggetti attuatori dichiarano sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C., le clausole contenute negli artt. 18- CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI, e 19- RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO, della presente convenzione.

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**