

Proponente: 66.A
Proposta: 2018/541
del 26/06/2018



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1032
del 28/06/2018

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA COMUNE DI REGGIO EMILIA ED AVENTI CAUSA DELLA SOCIETÀ PLACIDO IMMOBILIARE SRL PER LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SU AREA DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA R. LEONCAVALLO.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Regionale n. 1202 del 27 giugno 2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale - PRG 2001– del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul BUR Emilia Romagna n. 102 del 25 maggio 2001;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”, il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) nonché la Classificazione Acustica del Comune di Reggio Emilia, divenuti efficaci a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77 del 25/05/2011;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014.

Considerato che:

- la ditta PLACIDO IMMOBILIARE SRL, con sede in Reggio Emilia, Via Ascari, 2/6, P.IVA 02308830351, con istanza presentata al P.G. n. 19654/2010 in data 14/10/2010 ha chiesto il rilascio di un Permesso di Costruire per la demolizione di un fabbricato abitativo e la realizzazione di un nuovo fabbricato composto da n. 7 alloggi residenziali e un negozio, e relative opere di urbanizzazione, su area di sua proprietà ubicata in via R. Leoncavallo, censita al foglio 123 mappali 495 e 496;
- in data 03/02/2011 è stato rilasciato il Permesso di Costruire P.G. n. 19654/2010 alla società richiedente, contenente fra l'altro la prescrizione che, prima della richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità e prima dello svincolo della garanzia prestata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, venisse costituita servitù di uso pubblico sulle aree destinate ad urbanizzazione primaria facenti parte del progetto;
- successivamente la sopra citata ditta ha depositato una SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività - al P.G. n. 13645 del 29/04/2013, per varianti non sostanziali in corso d'opera al titolo abilitativo rilasciato P.G. n. 19654/2010, assentita nei termini di legge;

- in data 12/07/2013 con istanza in atti al P.G. n. 21621/2013 del 16/07/2013, la società titolare del Permesso di Costruire P.G. n. 19654/2010 ha chiesto il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale, rilasciato il 28/11/2013, dopo la presentazione di una SCIA in sanatoria al PG n. 29182 del 07/10/2013 per opere eseguite in corso d'opera in difformità al PdC n. 19654/2010 del 03/02/2010;
- con istanza assunta in atti al P.G. n. 34921 del 21/11/2013 PLACIDO IMMOBILIARE SRL ha chiesto quindi il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità definitivo.

Dato atto:

- che in data 31/01/2014 il Tecnico Istruttore del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, trattandosi di agibilità definitiva, ha trasmesso il fascicolo al Servizio Servizi di Ingegneria, per le verifiche di competenza, dovendosi stipulare servitù d'uso pubblico sulle opere di U1;
- il Servizio Servizi di Ingegneria, a seguito del sopralluogo effettuato il 14/02/2014, con referto in pari data all'atto P.G. n. 34921/2013 ha attestato fra l'altro quanto segue: *"...si è riscontrato che sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione in oggetto, composte dall'area di parcheggio ad uso pubblico e della sistemazione del fronte di via Leoncavallo, compreso la segnaletica orizzontale e verticale e la sistemazione a verde delle aiuole. Per quanto è stato possibile accertare da riscontri e verifiche, lo stato di fatto delle opere realizzate, corrisponde a quanto autorizzato e si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.(omissis). Si ritiene pertanto che le opere di urbanizzazione primaria realizzate a servizio del fabbricato uso residenziale posto in via Leoncavallo angolo via Gorizia, autorizzate con PdC 19654/2010 e successive varianti, siano collaudabili";*
- conseguentemente, il Tecnico Istruttore e il Responsabile della Zona Territoriale 3 dell'allora Servizio Edilizia in data 28/02/2014 ha trasmesso il fascicolo in oggetto all'Ufficio Amministrativo per la predisposizione degli atti necessari alla costituzione della servitù di uso pubblico sulle aree destinate ad urbanizzazione primaria e relative opere di U1 ivi realizzate e collaudate in data 14/02/2014 dal Servizio Servizi di Ingegneria, specificando che le stesse sono identificate catastalmente in Comune di Reggio Emilia, al Foglio 123 mapp. 636 sub 10 e sub 13 del generato a seguito di tipo mappale n. 36962 del 15/03/2012.

Verificato che:

- a seguito di Frazionamento RE0003228 del 10/01/2014, e successiva VARIAZIONE del 28/09/2016 protocollo n. RE0089516, dello stralcio dell'area cortiliva (n. 33482.1/2016) è stato originato il mappale 645 che comprende gli originari mappale 636 subb. 9 (parte) 10 e 13, e che costituisce bene comune censibile a tutti i subalterni del mappale 636; pertanto attualmente l'area oggetto di servitù risulta identificata al Foglio 123, mappale 645 ;
- inoltre, a seguito della vendita dei singoli alloggi da parte della società PLACIDO IMMOBILIARE SRL, la proprietà dell'area sopra identificata è stata assegnata pro quota agli acquirenti delle unità immobiliari del "Condominio via Gorizia", e titolari di relativi diritti di godimento, pertanto risulta attualmente intestata come segue:
 - BERTOLINI RINA nata a Reggio Emilia il 18/11/1949 C.F.: BRTRNI49S58H223V
 - BONI NERINA nata a Reggio Emilia il 09/08/1927 C.F.: BNONRN27M49H223E
 - COPPOLA SILVIA nata a Reggio Emilia il 17/10/1969 C.F.: CPPSLV69R57H223L sia in proprio che in qualità di titolare della Impresa Individuale "ANTICHITA' E RESTAURO DI COPPOLA SILVIA" con sede in Reggio Emilia in Via Leoncavallo n.1, Codice Fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia CPP SLV 69R57 H223L ed iscritta al REA della Città stessa al n.RE-234850.
 - ESPOSITO GIORGIO nato a Napoli il 02/06/1977 C.F.: SPSGRG77H02F839X
 - FIORANI CORRADO nato a Reggio Emilia il 09/10/1965 C.F.: FRNCRD65R09H223D
 - GABBI VITTORIO nato a Reggio Emilia il 07/11/1941 GBBVTR41S07H223Y (Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) e
 - ZAMBELLI ANNA CARLA nata a ALBINEA il 17/06/1949 ZMBNCR49H57A162I (Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni)
 - SARACCHI MARTA nata a Reggio Emilia il 29/07/1933 C.F.: SRCMRT33L69H223F
 - STROZZI FILIPPO nato a Montecchio Emilia il 06/08/1976 STRFPP76M06F463P

Ritenuto quindi di procedere all'approvazione di apposito schema di convenzione per la costituzione della servitù di uso pubblico sulle suddette aree e relative opere di urbanizzazione ivi realizzate, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia, ed i proprietari come sopra generalizzati, aventi causa della società PLACIDO IMMOBILIARE SRL ;

Precisato infine :

- 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 o sul patrimonio dell'ente, e che tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto sono totalmente a carico del soggetto stipulante;

- che 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;

Visti:

- il D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R.15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- gli artt. 56-57 dello Statuto Comunale;
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

Preso atto inoltre che, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, con atto P.G. n. 21355 del 19/05/2015, 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.

DETERMINA

1. di approvare il seguente schema di convenzione da stipularsi fra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia ed i signori: BERTOLINI RINA, BONI NERINA, COPPOLA SILVIA sia in proprio che in qualità di titolare della Impresa Individuale "ANTICHITA' E RESTAURO DI COPPOLA SILVIA", ESPOSITO GIORGIO, FIORANI CORRADO, GABBI VITTORIO, SARACCHI MARTA, STROZZI FILIPPO (proprietari) nonché la Signora ZAMBELLI ANNA CARLA (usufruttuaria) come in premessa generalizzati, aventi causa della Società PLACIDO IMMOBILIARE SRL, per la costituzione di servitu' di uso pubblico sull' area destinata a opere di urbanizzazione primaria realizzate a servizio di intervento edilizio posto in Via Leoncavallo.

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.

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse della determinazione dirigenziale RUAD 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 destinata alle opere di urbanizzazione primaria realizzate dalla Società PLACIDO IMMOBILIARE SRL con sede in Reggio Emilia, Via Ascari, 2/6, P. IVA 02308830351, a servizio di intervento edilizio posto in Comune di Reggio Emilia, località Regina Pacis, Via Leoncavallo n. 1/1, 1/A, 1/B, autorizzato in forza del Permesso di Costruire P.G. n. 19654/2010 e successive varianti P.G. n. 13645/2013 e P.G. n. 29182 /2013 (in sanatoria).

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

Con il presente atto i sigg.ri :

- BERTOLINI RINA nata a Reggio Emilia il 18/11/1949 C.F.: BRTRNI49S58H223V
- BONI NERINA nata a Reggio Emilia il 09/08/1927 C.F.: BNONRN27M49H223E
- COPPOLA SILVIA nata a Reggio Emilia il 17/10/1969 C.F.: CPPSLV69R57H223L sia in proprio che in qualità di titolare della Impresa Individuale "ANTICHITA' E RESTAURO DI COPPOLA SILVIA" con sede in Reggio Emilia in Via Leoncavallo n.1, Codice Fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia CPP SLV 69R57 H223L ed iscritta al REA della Città stessa al n.RE-234850.
- ESPOSITO GIORGIO nato a Napoli il 02/06/1977 C.F.: SPSGRG77H02F839X
- FIORANI CORRADO nato a Reggio Emilia il 09/10/1965 C.F.: FRNCRD65R09H223D
- GABBI VITTORIO nato a Reggio Emilia il 07/11/1941 GBBVTR41S07H223Y (Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) e
- ZAMBELLI ANNA CARLA nata a ALBINEA il 17/06/1949 ZMBNCR49H57A162I (Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni)
- SARACCHI MARTA nata a Reggio Emilia il 29/07/1933 C.F.: SRCMRT33L69H223F
- STROZZI FILIPPO nato a Montecchio Emilia il 06/08/1976 STRFPP76M06F463P

di seguito denominati anche "aventi titolo", 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 suddetti signori si obbligano, in solido, per loro stessi e loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, dell'area oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dai medesimi si trasferiscono anche ai successivi acquirenti.

Gli aventi titolo, 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 Permesso di Costruire P.G. n. 19654/2010 e successive varianti"*.

Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 C.C, impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

Art. 4 - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SULL' AREA DESTINATA A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN VIA LEONCAVALLO.

Con il presente atto i sigg.ri BERTOLINI RINA, BONI NERINA, COPPOLA SILVIA, ESPOSITO GIORGIO, FIORANI CORRADO, GABBI VITTORIO, SARACCHI MARTA, STROZZI FILIPPO, aventi causa della società PLACIDO IMMOBILIARE SRL, e ZAMBELLI

ANNA CARLA in qualità di usufruttuaria, come sopra generalizzati, costituiscono ciascuno per i rispettivi diritti ed insieme per l'intero, servitù di uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia sull'area destinata ad opere di urbanizzazione primaria realizzate a servizio di intervento edilizio posto in Comune di Reggio Emilia, località Regina Pacis, Via Leoncavallo n. 1/1, 1/A, 1/B, identificata al catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 123 mapp. 645, bene comune censibile comune a tutti i subalterni del mappale 636 del Foglio 123, a seguito di Frazionamento RE0003228 del 10/01/2014, e successiva VARIAZIONE del 28/09/2016 protocollo n. RE0089516, stralcio area cortiliva (n. 33482.1/2016).

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell' area summenzionata e delle opere di urbanizzazione ivi realizzate rimane a totale carico dei soggetti aventi titolo, e loro aventi causa.

Gli aventi titolo, e loro aventi causa, si obbligano, 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 per una durata illimitata, salvo diversa disposizione dell'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia.

Art. 5 - CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Reggio Emilia.

Art. 6 - ONERI E SPESE – TRASCRIZIONE.

La presente convenzione viene stipulata davanti a Notaio designato dai soggetti aventi titolo sopra citati.

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 soggetti stipulanti proprietari dell'area.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto di interesse in capo al Dirigente firmatario.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA

