

Proponente: 66.A
Proposta: 2018/1108

del 06/09/2018



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

R.U.A.D. 1388

del 11/09/2018

RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA ED SIGG. G.P, M.D E T.G. PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREA SULLA QUALE SONO STATI REALIZZATI PARCHEGGI DI USO PUBBLICO, A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA SANT'AMBROGIO LOC. RIVALTA DI CUI AL PDC IN ATTI AL PG n° 28207/2015 DEL 30/07/2015.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- 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:

- in data 25/06/2015 i sigg. Grassi Prospero e Magnani Dina , hanno presentato un permesso di costruire in atti al PG.n. 28207 per un fabbricato unifamiliare in Via Sant'Ambrogio, località Rivalta su terreno di loro proprietà censito al N.C.T. al foglio 234 mapp.1163 di mq.720, in area destinata dal vigente RUE fra gli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali e nella fattispecie come Auc3 – tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa;
- in data 30/07/2015 è stato determinato il rilascio del suddetto titolo abilitativo da parte del dirigente del servizio Rigenerazione e Qualità Urbana e nel suddetto Permesso di costruire è prevista la realizzazione di un'area destinata a parcheggi di uso pubblico insistente sul mappale 1164 del foglio 234;
- tra le prescrizioni del sopracitato titolo abilitativo, vi è l'obbligo di costituire prima della richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità (ora Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità ex art. 23 della L.R.15/2013 come modificata dalla L.R.12/2017), servitù di uso pubblico sui parcheggi pubblici di tipo P2 facenti parte del progetto sull'area come sopra individuata;
- in data 14/12/2015 con atto PG.n. 59945 è stato rilasciato il cambio di intestazione relativo al suddetto permesso di costruire, al sig. Torreggiani Gabriele, residente a Reggio Emilia in Via Emilia Santo Stefano 3, C.F.: TRRGRL82T01D037T, avendo questi acquistato in data 3/12/2015 a ministero Notaio Dr.Gino Baja Guarienti, il mappale 1163 del foglio 234 interessato dal summenzionato progetto edilizio dai sigg. Grassi Prospero e Magnani Dina;
- infatti i precedenti proprietari avevano rilasciato il 09/12/2015 procura speciale autenticata dal notaio Dr.Gino Baja Guarienti, al sig. Torreggiani Gabriele autorizzandolo ad inoltrare al Comune la documentazione necessaria i fini del ritiro

del suddetto permesso di costruire impegnandosi a costituire servitù di uso pubblico sull'area relativa ai parcheggi di uso pubblico previsti dal titolo edilizio in atti al PG.n. 28207/2015 e derivanti dalla costruzione del fabbricato di cui sopra, sull'area di loro proprietà al foglio 234 mappale 1164;

- stante quanto sopra, in data 23/12/2015 il sig. Torreggiani Gabriele ha ritirato il permesso di costruire in atti al PG.n. 28207/2015 determinato ai fini della decorrenza dei termini ex art. 19 comma 3 della L.R.15/2013,
- in data 26/06/2018 è stata presentata dal sig. Torreggiani Gabriele SCIA in variante al progetto senza aumento del carico urbanistico, assentita nei termini di legge come si evince dal referto redatto in data 06/07/2018 dal tecnico istruttore del servizio Rigenerazione e Qualità Urbana geom. Paolo Pellati dal quale si evince che: *“verificato che l'allegato progetto è risultato conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti e che il tecnico progettista ha asseverato la conformità dello stesso alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica specificando che l'intervento in oggetto è incluso tra quelli identificati dalla lettera g) del 1° comma dell'art.13 della LR n.15/2013 e corrisponde al tipo di intervento /RUE;*

Dato atto che :

- l'uso insediato è residenza (a1), la superficie complessiva è mq 256,08, la superficie utile è 192,66, su una superficie fondiaria pari a mq.720 e prima della SCEA occorre che venga costituita servitù di uso pubblico sulle aree destinate a parcheggi pubblici così come già previsto nel PdC PG. n. 28207/2015;
- in data 14/05/2018 è stata rilasciata al sig. Torreggiani Gabriele l'autorizzazione all'apertura del passo carraio in atti al PG. n. 46439 da parte del Servizio Sportello ed Attività produttive in fregio al fabbricato di cui al mappale 1163 del foglio 234;

Dato atto inoltre che:

- in virtù del permesso di costruire PG. n. 28207/2015 i lavori sono iniziati il 22/06/2016, successivamente è stato presentato anche l'accatastamento all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Emilia - Territorio (n. prot. TI25342/2018 DEL 06/04/2018), dal quale risulta che le aree interessate dai parcheggi pubblici di tipo P2, n. 2 posti auto richiesti dagli standard urbanistici per la costruzione del fabbricato residenziale di cui al PdC PG n° 28207/2015 del 30/07/2015, risultano censiti al Catasto fabbricati foglio 234 mappale 1164;
- il sig. Torreggiani Gabriele con istanza PG.n. 90997 del 13/07/2018 ha chiesto dunque di procedersi alla stipula di convenzione per la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree sopraccitate;

Ritenuto pertanto opportuno procedere alla costituzione della servitù di uso pubblico sulle aree censite al Catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 234, mappale 1164,

mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia ed il proprietario delle aree stesse come sopra identificato;

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;
- la L.R.15/2013 e s.m.;
- gli artt. 56-57 dello Statuto Comunale;
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/00;
- 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 e i sigg. Grassi Prospero, Magnani Dina e Torreggiani Gabriele finalizzato alla costituzione di servitù di uso pubblico sull' area interessata dai parcheggi pubblici di tipo P2 ad uso dell'intervento edilizio realizzato in virtù del Permesso di Costruire P.G. n. 28207/2015 e successive varianti, sito a Reggio Emilia, in via Sant'Ambrogio, Località Rivalta;
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 attestare che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse della determinazione dirigenziale RUAD n. ... 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 destinate a parcheggio di uso pubblico P2 a servizio dell'intervento edilizio per la costruzione di fabbricato unifamiliare (uso a.1), situato in Comune di Reggio Emilia, Via Sant'Ambrogio su area censita al foglio 232 mappale 1663, in forza del Permesso di Costruire presentato in data 25/06/2015 in atti al P.G. n. 28207 rilasciato il 30/07/2015 e ritirato dal sig. Torreggiani Gabriele in data 23/12/2015 a seguito di cambio di intestazione in forza dell'atto PG.n. 59945/2015.

La costituzione della servitù avviene in ottemperanza di specifica prescrizione del sopracitato permesso di costruire P.G. n. 28207/2015 e successive varianti.

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

I sigg. Grassi Prospero nato a Reggio Emilia il 23/10/1939 ed ivi residente in Via Garlassi 11 (CF: GRSPSP 39R23H223K) e Magnani Dina nata a Casina il 18/06/1948 (CF: MGN DNI 48H58 B967W) entrambi residenti in Reggio Emilia Via Garlassi 11, di seguito denominati anche solo "proprietari", con il presente atto costituiscono servitù ad uso pubblico così come di seguito meglio specificato.

I proprietari si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai medesimi si trasferiscono anche 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. 28207 rilasciato in data 30/07/2015 e ritirato il 23/12/2015".

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 SANT'AMBROGIO.

I signori Grassi Prospero e Magnani Dina come sopra identificati, con il presente atto, costituiscono servitù di uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia sull'area posta nel suddetto Comune in via Sant'Ambrogio, identificate al catasto Fabbricati al foglio 234, mappale 1164, area urbana di mq. 64 destinata e utilizzata a parcheggi di uso pubblico, relativa al fabbricato ubicato alla medesima Via realizzato in forza di permesso di costruire PG.n. 28207/2015 e successive varianti .

I signori come sopra rappresentati mantengono la piena proprietà dell'area censita al foglio 234 mappale 1164 oggetto della presente convenzione.

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria e del decoro delle aree summenzionate e delle relative opere, rimangono a totale carico del proprietario dell'immobile realizzato con titolo abilitativo PG n. 28207/2015 del 30/07/2015 che insiste sul mappale 1163, e dei suoi aventi causa fatta eccezione per l'impianto di pubblica illuminazione che è a carico dell'Amministrazione Comunale.

I proprietari dell'area censita al foglio 234 mappale 1164 ed i suoi aventi causa e il proprietario dell'edificio, realizzato con titolo abilitativo PG n. 28207/2015 del 30/07/2015 si obbligano a riportare tale clausola per esteso in tutti i successivi atti di compravendita.

I proprietari dell'area di cui al foglio n° 234 mappale n° 1164 si obbligano inoltre, per sè e per i suoi 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.

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 delle aree oggetto della presente convenzione, il Comune provvederà a inviare al proprietario dell'immobile, realizzato con titolo abilitativo PG n. 28207/2015 del 30/07/2015, ed i suoi aventi causa una richiesta di intervento con diffida ad adempiere, da ottemperarsi entro i termini ivi indicati.

In caso di mancata ottemperanza a tale richiesta, il proprietario dell'immobile, realizzato con titolo abilitativo PG n. 28207/2015 del 30/07/2015, e suoi aventi causa autorizzano fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro, e si obbligano a sostenere le relative spese, senza pregiudizio del risarcimento dei danni.

ART. 7 - ONERI E SPESE – TRASCRIZIONE.

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti a Notaio designato dal titolare del Permesso di Costruire n° 28207/2015 del 30/07/2015 in accordo con - i proprietari dell'area sulla quale viene costituita servitù di uso pubblico.

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 del titolare del Permesso di Costruire n° 28207/2015 del 30/07/2015 in accordo con i proprietari dell'area sulla quale viene costituita servitù di uso pubblico.

IORI ELISA
2018.09.11 16:48:38

CN=IORI ELISA
C=IT
O=COMUNE DI REGGIO N
2.5.4.5=IT:RIOLSE71A59H2

RSA/2048 bits



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA