

Proponente: 66.A
Proposta: 2019/189

del 22/01/2019



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

R.U.A.D. 98

del 24/01/2019

RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA EMILIA E LA SOCIETA' LIDL ITALIA SRL PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREA SULLA QUALE SONO STATI REALIZZATI PARCHEGGI E VIABILITA' A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA GRAMSCI.

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;
- successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014 è stato approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. n. 20/2000, il primo Piano Operativo Comunale, entrato in vigore il 23/04/2014 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119, ed è stata altresì adottata con il medesimo atto, la prima variante al POC, successivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 68 del 13/04/2015; entrata in vigore il 06/05/2015, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 104;
- il POC ha previsto tra i suoi elaborati costitutivi anche le schede degli interventi ammessi in tale strumento urbanistico avente durata quinquennale e tra queste, in particolare, la scheda-norma dell'intervento relativo all'ambito ASP_N1-15 di rilievo comunale, posto in Via Gramsci su area censita al NCEU al Foglio 94, mappali: 306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-222 e definito dal PSC vigente come ambito specializzato per nuovi insediamenti produttivi (ASP-N) di cui all'art.5.7. delle NA del PSC;
- essendo un intervento programmato nel POC, in data 20/05/2014 è stato stipulato tra il Comune di Reggio Emilia e l'allora proprietario dei terreni, società CASABELLA 2000 SRL con sede in Reggio Emilia, via Plinio Gaio II, num. 5 Partita IVA 02010670350, l'atto di accordo ex art.18 L.R.20/2000 a ministero notaio dr. Enrico Bigi (rep. n.110402) per disciplinare l'inserimento, in tale strumento urbanistico generale, dell'intervento relativo al suddetto ambito la cui attuazione è stata prevista tramite la presentazione di progetto planivolumetrico convenzionato (PPC).

Considerato che:

- in data 11/07/2017 è stato approvato, con provvedimento dirigenziale RUAD n. 967, il Progetto planivolumetrico convenzionato relativo all'ambito Asp_N1-15 ed il relativo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia e la Società Casabella 2000 Srl che: *"prevede la realizzazione nel lato nord del lotto, di un edificio*

ad uso commerciale in cui verrà insediata una media struttura di vendita alimentare di max mq. 1500 di superficie di vendita unitamente a tutte le opere di urbanizzazione primaria entro e fuori comparto;

- la suddetta convenzione è stata dunque stipulata il giorno 19/07/2017 con atto a ministero Notaio dr.Enrico Bigi (rep.115196, racc.37904) e trascritta a Reggio Emilia il 27/07/2017 reg.n. 16490 rep.n.10534) tra il Comune di Reggio Emilia e la Società Casabella 2000 Srl;
- con tale convenzione il soggetto attuatore ha ceduto gratuitamente al Comune le aree fuori comparto destinate a pista ciclopedonale, censite all'Ufficio del Territorio del comune di Reggio Emilia al Foglio 94 Mappali 316 – 317 – 318, impegnandosi poi, come previsto dall'art.8 della convenzione, a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune stesso, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate come opere pubbliche di interesse generale alla tavola 11 del PPC. Tali aree localizzate all'interno del comparto erano state identificate al NCT con i mappali 312 (di mq 1476) , mapp. 222 (di mq 378) e mapp. 315 (di mq. 275) del Foglio 94 per un totale di mq.2129 cui corrisponde una superficie reale di mq. 2228.
- Il soggetto attuatore per se e suoi aventi causa, si assumeva altresì l'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle sopracitate aree ivi compresa la porzione di area ad uso pubblico prospiciente Via Gramsci.

Dato atto che:

- in data 31/07/2017 è stato presentato il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria in atti al PG.n.77194 relativo al progetto planivolumetrico convenzionato in argomento, completo degli elaborati richiesti ai sensi della vigente legislazione in materia di edilizia tra cui in particolare, il computo metrico estimativo del progetto riportante un importo complessivo dei lavori pari a € 235.285,10 oltre all' IVA;
- in data 31/08/2017 il dirigente del servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ha rilasciato il suddetto permesso di costruire P.G. n. 77194 nel quale è stato prescritto, tra l'altro, riprendendo l'obbligo previsto in convenzione, di costituire servitù di uso pubblico sulle aree destinate ad urbanizzazione primaria, facenti parte del progetto;
- In data 05/12/2017 è pervenuta da parte della CASABELLA 2000 SRL certificazione notarile attestante l'avvenuta vendita con atto a ministero notaio dott.Enrico Todeschini del data 29/11/2017, del comparto soggetto a progetto planivolumetrico convenzionato e censito al Catasto terreni al foglio 94 mappali : 306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-222 a favore della società LIDL ITALIA SRL con sede in

Arcole (VR) Via A.Ruffo 36 (P.IVA: 02275030233) che è pertanto subentrata i tutti gli obblighi previsti in convenzione;

- in data 22/01/2018 con istanza inoltrata con pec PG.n. 9258 e successiva integrazione PG.n.13169 del 27/01/2018, è stato chiesto e poi rilasciato in data 08/02/2018 con pec PG.n.18750 , il cambio di intestazione del permesso di costruire PG.n. 77194/2017 favore a favore della società LIDL ITALIA SRL;
- successivamente LIDL ITALIA SRL ha presentato, con segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) P.G. n. 54446 del 26/04/2018, una variante al PDC di cui sopra;
- in data 04/07/2018 con istanza PG.n. 86400, LIDL ITALIA SRL ha chiesto la funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria, cui ha fatto seguito in data 18/07/2018 con istanza PG.n. 92951, ulteriore variante di fine lavori ed infine, con atto PG.n. 92946/2018 è stato depositato il progetto di conformità degli impianti ai sensi del DM 37/2008;
- in data 30/08/2017 con atto PG.n.86843 venivano depositate le modiche alle tavole nn.03-04-05-06-07-08-11-12-13-17 relative al PDC.in atti al n. 77194/2017;

Considerato che:

- in data 13/08/2018 è stata presentata la richiesta di collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione in atti al PG.n. 103518 sul quale si è espresso in data 3/10/2018 il servizio Ingegneria e Manutenzioni nel seguente modo: *“visti gli elaborati allegati alla presente richiesta di collaudo ed i documenti integrativi ricevuti dalla direzione lavori (nota contabilità, disegni “come costruito” in formato digitale, certificazioni relative alla colonnina ricarica auto elettriche), in data 3 ottobre 2018 è stato firmato il verbale di collaudo delle opere di urbanizzazione in oggetto. In ottemperanza all’art.18 della convenzione urbanistica , si allega la nota contabile dei lavori eseguiti a firma del direttore dei lavori per un importo di € 237.606,35 + IVA in aumento rispetto al computo metrico estimativo di progetto di € 235.285,10 + IVA”*.

Richiamato il parere del responsabile A.P. Attività edilizia su territorio, geom.Luca Cingi del servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del 12/10/2018 con la quale si chiedeva la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree indicate alla tavola 11 del PPC e all'apposito elaborato del permesso di costruire, come previsto enlla convenzioen del progetto planivolumetrico convenzionato;

Dato atto che:

- con mail del 29/10/2018, il progettista, arch. Lauro Vacondio, ha consegnato la documentazione catastale (mod. docfa_ tipo mappale n. 31039/201702/05/2017) che conferma le aree da asservire all'uso pubblico e precisamente i mappali 312 (di mq 1476) ,mapp. 222 (di mq 378), mapp. 315 (di mq. 275) del Foglio 94 per un totale di

mq.2129 cui corrisponde una superficie reale di mq. 2228.

- tali aree ospitano i parcheggi di uso pubblico, aiuole e viabilità e sono correlate all'insediamento commerciale realizzato in forza del permesso di costruire PG.n. 87732/2017.

Ritenuto pertanto opportuno procedere alla costituzione della servitù di uso pubblico sulle aree censite al Catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 94 mappale 312-315-222, mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia ed il proprietario delle aree stesse come sopra identificato;

Rilevato infine che:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale del 22/12/2017 n. 193 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2018-2020 e i relativi allegati;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2019-2021 e dei relativi allegati, depositati in data **21/12/2018**;
- che con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2019;
- che è stato differito al 28/02/2019 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2019-2021 e pertanto vengono applicate le norme in materia di esercizio provvisorio di cui all'art. 163 D.Lgs.267/00 così come modificato dal D.Lgs. 126/2014.

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. 59 e 60 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 ed il legale rappresentante della società LIDL ITALIA SRL. con sede in Arcole

(VR) Via A.Ruffo 36 (P.IVA: 02275030233) in persona del suo legale rappresentante , finalizzato alla costituzione di servitù di uso pubblico sull' area interessata dai parcheggi pubblici di tipo P2 e viabilità a servizio dell'insediamento commerciale ivi realizzato sito a Reggio Emilia, in via Gramsci; come previsto dal Permesso di Costruire P.G. n. 77194/2017 e successive varianti;

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

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE
E QUALITA' URBANA
ARCH.ELISA IORI**

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 (di tipo P2) a servizio dell'edificio ad uso commerciale in cui è insediata una media struttura di vendita alimentare di max mq. 1500 di superficie di vendita, situata in Comune di Reggio Emilia, Via Gramsci su area censita al foglio 94 mappali: 312-315-222.

Tali opere sono state realizzate in forza del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione presentato in data 31/07/2017 in atti al P.G. n. 77194/2017 rilasciato il 31/08/2017 e successivamente intestato a LIDL ITALIA SRL in data 08/02/2018 con pec PG.n.18750, rappresentate negli elaborati grafici allegati al PDC stesso e sue successive varianti.

Le opere sono state dichiarate collaudate come risulta dal verbale di collaudo redatto in data 03/10/2018 ed esteso in calce all'atto PG.n. 103518/2018, a firma dell'ing. Ermes Torreggiani dirigente del servizio Ingegneria e Manutenzioni .

La costituzione della servitù avviene in ottemperanza di specifica prescrizione della convenzione urbanistica riguardante il progetto planivolumetrico convenzionato relativo all'ambito Asp-N15 stipulata in data 19/07/2017, con atto a ministero Notaio dr.Enrico Bigi (rep.115196, racc.37904) e trascritto a Reggio Emilia il 27/07/2017 (reg.n. 16490 rep.n.10534) tra il Comune di Reggio Emilia e il precedente soggetto attuatore Società Casabella 2000 Srl;

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

LIDL ITALIA SRL. In persona del legale rappresentante sig..... nato a il ed ivi residente in Via..... (CF:) di seguito denominato anche solo "proprietaria", con il presente atto costituisce servitù ad uso pubblico così come di seguito meglio specificato.

La proprietaria si obbliga per sé e per i suoi 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.

La proprietaria si obbliga 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. 77194 /2017 relativo alle opere di urbanizzazione primaria e PG.n. 87732/2017 relativo alla costruzione del fabbricato commerciale”*.

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 GRAMSCI.

La proprietà LIDL ITALIA SRL, costituisce con il presente atto servitù di uso pubblico a favore del Comune, sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione per l'insediamento (U1) identificate come opere pubbliche di interesse generale alla tavola 11 del PPC, localizzate all'interno del comparto censite al NCT al foglio 94, mappali 312 (dl mq 1476) , mapp. 222 (dl mq 378) e mapp. 315 (di mq. 275) per un totale di mq.2129 cui corrisponde una superficie reale di mq. 2228.

Le opere di urbanizzazione realizzate sulle aree di cui sopra sono state dichiarate collaudate in data 03/10/2018 come risulta dal verbale del servizio Ingegneria e Manutenzioni, inserito nel fascicolo dell’istanza di collaudo PG.n. 103518/2018 .

La proprietà per sé e suoi aventi causa, si obbliga a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a infrastrutture al servizio dell'insediamento da asservirsi all'uso pubblico di cui sopra ivi compresa la porzione di area ad uso pubblico prospiciente Via Gramsci , ciò con l'esclusione della manutenzione e della fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione che rimane a carico del Comune.

La proprietà si obbliga a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria e a garantire la fornitura dell'impianto di illuminazione insistente sulle aree private ivi compreso la parte destinata a parcheggi di uso pubblico.

Il Comune si impegna a eseguire le operazioni di pulizia e sgombero neve delle aree asservite all'uso pubblico una volta terminato l'intervento e costituita formalmente la servitù in argomento.

La manutenzione dei sottoservizi, rimarrà in capo ai relativi soggetti gestori che operano in regime di esclusiva.

Restano a carico della proprietà gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione di opere in tutto o in parte danneggiate in conseguenza dei lavori di costruzione degli eventuali fabbricati che dovessero sorgere per effetto di demolizione e ricostruzione dell'edificio già realizzato in forza del permesso di costruire in atti al PG.n. 77194/2017.

Sulle aree asservite all'uso pubblico, al fine di non contrastare con le "Linee Guida per il trattamento dei fronti dei lotti privati e delle aree di futura cessione - Riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci", non si potranno installare impianti pubblicitari da parte di terzi soggetti estranei all'attuazione dell'intervento.

La proprietà o suoi aventi causa si impegna al riguardo ad installare l'eventuale cartellonistica o impianti pubblicitari relativi al proprio intervento solo previo accordo con gli uffici comunale preposti alla verifica delle suddette linee guida e nel rispetto del vigente regolamento per il rilascio di autorizzazioni per l'installazione di mezzi pubblicitari.

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. 77194/2017 e PG.n. 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 delle aree asservite all'uso pubblico, realizzate con titolo abilitativo PG n. 77194/2017 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 e proprietario delle aree sulle quali 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.

Il Signor _____, nella qualità di _____ autorizza la trascrizione del presente atto con esonero del Competente Conservatore da ogni responsabilità al riguardo;

Tutte le spese di stipulazione dell'atto notarile e conseguenti sono a carico del proprietario dell'area; -

IORI ELISA
2019.01.24 09:42:53
CN=IORI ELISA
C=IT
O=COMUNE DI REGGIO N
2.5.4.5=IT:RIOLSE71A59H:
RSA/2048 bits

