

Proponente: 66.A
Proposta: 2019/1308
del 09/05/2019



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 703
del 13/05/2019

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA COMUNE DI REGGIO EMILIA ED I SIGG.RI C.M. E Z.A. PER INSERIMENTO PAESAGGISTICO DI INTERVENTO EDILIZIO SU COMPLESSO EX RURALE IN VIA CANTONAZZO N. 26, LOC. MASSENZATICO.

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. n. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”, il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nonché la Classificazione Acustica del Comune di Reggio Emilia così come successivamente integrati e modificati, entrati in vigore il 25/05/2011 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato poi approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. n. 20/2000, il primo Piano Operativo Comunale - POC, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014, ed è stata altresì approvata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015 la prima variante al POC, pubblicata sul BURER n. 104 del 06/05/2015;
- con deliberazione del Consiglio Comunale ID n. 115 in data 12/11/2018 è stata adottata Variante specifica al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., e dell'art. 4 della L.R. 24/2017 finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e adozione ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. B) della L.R. 15/2013 del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE;
- conseguentemente alla data di adozione della sopra citata variante, è in vigore il regime di salvaguardia previsto e disciplinato dall'art.12 della L.R. 20/2000, secondo quanto previsto dall'art. 7 delle NA del testo proposto in variante al RUE.

Considerato che:

- i Signori CAVALLARO MARIA nata a Riposto (CT) il 23/01/1962 c.f. CVLMRA62A63H325G e ZEN ALBERTO nato a Rodigo (MN) il 30/06/1958 c.f. ZNELRT58H30H481T, entrambi residenti a Reggio Emilia, sono proprietari di

complesso ex rurale in Via Cantonazzo n. 26, località Massenzatico, censito catastalmente al foglio n. 32, mappale n. 12, sub. 1, 2, 3;

- i predetti signori con istanza assunta in atti al n. 113676/2018 di P.G. in data 10/09/2018, hanno presentato telematicamente una richiesta di Valutazione Preventiva in merito alla realizzazione di opere di ristrutturazione edilizia, in parte con demolizione e ricostruzione, del complesso ex rurale sopra identificato, ai sensi dell'art. 4.6.3 comma 1 ultimo capoverso delle NdA del vigente RUE;
- la suddetta richiesta di Valutazione Preventiva ha ottenuto esito positivo, con parere favorevole espresso a maggioranza dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nella seduta n. 18 del 26/10/2018, come da comunicazione inviata via Pec in data 16/11/2018 P.G. 145179/2018;
- conseguentemente, con istanza assunta in atti in data 04/02/2019 al n. 18854/2019 di P.G., i proprietari hanno presentato telematicamente una richiesta di Permesso di Costruire per la ristrutturazione edilizia, con parziale demolizione e ricostruzione, del suddetto complesso, in coerenza ai contenuti della su indicata Valutazione Preventiva, nonchè ai sensi dell'art. 4.6.3 commi 1 e 2 delle NdA del vigente RUE, che prevede fra l'altro quanto segue: *"Attraverso la presentazione di una valutazione preventiva di un progetto unitario dell'insediamento rurale e previo parere favorevole della CQAP, è assentibile con PDC convenzionato, la demolizione e ricostruzione delle superfetazioni e strutture, legittimate o condonate, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario, che alterino la leggibilità dello stesso. La ricostruzione dovrà avvenire a parità di superficie complessiva esistente e con il mantenimento delle destinazioni d'uso, ovvero con il cambio d'uso secondo quanto disciplinato dalla tabella successiva. L'eventuale ricostruzione dovrà avvenire in stretta contiguità con l'insediamento principale e seguire, per quanto attiene al posizionamento del sedime, l'abaco delle tipologie di cui all'allegato 04 delle NdA del PTCP 2010; dovrà comunque essere dimostrata la maggior coerenza rispetto allo stato di fatto e congruità con il contesto rurale di appartenenza."*

Dato atto che il suddetto intervento edilizio è stato oggetto di istruttoria da parte dei Servizi ed uffici comunali, i quali si sono espressi rispettivamente per quanto di competenza come segue:

- Ufficio antisismica, con referto in data 25/02/2019: Visti gli elaborati allegati, l'asseverazione a firma del progettista architettonico e strutturale dell'intero intervento appare condivisibile. Presentata relazione tecnica preliminare, ai sensi della D.G.R. 1373/2011; pertanto, il rimborso forfettario dovrà essere determinato al momento del

deposito strutturale, ai sensi del Punto A, Tabella A, Allegato 2, della D.G.R. 1934/2018;

- Dott. Gianluca Galuppo, con referto in data 06/03/2019: Visto, si esprime parere favorevole in merito al progetto di inserimento paesaggistico dell'intervento proposto;
- Tecnico Istruttore, con referto in data 11/03/2019 : *Trattasi della richiesta di rilascio di PERMESSO DI COSTRUIRE relativo alla ristrutturazione edilizia di ex fabbricati rurali, in Via Cantonazzo n. 26, località Massenzatico, Foglio n. 32, mappale n. 12, sub. 1, 2, 3, in ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui al capo 4.6 del RUE vigente e allegata tavola. Lo stato di fatto dei quattro fabbricati in oggetto, non vincolati, si può desumere dal rilievo del tecnico (per la parte realizzata ante 01/09/1967 essendo fuori dal Piano Artoni) integrata con l'unica pratica edilizia agli atti: condono edilizio assentito P.G. 31544/1986 P.S. 14763/1986 del 17/09/1986. Le opere consistono:*

1) nella ristrutturazione edilizia del fabbricato principale (fabb. A);

2) demolizione totale di basso servizio condonato (fabb. D);

3) ristrutturazione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione non fedele (volume minore e traslazione planimetrica) dei fabbricati di servizio B e C (anch'essi oggetto di condono edilizio).

L'intervento proposto risulta essere conforme ai disposti di cui all'art. 4.6.3 commi 1 e 2 tabella delle NDA del vigente RUE.

Richiamati:

- la Valutazione Preventiva, di pari oggetto, agli atti in data 10/09/2018 P.G. 113676/2018, che ha ottenuto esito favorevole, come da comunicazione inviata via Pec in data 16/11/2018 P.G. 145179/2018;

- il parere favorevole espresso in data 25/02/2019 dall'ufficio antisismica;

- il parere favorevole espresso in data 06/03/2019 dal Dott. Galuppo Gianluca in merito al progetto di inserimento paesaggistico dell'intervento proposto;

Preso atto delle integrazioni pervenute in data 08/03/2019 P.G. 47468/2019;

Tutto ciò premesso si rilascia parere favorevole.

Si precisa che trattasi di PDC convenzionato di cui all'art. 4.6.3 comma 1 ultimo capoverso delle NDA del vigente RUE.

Verificato inoltre che nel caso in esame il titolo abilitativo è legittimamente rilasciabile previa stipula di convenzione ai sensi sia dell'art. 4.6.3 comma 1 ultimo capoverso delle Nda del vigente RUE, sia dell'art. 50 comma 1 ultimo capoverso delle Nda della variante al RUE adottata, per la regolamentazione in particolare degli aspetti relativi all'inserimento paesaggistico dell'intervento, in conformità al parere sopra riportato;

Ritenuto pertanto di regolamentare l'intervento edilizio in oggetto sulla base della normativa sopra richiamata, mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia ed i sigg .ri CAVALLARO MARIA e ZEN ALBERTO;

Precisato infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 5/2/2019 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2019 -2021 e il D.U.P. [Documento Unico di Programmazione];
- con deliberazione di Giunta Comunale del 7/2/2019 n. 24 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2019_2021 – risorse finanziarie nel quale sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D.Lgs. 267/00;
- 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;
- 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. 48597 del 08/03/2019, che ha sostituito il precedente atto P.G. n. 21355 del 19/05/2015, con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, ha conferito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità di direzione del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, con decorrenza dall'8 marzo 2019 fino alla scadenza del contratto;

DETERMINA

1. di approvare il seguente schema di convenzione ai sensi dell'art. 4.6.3 comma 1 ultimo capoverso delle NdA del vigente RUE e dell'art. 50 comma 1 ultimo capoverso delle NdA della variante al RUE adottata, da stipularsi fra Comune di Reggio Emilia e i Signori CAVALLARO MARIA e ZEN ALBERTO, per il rilascio di Permesso di Costruire convenzionato richiesto per intervento edilizio su complesso ex rurale ubicato in via Cantonazzo n.26, loc. Massenzatico ;

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.

SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA COMUNE DI REGGIO EMILIA ED I SIGG.RI CAVALLARO MARIA E ZEN ALBERTO PER L'INSERIMENTO PAESAGGISTICO DI INTERVENTO EDILIZIO SU COMPLESSO EX RURALE IN VIA CANTONAZZO N. 26, LOC. MASSENZATICO.

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 cui appresso, 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. 48597 del 08/03/2019, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, nonché dal vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

e

i Signori CAVALLARO MARIA nata a Riposto (CT) il 23/01/1962 c.f. CVLMRA62A63H325G e ZEN ALBERTO nato a Rodigo (MN) il 30/06/1958 c.f. ZNELRT58H30H481T, entrambi

residenti a Reggio Emilia, proprietari di complesso ex rurale in Via Cantonazzo n. 26, località Massenzatico, censito catastalmente al foglio n. 32, mappale n. 12, sub. 1, 2, 3

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE.

Art. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO:

Le premesse della determinazione dirigenziale **R.U.A.D. n. del.....** formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione, ai sensi dell'art. 4.6.3 commi 1 e 2 delle NdA del vigente RUE e dell'art. 50 comma 1 ultimo capoverso delle NdA della Variante specifica al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) adottata ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., e dell'art. 4 della L.R. 24/2017 con deliberazione del Consiglio Comunale ID n. 115 in data 12/11/2018, degli adempimenti relativi all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio richiesto con istanza di P.d.C. in atti al n. 18854/2019 di P.G. per la ristrutturazione di un complesso ex rurale in Via Cantonazzo n. 26, località Massenzatico, censito catastalmente al foglio n. 32, mappale n. 12, sub. 1, 2, 3, di proprietà dei sigg.ri CAVALLARO MARIA e ZEN ALBERTO, sopra generalizzati .

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

Con il presente atto i signori Signori CAVALLARO MARIA e ZEN ALBERTO come sopra generalizzati, ciascuno per i propri diritti, 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.

Detti proprietari si obbligano in solido per loro stessi e per i propri 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, anche 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 _____ a ministero Notaio _____ e*

trascritta in data _____ al n. _____, 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 di cui all'istanza P.G. n. 18854/2019 del 15/03/2019".

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. OBBLIGHI IN ORDINE ALL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO.

Con il presente atto i Signori CAVALLARO MARIA e ZEN ALBERTO nell'attuazione dell'intervento edilizio in oggetto si obbligano, per sé e per gli aventi causa, a rispettare i dati progettuali e le prescrizioni relativamente all'inserimento paesaggistico dell'intervento proposto, come indicati nella Relazione Tecnica Illustrativa e nella Tavola di progetto A16 revisionata e inoltrata via Pec in data 08/03/2019 P.G. 47468/2019 allegata alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato, assunta in atti municipali al P.G. n. 18854/2019 in data 04/02/2019, che si intendono qui integralmente richiamate, anche se non materialmente allegata al presente atto.

In particolare, i proprietari si obbligano a piantumare essenze arboree autoctone, così come indicato nel vigente regolamento comunale del verde, con le seguenti modalità:

1. Entro l'ultimazione dei lavori in progetto che riguardano la ristrutturazione del fabbricato principale residenziale (fabb. A) dovranno essere messi a dimora n. 16 pioppi cipressini, con adeguato impianto di irrigazione, lungo 3 lati del perimetro del lotto in proprietà (foglio 32, mappale 12) e a protezione del medesimo fabb. A;
2. Entro l'ultimazione dei lavori in progetto che riguardano la demolizione e ricostruzione dei fabbricati di servizio (fabb. B e C), dovranno essere messi a dimora n. 9 alberi così suddivisi: 1 pero selvatico, 2 gelsomini, 1 pruno, 2 frassini comuni, 1 ciliegio e 2 salici bianchi, con adeguato impianto di irrigazione, a protezione dei suddetti fabbricati. Lungo il perimetro dello stradello di accesso ai fabbricati da Via Cantonazzo, nell'area cortiliva comune ai 3 fabbricati e lungo parte del 4^a lato del perimetro del lotto in proprietà, con adeguato impianto di irrigazione, dovranno essere messi a dimora n. 60 arbusti delle seguenti essenze: tasso, biancospino comune, nocciolo, ligustro, lantana e sambuco.

Le piante e/o gli arbusti eventualmente seccati, ammalorati, o danneggiati in conseguenza all'esecuzione dei lavori, dovranno essere tempestivamente sostituiti.

La piantumazione delle suddette essenze arboree dovrà comunque risultare completata da parte dei proprietari prima della richiesta della Segnalazione certificata di Agibilità relativa ai fabbricati .

Alla presentazione della SCCEA Segnalazione di certificazione della conformità edilizia e agibilità, a seguito dell'ultimazione dei lavori, dovrà essere allegata una relazione attestante l'attecchimento delle piante e degli arbusti, corredata da idonea documentazione fotografica.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area destinata a verde privato e degli alberi piantumati, compresa la sostituzione delle piante ammalate o seccate, resterà a totale carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 5 - TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE.

La presente convenzione ha una durata di validità di anni 5 dalla data di stipula della stessa davanti a notaio designato dai proprietari .

ART. 6 - 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. 7 - INADEMPIMENTO

In caso di inosservanza da parte dei Signori CAVALLARO MARIA e ZEN ALBERTO, e loro aventi causa, degli impegni assunti con la presente convenzione, si applicheranno le sanzioni di legge, e nel concorso delle circostanze previste dagli artt 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.

ART. 8 - ONERI E SPESE – TRASCRIZIONE.

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti a Notaio designato dai Signori CAVALLARO MARIA e ZEN ALBERTO .

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 Signori CAVALLARO MARIA e ZEN ALBERTO.

Letto confermato e sottoscritto.

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

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA**