

Proponente: 66.A
Proposta: 2019/1868

del 11/07/2019



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1125

del 12/07/2019

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI FRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETÀ ARCHITETTURE DI PANCIROLI LUCA E C. SAS, E SUOI AVENTI CAUSA, PER LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SU AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA TEGGI.

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 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.

Considerato che:

- i sigg. CATELLANI GIANLUCA e MARZI MARIANNA TERESA, erano comproprietari per 1/2 ciascuno di un appezzamento di terreno destinato dal previgente PRG 2001 a "*zona agricola a valenza ambientale (art. 66 delle NTA del PRG)*" con sovrastante fabbricato (edificio ad uso abitativo con autorimessa in corpo staccato) posto in Via Teggi n. 44, il tutto all'epoca censito come segue:

Catasto Terreni Foglio 144, mappale 257

Catasto Fabbricati Foglio 144, mappale 264

Catasto Fabbricati Foglio 144, mappale 93, sub 4-5

- in data 06/10/2005 i suddetti proprietari hanno presentato al P.G. n. 20314/2005 la richiesta di ottenere un Permesso di Costruire per lavori di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato di civile abitazione sopra indicato;
- con atto di compravendita a ministero Notaio Valentina Rubertelli in data 21 luglio 2005 Rep.n. 30737/5926, registrato a Reggio Emilia il 25 luglio 2005 al n.10847 1t ed ivi trascritto il 27 luglio 2005 n.ri 21780/1, i signori CATELLANI GIANLUCA e

MARZI MARIANNA TERESA hanno venduto e trasferito le proprietà sopra indicate alla società "ARCHITETTURE DI PANCIROLI LUCA E C. S.A.S." con sede legale a Cavriago in via Spallanzani n. 9, C.F. : 01907520355;

- in data 16/10/2006 è stato quindi rilasciato alla società sopra citata, il permesso di costruire P.G. n. 20314/2005, con allegata Autorizzazione Paesaggistica P.G. 14134/2006 dell'8/07/2006 ex art. 159 D.lgs 22/01/2004 n. 42, per la ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio esistente, comprendente 7 unità immobiliari, di cui 2 negozi, 1 ufficio, 1 appartamento e 3 ville a schiera, aree comuni pertinenziali private e relative opere di urbanizzazione primaria, con la prescrizione che, su queste ultime, prima della richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, venga costituita servitù di uso pubblico ;
- relativamente al titolo abilitativo edilizio principale, la società titolare del PdC ha in seguito presentato:
 - o una DIA - Denuncia di Inizio Attività in data 11/11/2008 P.G. n. 23918/2008 per variante in corso d'opera;
 - o la Richiesta Attribuzione di Numerazione Civica definitiva e interna, in data 26/11/2008 al P.G. n. 25323/2008;
 - o la Richiesta Apertura di passo carrabile in data 06/06/2009 P.G. n. 14190/2009;
 - o una DIA - Denuncia di Inizio Attività P.G. n. 17679/2009 in data 23/07/2009 per varianti minori in corso d'opera.

Rilevato che:

- con istanza P.G. n. 19316/2009 in data 11/08/2009, corredata della documentazione richiesta dalla legislazione vigente in materia, nonché del frazionamento delle aree e l'accatastamento delle diverse unità immobiliari interessate, ARCHITETTURE DI PANCIROLI LUCA E C. S.A.S. in qualità di titolare del permesso di costruire n. 20314/2005 di P.G. del 16/10/2006 e successive varianti, e i sigg. FINOTELLO MARCO nato a Contarina (RO) il 03/07/1978, C.F. FNTMRC78L03C9670 e DEROUICHE NADIA nata a Lacco Ameno (NA) il 1° giugno 1982, C.F. DRCNDA82H41E396W, entrambi residenti in Reggio Emilia in Via Teggi n. 44, in qualità di acquirenti e aventi causa della società sopra citata, hanno chiesto il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità parziale degli immobili identificati catastalmente al Foglio 144, mapp. 93 sub. 6-7-10-11;
- in merito alla suddetta istanza sono stati espressi i seguenti pareri da parte dei Servizi comunali, per quanto di rispettiva competenza:

- il Servizio di Ingegneria con referto del 22/09/2009 ha attestato che: *“Da un sopralluogo effettuato in data 17/09/2009, si è verificato che le opere di urbanizzazione in oggetto (strada, marciapiedi, parcheggi di uso pubblico, segnaletica, illuminazione pubblica) sono state realizzate come da permesso di costruire, per cui sono da ritenersi collaudabili. Rimangono da completare le opere a verde, in particolare la piantumazione di n. 6 alberature funzionali all'ombreggiamento dei parcheggi di uso pubblico. Come da dichiarazione rilasciata in data 21/09/2009, il titolare del Permesso di Costruire si impegna alla piantumazione nella stagione idonea e comunque non oltre la fine del mese di febbraio 2010. E' stata predisposta l'ordinanza n.1197 del 22/09/2009 di apertura al pubblica delle aree a parcheggio e della viabilità.*

Si ritiene che le opere di urbanizzazione relative all'intervento di Via Teggi (strada, parcheggi, marciapiedi e infrastrutture), non abbiano le caratteristiche di pubblica utilità ma siano ad uso esclusivo dell'intervento realizzato, per cui si richiede sulle suddette aree solamente la servitù di uso pubblico, rimanendo in carico alla ditta lottizzante la manutenzione delle opere realizzate.”

- In data 30/09/2009 Il Servizio di Manutenzione ha poi rilevato: *“Da sopralluogo effettuato all'impianto di pubblica illuminazione indicato in oggetto, è emerso che lo stesso è stato realizzato come da planimetria allegata. E' stata acquisita la documentazione tecnica di progetto e di conformità degli impianti di pubblica illuminazione. Si ritiene pertanto che le opere di urbanizzazione relative alla pubblica illuminazione indicate in planimetria sono da ritenersi collaudabili e funzionanti”.*
- Infine il tecnico Istruttore dell'allora Servizio Edilizia nel Verbale di sopralluogo del 20/10/2009 ha attestato la corrispondenza delle opere realizzate a quanto a suo tempo autorizzato, nonché la conformità delle unità immobiliari oggetto della sopra citata richiesta del CCEA al progetto approvato;
- il 15/10/2009 è stata depositata al P.G. n. 23244/2009 una DIA per ultimazione lavori;
- in data 22/10/2009 è quindi stato rilasciato ai richiedenti il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità parziale P.G. n. 19316/2009.

Dato atto che:

- con istanza P.G. n. 7790/2011 del 26/04/2011 ARCHITETTURE DI PANCIROLI LUCA E C. S.A.S. ha chiesto il Certificato di Conformità Edilizia e

Agibilità parziale relativamente alle unità immobiliari censite al Foglio 144, mappale 93, sub. 14-15-16, rilasciato il 29/06/2011 con P.G. 7790/2011 a seguito della verifica di conformità di quanto realizzato al progetto autorizzato con parere favorevole espresso dal funzionario tecnico Servizio Edilizia nel referto del 25/06/2011;

- il 10/10/2011 è stata depositata al P.G. 17934/2011 una SCIA, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, per cambio d'uso con manutenzione straordinaria e opere interne relativamente all'unità immobiliare di cui al Foglio 144, mapp. 93, sub. 10 da B5.2 (artigianato di produzione) a B2 (pubblici esercizi);
- in data 25/08/2012 è stata depositata al P.G. 15012/2012 una SCIA per cambio d'uso senza opere dell'unità immobiliare censita al Foglio 144, mappale 93, sub. 15, da B3 (studi professionali e uffici in genere) a A1 (Residenza);
- il 18/10/2012 è stata depositata al P.G. 19564/2012 la SCIA di ultimazione lavori .

Dato atto inoltre che:

- la società titolare del P.d.C. in argomento e successive varianti, in data 25/10/2017 ha presentato al P.G. 110854/2017 la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità definitiva ai sensi dell'art. 23 L.R. 15/2013 come integrata e modificata, in merito alla quale il funzionario tecnico del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana con verbale del 22/10/2017 ha attestato di avere svolto sopralluogo in data 13/12/2017 e 21/12/2017 presso gli immobili ubicati in via C. Teggi 44/1 e 44/3, identificati catastalmente al Foglio 144, mappale 93 sub. 22-28-23-24-25- 26-27, e di avere riscontrato la corrispondenza delle opere realizzate in quanto a dimensioni, consistenza, disposizione e destinazioni d'uso, a quanto a suo tempo autorizzato;
- su richiesta formalizzata il 31/10/ 2017 dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana al fine di poter procedere alla predisposizione degli atti per la costituzione della servitù di uso pubblico, la società ARCHITETTURE DI PANCIROLI LUCA E C. S.A.S. ha trasmesso la documentazione catastale integrativa, visura ed estratto di mappa aggiornati, assunta al P.G. 770/2018 in data 03/01/2018, dalla quale risulta che le aree destinate ad urbanizzazione primaria corrispondenti ai Parcheggi di tipo P2 e relativa area di manovra, sono iscritte nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 144, mappali 389-391, come da Tipo Frazionamento e Mappale redatto su estratto di mappa autenticato dall'ufficio con prot. RE0061674 del 08/04/2009 – Prot. Mappale n. 2009/RE0061676 – Prot. frazionamento n. 2009/RE0061675.
- conseguentemente il tecnico istruttore del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana con referto dell'08/01/2017 al P.G. 110854/2017 ha trasmesso la pratica edilizia alla

U.O.C. gestione processi amministrativi per la costituzione della servitù di uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria realizzate a servizio dell'intervento edilizio in argomento, posto in via Teggi, poi denominato Condominio "Il Borgo delle noci", come sopra identificate.

Atteso che:

In seguito si è inoltre verificato che le aree sopra identificate risultano cointestate a:

- società ARCHITETTURE DI PANCIROLI LUCA E C. S.A.S." con sede in Cavriago, Via Spallanzani 9, C.F.: 01907520355, ed in quota parte agli acquirenti, aventi causa della medesima società, sigg.ri:
- FINOTELLO MARCO nato a Contarina (RO) il 03/07/1978 C.F. FNTMRC78L03C9670 , e
- DEROUICHE NADIA nata a Lacco Ameno (NA) l'1 giugno 1982, C.F. DRCNDA82H41E396W, entrambi residenti in Reggio Emilia .

che, in proprio o a mezzo di procura speciale, dovranno intervenire alla stipula dell'atto per la costituzione di servitù di uso pubblico con il Comune di Reggio Emilia sulle suddette aree.

Rilevato che:

- con istanza assunta in atti al P.G. 14510/2018 in data 30/01/2018, l'arch. Panciroli Luca in qualità di amministratore del Condominio "Il Borgo delle Noci" ha chiesto di poter cedere in proprietà al Comune di Reggio Emilia le aree identificate al Foglio 144, mappali 389-391, e le opere di urbanizzazione (corrispondenti ai Parcheggi P2 e relativa area di manovra) ivi realizzate a servizio di intervento edilizio posto in Via C. Teggi n. 44 in forza del Permesso di Costruire P.G. n. 20314/2005 rilasciato in data 16/10/2006, e successive varianti, anziché procedere alla costituzione di servitù di uso pubblico sulle medesime.
- In merito alla sopra citata richiesta, i Servizi Ingegneria Edifici ed il Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare hanno espresso rispettivamente in data 19/02/2018 e 16/04/2018, ciascuno per quanto di competenza, Parere Negativo In Merito Alla Cessione, confermando la necessità di costituire sulle suddette aree Servitù di uso pubblico, con manutenzione a carico dei privati, confermando i pareri precedenti.

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale I.D. n. 154 del 17/11/2014 P.G. n. 38803, con la quale è stato approvato lo schema di convenzione tipo per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi PUA e progetti planivolumetrici convenzionati PPC con realizzazione delle opere di urbanizzazione sotto soglia comunitaria, con particolare riferimento all'art. 11, (2° ipotesi) che in caso di servitù di uso pubblico sulle aree di urbanizzazione prevede in capo ai soggetti attuatori e loro aventi causa l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, con esclusione della manutenzione della rete di pubblica illuminazione, dello sgombero neve, e della manutenzione dei sottoservizi che sarà in capo ai soggetti gestori operanti in regime di esclusiva;

Ritenuto opportuno pertanto dare corso a quanto sopra, mediante approvazione di apposito Schema di convenzione da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e gli attuali cointestatari delle aree di urbanizzazione sopra identificate ;

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 "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;

Richiamato infine 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 da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e della società "ARCHITETTURE DI PANCIROLI LUCA E C. S.A.S." ed i signori, FINOTELLO MARCO e DEROUICHE NADIA, come generalizzati nelle premesse, per la costituzione volontaria di servitù di uso pubblico sulle aree e sulle opere di urbanizzazione, corrispondenti ai Parcheggi P2 e relativa area di manovra, realizzate a servizio di intervento edilizio posto in Via Teggi, 44, denominato Condominio "Il Borgo delle noci" ;
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

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, 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;

e:

-in qualità di/legale rappresentante di ARCHITETTURE DI PANCIROLI LUCA E C. S.A.S.” con sede in Cavriago, Via Spallanzani 9, C.F.: 01907520355.

- FINOTELLO MARCO nato a Contarina (RO) il 03/07/1978 C.F. FNTMRC78L03C9670 , e

- DEROUICHE NADIA nata a Lacco Ameno (NA) l'1 giugno 1982, C.F. DRCNDA82H41E396W, entrambi residenti in Reggio Emilia Via Teggi 44 .

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse del provvedimento dirigenziale R.U.A.D. del..... formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la costituzione di servitù di uso pubblico, a favore del Comune di Reggio Emilia, sulle aree e sulle relative opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate a servizio di intervento edilizio posto in Via C. Teggi n. 44 dalla società “ARCHITETTURE DI PANCIROLI LUCA E C. S.A.S.” con sede in Cavriago, Via Spallanzani 9, C.F.: 01907520355, in forza del Permesso di Costruire P.G. n. 20314/2005 rilasciato il 16/10/2006, e successive varianti .

La costituzione della servitù avviene in ottemperanza a quanto prescritto nel sopra citato permesso di costruire, e nei pareri espressi rispettivamente in data 19/02/2018, a conferma del referto del 22/09/2009 all'atto P.G. n. 19316/2009, e del 16/04/2018 dai Servizi Ingegneria Edifici e Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare, all'istanza assunta in atti al P.G. n. 14510/2018 del 30/01/2018.

L'area in oggetto risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, Foglio 144, mappali 389-391.

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

Con il presente atto:

- società ARCHITETTURE DI PANCIROLI LUCA E C. S.A.S.” con sede in Cavriago, Via Spallanzani 9, C.F.: 01907520355, ed in quota parte gli acquirenti, aventi causa della medesima società, sigg.ri:
- FINOTELLO MARCO nato a Contarina (RO) il 03/07/1978 C.F. FNTMRC78L03C967O , e
- DEROUICHE NADIA nata a Lacco Ameno (NA) l’1 giugno 1982, C.F. DRCNDA82H41E396W, entrambi residenti in Reggio Emilia ,

di seguito denominati anche solo come "proprietari", 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 proprietari con il presente atto si obbligano, per se stessi e per gli aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli impegni assunti dai medesimi si trasferiscono anche ai successivi acquirenti.

I proprietari, ed 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. 20314/2005 rilasciato il 16/10/2006, 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 SULLE AREE E SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE IN VIA C. TEGGI.

Con il presente atto :

- società ARCHITETTURE DI PANCIROLI LUCA E C. S.A.S.” con sede in Cavriago, Via Spallanzani 9, C.F.: 01907520355,
ed i signori,
- FINOTELLO MARCO nato a Contarina (RO) il 03/07/1978 C.F. FNTMRC78L03C967O, e
- DEROUICHE NADIA nata a Lacco Ameno (NA) l’1 giugno 1982, C.F. DRCNDA82H41E396W entrambi residenti in Reggio Emilia, aventi causa della

medesima società, che intervengono in proprio o a mezzo di procura speciale, ciascuno per i rispettivi diritti ed insieme per l'intero, costituiscono servitù di uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia sulle aree identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 144, mappali 389-391, come da Tipo Frazionamento e Mappale redatto su estratto di mappa autenticato dall'Agenzia del Territorio - ufficio provinciale Reggio Emilia - con Prot. RE0061674 del 08/04/2009 – Prot. Mappale n. 2009/RE0061676 – Prot. frazionamento n. 2009/RE0061675.

La società ARCHITETTURE DI PANCIROLI LUCA E C. S.A.S. ed i signori sopra generalizzati, mantengono la piena proprietà e titolarità delle suddette aree ed opere.

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché del decoro delle aree sopra identificate e delle relative opere resta a carico dei proprietari delle aree stesse, e dei loro successivi aventi causa, con esclusione della manutenzione della rete di pubblica illuminazione, dello sgombero neve, e della manutenzione dei sottoservizi che sarà in capo ai soggetti gestori operanti in regime di esclusiva.

I proprietari, e loro aventi causa, si obbligano a riportare tale clausola per esteso in tutti i successivi atti di compravendita.

Gli stessi si obbligano inoltre, per se medesimi e per i successivi 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.

La servitù viene costituita per una durata illimitata, o fino all'approvazione di nuove disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia, o all'eventuale richiesta di cessione gratuita e volontaria da parte dei proprietari, e/o aventi causa, che verrà perfezionata con apposito successivo atto a cura e spese dei richiedenti, previo parere favorevole da parte dei competenti uffici comunali.

ART. 5 – NORME APPLICABILI E 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 corretta manutenzione ed il decoro delle aree oggetto della presente convenzione, il Comune provvederà a inviare ai

proprietari, e loro 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, i proprietari, e loro 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 degli eventuali danni.

ART. 7 - ONERI E SPESE – TRASCRIZIONE.

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti a Notaio designato dai proprietari.

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 delle proprietà delle aree sopra citate.

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)**