

Proponente: 66.A
Proposta: 2019/2289

del 13/09/2019



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1405

del 16/09/2019

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA CONVENZIONE DA STIPULARSI CON I SIGNORI P.G.S., P.M., P.C., C.A., C.A.C., e C.C., AI SENSI DELL'ART. 1.4.4 COMMA 4 DEL RUE VIGENTE PER UTILIZZAZIONE DI POTENZIALITÀ EDIFICATORIA TRA DUE LOTTI CONTIGUI UBICATI IN VIA SAN PANTALEONE. MODIFICA ED INTEGRAZIONE DEL PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE R.U.A.D. n. 795 DEL 20/05/2019.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con provvedimento della Giunta Regionale n. 1202 del 27/06/2001 pubblicato sul BUR Emilia Romagna n. 102 del 25/07/2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Reggio Emilia (P.R.G. 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;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 143 del 25/07/2016, è stata approvata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 33 e 34 della L.R. n. 20/2000, la variante al R.U.E., adottata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 230 del 21/12/2015 riguardante il Capo 4.6 e 4.7 – Territorio rurale – delle norme di attuazione e l'elaborato R4, entrata in vigore il 10/08/2016 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 255.
- 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, entra 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:

- con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 795 del 20/05/2019 è stato approvato lo schema di convenzione da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed il sig. Petacchi Giorgio Stanislao nato a Bibbiano (RE) il 18 febbraio 1942, Codice Fiscale: PTC GGS 42B18 A850S, richiedente unitamente alla moglie sig.ra Pistelli Paola (successivamente deceduta in data 28/03/2017), il permesso di costruire assunto in atti municipali al P.G. n.

18675/2011 in data 18/10/2011, per la regolamentazione di un realizzato ampliamento dell'edificio residenziale unifamiliare insistente sul mappale 298 del foglio 143, mediante l'utilizzazione della potenzialità edificatoria tra due lotti contigui ai sensi dell'art. 1.4.4 comma 4 del RUE vigente;

- in particolare i due lotti limitrofi e contigui ed i relativi fabbricati ivi esistenti, interessati dall'intervento edilizio convenzionato, sono ubicati in via San Pantaleone n. 5 e 10 e risultano censiti e identificati come segue:

- foglio 143 mappale 298 (identificato come lotto "A"– presenza edificio ampliato - lotto ricevente parte potenzialità edificatoria -);

- foglio 143, mapp. 51 (identificato come lotto "B"- lotto cedente potenzialità edificatoria).

Rilevato che:

- la titolarità dei predetti lotti e delle relative sovrastanti unità immobiliari, in sede di approvazione del provvedimento dirigenziale RUAD 795 del 20/05/2019, è stata attribuita esclusivamente al sig. Petacchi Giorgio Stanislao;

- in seguito a successive verifiche ed approfondimenti effettuati dallo studio notarile appositamente incaricato per la stipula dell'atto convenzionale, si è riscontrato che le proprietà dei suddetti lotti e dei relativi fabbricati risultano come di seguito specificato:

i Signori PETACCHI Giorgio Stanislao, PETACCHI Marco nato a Reggio nell'Emilia il 19 luglio 1975, e PETACCHI Claudio nato a Reggio nell'Emilia il 10 luglio 1974, sono comproprietari:

- quanto al Signor PETACCHI Giorgio Stanislao come sopra generalizzato, della quota di 4/6 (quattro sestimi) e quanto ai Signori PETACCHI Marco e PETACCHI Claudio della quota pari ad 1/6 (un sesto) ciascuno, delle unità immobiliari poste in Reggio Emilia, alla Via San Pantaleone n.5, attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 143 mappale 51, sub.4, mappale 51, sub.6, nonché dell'immobile posto in Reggio Emilia alla Via san Pantaleone n.10, attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 143 mappale 298.

- i Signori CALEFFI Armando, CALEFFI Andrea Claudia e CALEFFI Christian sono titolari:

- quanto al Signor CALEFFI ARMANDO, nato a Reggio nell'Emilia il 25 aprile 1941, Codice Fiscale: CLF RND 41D25 H223S del diritto di usufrutto per quota pari ad 1/1 (un primo) e quanto ai Signori CALEFFI ANDREA CLAUDIA, nata a Reggio nell'Emilia il 20 febbraio 1989, Codice Fiscale: CLF NRC 89B60 H223E, e CALEFFI CHRISTIAN, nato a Reggio nell'Emilia il 23 aprile 1996, Codice Fiscale: CLF CRS 96D23 H223R della nuda proprietà per quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno

dell'unità immobiliare posta in Reggio Emilia alla Via San Pantaleone n.5 attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 143 mappale 51 sub.8.

Rilevato inoltre che:

- a causa di un errore materiale nella redazione del testo, con riferimento alle norme che consentono l'attuazione dell'intervento edilizio in argomento, è stato indicato il comma 9 anziché il comma 7 dell'art. 4.2.3 delle NdA del RUE vigente;

- in relazione a quanto sopra il tecnico istruttore del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, in data 13/08/2019 con referto integrativo all'atto n.**18675/2011** di P.G. ha specificato che:

1. La superficie complessiva Sc del mappale 51 (limitrofo al mappale 298) pari a mq. 429,14 è così suddivisa:

- mq. 350,14 di proprietà dei Sigg.ri Petacchi
- mq. 79,00 di proprietà dei Sigg.ri Caleffi.

2. L'ampliamento oggetto di sanatoria è ammissibile in quanto conforme alle disposizioni dell' artt. 4.2.3 comma 7 delle NdA del RUE vigente e dell'art. 36 delle NdA della Variante specifica al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) adottata con deliberazione del Consiglio Comunale ID n. 115 in data 12/11/2018 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.

Atteso che i sigg.ri Petacchi Giorgio Stanislao, Petacchi Marco e Petacchi Claudio, hanno presentato in data 13/09/2019 al n. 165039 di P.G. istanza di cointestazione della richiesta di Permesso di Costruire P.G. n. 18675/ 2011.

Ritenuto quindi necessario modificare e integrare lo schema di convenzione approvato con provvedimento dirigenziale RUAD n. 795/2019, in coerenza a tutto quanto sopra esposto, da stipularsi fra il Comune ed i signori PETACCHI Giorgio Stanislao, PETACCHI Marco, PETACCHI Claudio, CALEFFI Armando, CALEFFI Andrea Claudia e CALEFFI Christian, al fine di regolamentare l'intervento edilizio in argomento e consentire il rilascio del titolo edilizio per l'avvenuta realizzazione dell'ampliamento;

Dato atto 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 e che successivamente con deliberazione di Giunta Comunale del 9/5/2019 n. 94 è stato approvato il Piano della performance 2019-2021, il Piano Esecutivo di Gestione 2019 (art. 169 del d.lgs 267/2000) e relativi allegati nei quali sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D.Lgs. 267/00;
- alla dirigente del servizio Rigenerazione e qualità Urbana è stato affidato il PD_2019_6121 Istruttoria tecnica e amministrativa dei Piani Urbanistici Attuativi , dei Programmi di Riqualificazione Urbana, di iniziativa privata e pubblica, e loro varianti;

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;
- 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. 380/2001;
- la L.R. 15/2013 e successive modifiche e integrazioni;
- il Decreto Legislativo n. 30/3/2001 n. 165;
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/00;
- gli artt. 56-57 del vigente Statuto Comunale;
- gli artt. 13 e 14 del vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi in ordine ad attribuzioni e compiti della dirigenza, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 22519/267 del 01/12/2010, esecutiva ai sensi di legge;
- gli artt. 2.5-2.6 dell'allegato C al vigente RUE;

Richiamati gli atti P.G. n. 135704 - 135946 del 10/07/2019, 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; e dunque ai sensi degli articoli 2.5-2.6 dell'allegato C al vigente RUE anche alla stipula delle convenzioni urbanistiche attuative dei PUA e PPC.

DETERMINA

1. di approvare per le motivazioni specificate in premessa, le modifiche e le integrazioni al provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 795 del 20/05/2019, e conseguentemente riapprovare lo schema di convenzione in tal senso adeguato, ai sensi dell'art. 1.4.4 comma 4 del vigente RUE, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed i signori: PETACCHI Giorgio Stanislao, PETACCHI Marco, PETACCHI Claudio, CALEFFI Armando, CALEFFI Andrea Claudia e CALEFFI Christian, per il rilascio di Permesso di Costruire convenzionato in atti al PG.N. 18675/2011, mediante utilizzo della potenzialità edificatoria di due lotti contigui ubicati in via San Pantaleone, di proprietà del suddetto signore;
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 dare atto che la somma dovuta a titolo di monetizzazione dei P2 pari a € 2.508,34 è già stata versata unitamente all'oblazione come citato in premessa, potendo dunque procedersi dopo la stipula della convenzione di cui al presente atto, al rilascio del relativo permesso di costruire in atti al PG.n. 18675/2011;
4. di trasmettere copia del presente atto ai Servizi comunali interessati per i successivi adempimenti di competenza.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Il giornoin Reggio Emilia, in Via Emilia San Pietro n.12.

..... sono presenti i signori:

- **IORI ELISA**, nata a Reggio nell'Emilia il 19 gennaio 1971, domiciliata per quanto infra presso la sede del sottoindicato Comune, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del "COMUNE DI REGGIO EMILIA" con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1, codice fiscale 00145920351, e dunque esclusivamente in nome e per conto del Comune medesimo, a tanto autorizzata in forza degli atti P.G. n. 135704 - 135946 del 10/072019, 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; e dunque ai sensi degli articoli 2.5-2.6 dell'allegato C al vigente RUE anche alla stipula delle convenzioni urbanistiche attuative dei PUA e PPC.

e

- **CALEFFI Armando**, nato a Reggio nell'Emilia il 25 aprile 1941, , Codice Fiscale: CLF RND 41D25 H223S,

- **CALEFFI Andrea Claudia**, nata a Reggio nell'Emilia il 20 febbraio 1989, Codice Fiscale : CLF NRC 89B60 H223E;

- **CALEFFI Christian**, nato a Reggio nell'Emilia il 23 aprile 1996, Codice Fiscale : CLF CRS 96D23 H223R;

- **PETACCHI Giorgio Stanislao**, nato a Bibbiano (RE) il 18 febbraio 1942, Codice Fiscale : PTC GGS 42B18 A850S;

- **PETACCHI Marco**, nato a Reggio nell'Emilia il 19 luglio 1975, Codice Fiscale....., ;

- **PETACCHI Claudio**, nato a Reggio nell'Emilia il 10 luglio 1974, Codice Fiscale: PTC CLD 74L10 H223G,

si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse del provvedimento dirigenziale R.U.A.D. n. 795 del 20/05/2019, come integrato e modificato dal successivo provvedimento dirigenziale R.U.A.D. n.

del....., formano parte integrante della presente convenzione (allegati entrambi alla convenzione).

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione di un intervento edilizio per l'avvenuta realizzazione di ampliamento di edificio civile residenziale unifamiliare esistente e censito al foglio 143 mappale 298 (d'innanzi identificato come lotto "A") ricadente in ambito AUC 6, in applicazione dell'art. 1.4.4 comma 4 del RUE vigente. Le parti danno atto che tale regolamentazione avviene mediante utilizzazione di parte della potenzialità edificatoria del lotto "B" contiguo al lotto "A", in parte, limitatamente al mappale 51 subb.4 e 6 di proprietà dei Signori PETACCHI GIORGIO STANISLAO, PETACCHI Marco e PETACCHI Claudio per le quote innanzi indicate, (di seguito denominati anche "soggetti attuatori ", ai fini del rilascio del necessario titolo abilitativo), ed in parte, limitatamente al mappale 51 sub.8, di proprietà dei Signori CALEFFI Armando, CALEFFI Andrea Claudia e CALEFFI Christian.

ART. 3 -OBBLIGHI GENERALI

I soggetti attuatori con il presente atto si assumono nei confronti del comune di Reggio Emilia 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 soggetti attuatori sono obbligati in solido per se stessi e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dai medesimi si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma.

I soggetti attuatori si obbligano 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 P.d.C. n. 18675/2011."*

Art. 4 - TITOLARITA' DEI DIRITTI EDIFICATORI.

Si dà atto che nel caso in oggetto non è stato necessario formalizzare la "cessione di cubatura" - ai sensi e per gli effetti della legge n. 106/2011, di conversione del Decreto Sviluppo DI n. 70/2011, e successive modifiche e integrazioni, per consentire il trasferimento di parte della potenzialità edificatoria dal lotto B (mappale 51) al Lotto A (mappale 298), in

quanto la potenzialità edificatoria di cui al lotto B sarà trasferita dai soli Signori PETACCHI Giorgio Stanislao, PETACCHI Marco e PETACCHI Claudio, i quali sono altresì proprietari, per le medesime quote, del lotto A.

L'utilizzazione della potenzialità edificatoria tra i due lotti contigui censiti rispettivamente ai mappali 298 e 51 del foglio 143 viene regolamentata nel presente atto, che verrà trascritto ai sensi di legge. Di quanto sopra verrà dato atto in sede di rilascio del PdC in atti al P.G. n. 18675/2011.

Art. 5 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del progetto unitario convenzionato sui due lotti contigui denominati Lotto B (lotto cedente parte potenzialità edificatoria) e Lotto A (lotto ricevente potenzialità edificatoria) per il quale è stata presentata in data 18.10.2011, richiesta di permesso di costruire da parte del soggetto attuatore in atti al n. 18675/2011 di PG, e successivamente cointestata anche ai sigg. Petacchi Claudio e Petacchi Marco a seguito di istanza presentata in data 13/09/2019 al n. 165039 di P.G. , è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui agli articoli 4.2.3. comma 7 (interventi in ambito AUC 6) del RUE nonché dell'art. 1.4.4, comma 4, del RUE vigente, avvalendosi della possibilità di ridistribuire la superficie complessiva fra i due lotti contigui come sopra identificati, fermo restando la quantità complessiva ed il rispetto delle altre norme vigenti, sulla base dei seguenti indici e prescrizioni:

LOTTO A (identificato al Foglio 143, mappale 298 – presenza edificio ampliato - lotto ricevente parte potenzialità edificatoria) oggetto di intervento.

STATO ESISTENTE LEGITTIMATO:

PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI

SF = Superficie Fondiaria 366,00 mq.

SC = Superficie Complessiva Edificata 94,68 mq.

SC = Superficie Complessiva Edificabile 18,94 mq. (94,68 mq. x 20%)

SP= Superficie Permeabile 240,64 mq.

Ip = Indice di Permeabilità > 50 % (mq. 183,00)

SC REALIZZABILE DA NORME RUE: = mq 113,62

SC ESISTENTE= mq 94,68

SC RESIDUA Edificabile da utilizzare= mq 18,94

LOTTO B (Foglio 143, mappale 51 - lotto cedente parte potenzialità edificatoria) non oggetto di intervento.

STATO ESISTENTE LEGITTIMATO:

PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI

SF = Superficie Fondiaria 203,00 mq.

SC= Superficie Complessiva Edificata 429,14 mq.

Di cui mq.350,14 riferibili all'edificato dai signori Petacchi Giorgio Stanislao, Petacchi Marco e Petacchi Claudio e mq. 79,00 riferibili all'edificato dai Signori CALEFFI Armando, CALEFFI Andrea Claudia e CALEFFI Christian.

SC = Superficie Complessiva Edificabile 85,83 mq. (429,14 mq. x 20%) di cui mq. 70,03 riferibili alla proprietà Petacchi Giorgio Stanislao, Petacchi Marco e Petacchi Claudio e mq.15,80 riferibili alla proprietà CALEFFI Armando, CALEFFI, Andrea Claudia e CALEFFI Christian.

SC REALIZZABILE DA NORME RUE : = Mq. 514,97

SC UTILIZZATA = mq. 429,14

SC NON UTILIZZATA= mq 85,83

SC RESIDUA Edificabile disponibile = mq 85,83

DATI PROGETTO UNITARIO (LOTTI A-B):

SC TOTALE REALIZZABILE: mq 104,77 (Sc Lotto A pari a mq 18,94 + Sc Lotto B pari a mq 85,83)

STATO ATTUALE (per la regolarizzazione di quanto edificato)

LOTTO A: (Lotto ricevente parte potenzialità edificatoria)

PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI:

SF = Superficie Fondiaria 366,00 mq.

P1 = Parcheggi pertinenziali 1 posto auto

P2 = Parcheggi pubblici o di uso pubblico 8,35 mq. da monetizzare

SC= Superficie Complessiva Edificata 94,68 mq.

Su= in ampliamento da sanare 33,39 mq.

SC= Superficie Complessiva attuale 128,07 mq. (94,68+33,39)

SP= Superficie Permeabile 205,18 mq.

Ip = Indice di Permeabilità > 50 % (mq. 183,00)

SC REALIZZABILE DA NORME RUE : = mq 113,62

SC ESISTENTE= mq 94,68

SC UTILIZZATA= mq 18,94

SC Edificabile MANCANTE= mq 14,45

SC RICEVUTA dal Lotto B = mq 14,45

(Si utilizzano del Lotto A i rimanenti mq di Sc edificabile pari a 18,94 (presenti e disponibili sul Lotto) derivanti dall'incremento del 20% della Sc esistente consentito dalla norma RUE, a cui si aggiunge parte della potenzialità edificatoria proveniente dal Lotto B pari a mq. 14,45 per un Totale di mq. 33,39).

Il Lotto A conseguentemente vede esaurire la propria capacità edificatoria.

LOTTO B: (lotto cedente parte potenzialità edificatoria) non oggetto di intervento

PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI:

SF = Superficie Fondiaria 203,00 mq.

SC= Superficie Complessiva Edificata 429,14 mq.

SC = Superficie Complessiva Edificabile 85,83 mq. (429,14 mq. x 20%) di cui mq. 70,03 riferibili alla proprietà PETACCHI GIORGIO STANISLAO, PETACCHI Marco e PETACCHI Claudio e mq.15,80 riferibili alla proprietà CALEFFI Armando, CALEFFI Andrea Claudia e CALEFFI Christian

SC REALIZZABILE DA NORME RUE : = mq. 514,97

SC UTILIZZATA = mq. 429,14 di cui mq.350,14 riferibili all'edificato dai Signori PETACCHI GIORGIO STANISLAO, PETACCHI Marco e PETACCHI Claudio e mq. 79,00 riferibili all'edificato dai Signori CALEFFI Armando, CALEFFI Andrea Claudia e CALEFFI Christian

SC NON UTILIZZATA= mq. 85,83

SC ceduta al lotto A: mq.14,45

SC RESIDUA Edificabile disponibile = mq. 71,38 (85,83 – 14,45)

Si trasferiscono, con l'espresso consenso dei componenti PETACCHI GIORGIO STANISLAO, PETACCHI Marco e PETACCHI Claudio nonché dei signori CALEFFI Armando, CALEFFI Andrea Claudia e CALEFFI Christian, dal Lotto B al Lotto A mq di Sc realizzabile pari a mq 14,45 (tutti derivanti dalla disponibilità dei Signori PETACCHI GIORGIO STANISLAO, PETACCHI Marco e PETACCHI Claudio pari a mq.70,03), rimanendo una superficie residua Sc realizzabile sul Lotto B pari a mq 71,38 (mq 85,83 - mq 14,45) di cui mq. 55,58 riferibili alla proprietà PETACCHI GIORGIO STANISLAO, PETACCHI Marco e PETACCHI Claudio e mq.15,80 riferibili alla proprietà CALEFFI Armando, CALEFFI Andrea Claudia e CALEFFI Christian.

Sul Lotto B conseguentemente residua una superficie complessiva (SC) pari a mq. 71,38 e le parti danno atto che la quota P2 viene monetizzata.

Art. 6 - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INEDIFICABILITA' SUL LOTTO B.

Conseguentemente all'utilizzazione della potenzialità edificatoria fra i due Lotti contigui A e B regolamentata con la presente convenzione, il Lotto B (Foglio 143 mappale 51) vede ridurre la propria capacità edificatoria residua a mq. 71,38 (mq. 85,83 - mq 14,45) mentre il Lotto A vede esaurire completamente la propria capacità edificatoria.

I signori PETACCHI GIORGIO STANISLAO, PETACCHI Marco e PETACCHI Claudio comproprietari quanto al Signor PETACCHI Giorgio Stanislao della quota di 4/6 (quattro sestimi) e quanto ai Signori PETACCHI Marco e PETACCHI Claudio della quota pari ad 1/6 (un sesto) con il presente atto costituiscono **VINCOLO DI INEDIFICABILITA' sul LOTTO B** per la SC di **mq. 14,45**, ovvero sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al **Foglio 143** come segue:

* **mappale 51, sub.4**, Z.C.2, Cat.A/2, Cl.1, vani 8, Rendita Catastale Euro 599,09 Via San Pantaleone n.29, P.S1-1-2;

* **mappale 51, sub.6**, Z.C.2, Cat. A/2, Cl.1, vani 7, Rendita Catastale Euro 524,20, Via San Pantaleone n.5, P.T.

in quanto la stessa viene trasferita e utilizzata nel contiguo Lotto A (Foglio 143, mappale 298),

ferma restando, a favore delle medesime unità immobiliari, una SC realizzabile pari a mq. 55,58.

Altresi rimane ferma ed invariata la SC realizzabile pari a mq.15,80 sull'immobile di proprietà dei Signori CALEFFI Armando titolare del diritto di usufrutto per quota pari ad 1/1 (un primo) e quanto ai Signori CALEFFI Andrea Claudia e CALEFFI Christian titolari della nuda proprietà per quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno e precisamente

dell'unità immobiliare posta in Reggio Emilia alla Via San Pantaleone n.5 attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al **Foglio 143** come segue:

* **mappale 51 sub.8**, Z.C.2, Cat. A/2, Cl.1, vani 6,5, Superficie catastale Totale mq.123, Totale escluse aree scoperte mq.123, Rendita Catastale Euro 486,76, Via San Pantaleone n.5, P.S1.

Art. 7 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI SOGGETTO ATTUATORE.

i Signori PETACCHI GIORGIO STANISLAO, PETACCHI Marco e PETACCHI Claudio si obbligano, per sé e per gli aventi causa, a rispettare i dati progettuali relativamente alle Superfici ed agli Indici urbanistico-edilizi così come descritti all'art. 3, e come indicati nella Relazione Tecnica e nelle Tavole di progetto allegate alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato, assunta in atti municipali al P.G. n. 18675/2011 in data 18/10/2011.

Il soggetto attuatore si obbliga 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.*

Art. 8 – RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO.

Si dà atto che il progetto edilizio di cui al PG.n. 18675/2011 non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e infrastrutture al servizio dell'insediamento trattandosi di ampliamento di fabbricato di civile abitazione. Inoltre si dà atto che il sig. Petacchi Giorgio Stanislao ha già corrisposto la somma dovuta a titolo di oblazione ai fini del rilascio del permesso di costruire in atti al PG. n. 18675/2011 come da quietanza n. 627/2019 e si impegna fin da ora a rispettare tutte le prescrizioni contenute nel suddetto titolo abilitativo che verrà rilasciato dal Comune a seguito della stipula del presente atto, obbligandosi a presentare la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCEA) ai sensi dell'art. 23 della L.R.15/2013 e s.m..

ART. 9 - MONETIZZAZIONE PARCHEGGI P2.

Relativamente all'intervento in oggetto il soggetto attuatore ha richiesto la monetizzazione dei parcheggi di tipo P2 per mq. 8,35 ai sensi di quanto previsto dalla Deliberazione C.C. 10428/71 del 24/05/2002, paragrafo A) lettera e) in caso di ampliamento degli edifici esistenti, qualora per comprovati motivi sia impossibile realizzare l'intera dotazione dei P2 richiesti per legge, è possibile monetizzare parzialmente lo standard di P2 fino all'equivalente di n. 4 posti auto.

L'importo dovuto per la monetizzazione ai sensi dei parametri vigenti, pari a € 2508,34 è già stato versato dal soggetto attuatore come da quietanza n. 627/2019, sulla base della comunicazione inviata dai competenti uffici comunali.

Art. 10 - TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità fino all'approvazione di nuovi strumenti urbanistici ad oggi in adozione e precisamente la Variante specifica al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) adottata con deliberazione del Consiglio Comunale ID n. 115 in data 12/11/2018 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.

Art. 11 – 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. 12 - INOSSERVANZA IMPEGNI.

In caso di inosservanza da parte dei Signori CALEFFI Armando, CALEFFI Andrea Claudia, CALEFFI Christian, PETACCHI GIORGIO STANISLAO, PETACCHI Marco e PETACCHI Claudio, e suoi aventi causa, degli impegni assunti con la presente convenzione, si applicheranno le sanzioni di legge.

ART. 13 - TRASCRIZIONE, ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti a Notaio designato dal soggetto attuatore.

Ai fini della opponibilità ai terzi del presente atto viene richiesta la trascrizione presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari a termini di legge.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti la stipula della presente convenzione sono a carico del proprietario.

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

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