

ALLEGATO A

SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA ED I SIGG.RI CAPRETTA MARIO E COSTABONI LORENA PER RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTO EDILIZIO (RE) SU COMPLESSO EX RURALE IN VIA OSCAR ZANICHELLI N. 2, LOC. GHIARDA.

Il giorno ____ mese di ____ dell'anno ____, in Reggio Emilia,

tra:

- arch. **MASSIMO MAGNANI**, domiciliato per la carica presso il Comune di cui appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1, codice fiscale e P. IVA 00145920351, e ciò nella sua qualità di Dirigente dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali dello stesso, a questo atto autorizzato dagli atti del Sindaco P.G. n. 25244 e 25249 del 31.1.2020, 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. 267/2000,

e

i Signori **CAPRETTA MARIO** C.F. CPRMRA52E01C096V e **COSTABONI LORENA** C.F. CSTLRN60B67H223Y, proprietari di complesso ex rurale in Via O. Zanichelli n. 2, località Ghiarda, censito catastalmente al foglio n. 231 mappali n.199 e n. 33 sub. 15 e sub. 9,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - PREMESSE DEL PRESENTA 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, dell'intervento edilizio richiesto con istanza di P.d.C. in atti in data 20.9.2019 al n. 168852 di P.G. per la ristrutturazione di un complesso ex rurale in Via O. Zanichelli n. 2, località Ghiarda, censito catastalmente al foglio n. 231, mappali n. 199 e n. 33, sub. 15 e sub. 9 di proprietà dei sigg.ri Capretta Mario e Costaboni Lorena, come sopra generalizzati .

Il PdC è costituito dai seguenti elaborati, che qui si intendono richiamati integralmente, anche se non materialmente allegati, in quanto conservati agli atti della pratica edilizia, e che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e accettare:

Elaborati grafici:

- tav. A Planimetria SdP (ottobre 2019)
- tav. 01 Planimetria SA (settembre 2019)
- tav. 01/ Piante edifici in demolizione (gennaio 2020)
- tav. 02 Planimetria giallo e rosso (settembre 2019)
- tav. 03 Planimetria SdP (settembre 2019)
- tav 04 Piante SA (ottobre 2019)
- tav 05 Piante giallo e rosso (ottobre 2019)
- tav 06 Piante SdP (ottobre 2019)
- tav 07 Prospetti SdP (settembre 2019)
- tav 08 Prospetti e Sezione giallo e rosso (ottobre 2019)
- tav. 09 Prospetti e sezione SdP (ottobre 2019)

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

Con il presente atto i signori Signori Capretta Mario e Costaboni Lorena 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.168852 del 20.9.2019".

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 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del progetto di cui al PdC n 168852/2019 convenzionato riguarda la ristrutturazione edilizia che ha per oggetto la demolizione di due edifici isolati ad uso basso servizio, legittimati, con condono edilizio PG n 8930/1986 e 8932/1986 e ricostruzione, a parità di superficie complessiva, in unico corpo destinato a ricovero attrezzi in stretta contiguità con l'insediamento principale del complesso ex rurale sopra identificato, ai sensi dell'art. 4.6.3 comma 1 ultimo capoverso delle NdA del vigente RUE fermo restando la quantità complessiva ed il rispetto delle altre norme vigenti, sulla base dei seguenti indici e prescrizioni:

PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI

SC = Superficie Complessiva Edificata dei due corpi isolati ad uso basso servizio 105,83 mq.

SC = Superficie Complessiva Edificabile del nuovo corpo di fabbrica 105,60 mq.

USO insediato: ricovero attrezzi di pertinenza all'insediamento principale del complesso ex rurale.

ART. 5. OBBLIGHI IN ORDINE ALL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO

Con il presente atto i Signori Capretta Mario e Costaboni Lorena 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 A – Planimetria stato di progetto allegate ad integrazione della richiesta di Permesso di Costruire convenzionato, assunta in atti municipali al P.G. n 168852 in data 20.9.2019, che si intendono qui integralmente richiamate, anche se non materialmente allegate 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. l'intera costruzione verrà eseguita in legno X-LAM a copertura piana con la particolarità del tetto verde, nel quale verranno poste a dimora piantine ed arbusti adeguati al contesto paesaggistico.
2. Sostituzione dell'attuale siepe di leyland in più zone ammalorata, con una siepe di leccio,

che proseguirà anche lungo la carraia di confine per complessivi ml 70.

3. Posizione a dimora di tre piante di lagerstroemia, allineate alla pianta di amarena esistente.

4. Piantumazione a ridosso della parete sul lato fronte strada di piante di rosmarino.

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, nonché il progetto per la realizzazione del tetto verde.

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

ART. 6 - TERMINI DI VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha una validità pari alla durata del Permesso di Costruire, rilasciato a seguito della stipula davanti a notaio designato dai proprietari.

ART. 7 - 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. 8 - INADEMPIMENTO

In caso di inosservanza da parte dei Signori Capretta Mario e Costaboni Lorena, e loro aventi causa, degli impegni assunti con la presente convenzione, 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. 9 - ONERI E SPESE – TRASCRIZIONE

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti a Notaio designato dai Signori Capretta Mario e Costaboni Lorena.

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 Capretta Mario e Costaboni Lorena.