

**Proponente: 66.A**  
**Proposta: 2020/500**

**del 30/10/2020**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1822**

**del 23/12/2020**

**RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA**

**Dirigente: IORI Arch. Elisa**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** INTEGRAZIONE A PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE RUAD 1443/2020 AD OGGETTO "APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI FRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETÀ IMMOBILIARE GARUDA SNC DI T.M. E C. PER LA CESSIONE GRATUITA DI AREE IN ADEMPIMENTO DI QUANTO PREVISTO DAGLI ARTT. 12, COMMA 5 E 43, COMMA 5 - SCHEDA SPECIALE N. 6 – DELLE NA DEL RUE VIGENTE"

## LA DIRIGENTE

### **Premesso che:**

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 31.3.2020 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2020 - 2022 e il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 16.4.2020 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione – Risorse finanziarie per l'esercizio 2020;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 21.7.2020, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano delle Performance 2020-2022, il Piano Esecutivo di Gestione 2020 (art. 169 del D.Lgs. 267/2000) e relativi allegati;
- con provvedimento dirigenziale RUAD 1443/2020 si è provveduto ad approvare lo schema di convenzione per la cessione di aree di proprietà della società immobiliare GARUDA snc di Tavaglione Mario e c., in adempimento degli artt. 12. comma 5 e 43, comma 5 delle NA del RUE vigente.

### **Considerato che:**

- all'art. 3 dello schema come approvato è prevista tra l'altro, la cessione gratuita dei mappali 1080 e 1147 del foglio 215, con destinazione a verde pubblico, impedendo così di fatto l'accesso ad altri mappali di proprietà del medesimo soggetto cedente;
- in data 18.11.2020 è pervenuta istanza tramite pec dalla suddetta società IMMOBILIARE GARUDA SNC assunta al PG 192507 in data 19.11.2020 con la quale viene richiesto di istituire, sui suddetti mappali 1080 e 1147 interessati dalla cessione gratuita al Comune, una servitù di passaggio di tipo agricolo, a servizio del retrostante mappale 1148 del foglio 215, di proprietà del medesimo soggetto cedente, che diversamente resterebbe intercluso.

**Ritenuto** pertanto opportuno procedere all'acquisizione gratuita delle aree suddette, con contestuale costituzione di servitù di passaggio di tipo agricolo, a servizio del mappale 1148 del foglio 215, diversamente intercluso, di proprietà del soggetto cedente, sui mappali 1080 e 1147 del foglio 215, mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia e la società IMMOBILIARE GARUDA SNC DI TAVAGLIONE MARIO E C. come sopra identificata.

**Precisato che** 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.

**Richiamato** l'atto P.G. n. 205694 del 10.12.2020, con il quale il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali attraverso il conferimento dei nuovi incarichi dirigenziali d'inizio mandato amministrativo, 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. 267/2000, ha attribuito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione Urbana.

### **Visti:**

- il D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia

edilizia”;

- la L.R. 15/2013 “Semplificazione della disciplina edilizia”;
- l’art. 59 del vigente Statuto Comunale;
- l’art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull’Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

### **DETERMINA**

1. di approvare il seguente schema di convenzione, come integrato richiamando quanto esplicitato in premessa, da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e della società IMMOBILIARE GARUDA SNC DI TAVAGLIONE MARIO E C. con sede in Reggio nell’Emilia (RE), in via V.M. Hugo n. 15, P. I.V.A. 02367050354, **per la cessione gratuita** delle aree site in via Aristotele, riportate al Catasto Terreni del Comune di Reggio nell’Emilia, al al foglio **215**, mappali **1080** - quale derivante dal Frazionamento Prot. n. 2015/RE0114251, del 23 settembre 2015 - **1144, 1145, 1147**, tutti quali derivanti dal Frazionamento Prot. n. 2020/RE0033308 del 16 giugno 2020, nonché per la **costituzione di servitù di passaggio di tipo agricolo**, a servizio del mappale 1148 del foglio 215, diversamente intercluso, di proprietà del soggetto cedente, sui mappali 1080 e 1147 del foglio 215;
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.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d’interesse in capo alla Dirigente firmataria.

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
RIGENERAZIONE URBANA**

**SCHEMA-TIPO DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE GRATUITA DI AREE IN VIA ARISTOTELE, AI SENSI DEGLI ARTT. 12, COMMA 5 E 43, COMMA 5 - SCHEDA SPECIALE N. 6 – DELLE NA DEL RUE VIGENTE, CON CONTESTUALE COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI PASSAGGIO AD USO AGRICOLO.**

Il giorno \_\_\_\_ mese di \_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_, in Reggio Emilia,

tra:

- **arch. ELISA IORI**, nata a Reggio Emilia il 19.1.1971, 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 Urbana dello stesso, a questo atto autorizzato dall'atto del Sindaco P.G. n. 205694 del 10.12.2020 che si allega al presente atto in sede di stipula della presente convenzione, 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. 267/2000, nonché in esecuzione del provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 1443 del 26.10.2020 e del provvedimento dirigenziale R.U.A.D. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, di integrazione del precedente, allegati parte integrante sub \_\_\_\_ e sub \_\_\_\_ in sede di stipula della presente convenzione

e

**TAVAGLIONE MARIO**, nato a Reggio nell'Emilia (RE) il 13 marzo 1968, e **PARIGI ROBERTA**, nata a Milano (MI) il 4 maggio 1961, entrambi domiciliati per la carica ove appresso, che dichiarano di intervenire al presente atto non per sé ma nella loro qualità di soci amministratori della società in nome collettivo IMMOBILIARE GARUDA SNC DI TAVAGLIONE MARIO E C., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), in via V.M. Hugo n. 15, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio nell'Emilia al numero 02367050354, corrispondente al numero di Codice Fiscale, numero 275212 R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di detta città, Partita I.V.A. numero 02367050354 e come tale in legale rappresentanza della stessa, al presente atto legittimati in forza dei poteri ad essi attribuiti dalla legge e dai vigenti Patti sociali

fra i componenti si conviene e si stipula quanto segue:

**Art. 1 PREMESSE**

Le premesse del provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 1443 del 26.10.2020 e del provvedimento dirigenziale R.U.A.D. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, di integrazione del precedente, allegati parte integrante sub \_\_\_\_ e sub \_\_\_\_ in sede di stipula, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

**Art. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha per oggetto la cessione gratuita da parte della società IMMOBILIARE GARUDA SNC DI TAVAGLIONE MARIO E C., come sopra rappresentata, a seguito di istanza P.G. n. 145531 del 15.9.2020, a favore del Comune di Reggio Emilia delle seguenti aree in Comune di Reggio nell'Emilia, della complessiva superficie di metri quadrati 10.194 riportata al Catasto Terreni del Comune di Reggio nell'Emilia, al foglio **215**, mappali **1080** di mq 1.404, quale derivante dal Frazionamento Prot. n. 2015/RE0114251, del 23

settembre 2015; **1144** di mq. 1.850, **1145** di mq. 1.466, **1147** di mq. 5.474, tutti quali derivanti dal Frazionamento Prot. n. 2020/RE0033308 del 16 giugno 2020, in adempimento:

- per quanto attiene il mappale **1144**, di quanto previsto all'art. 12, comma 5 delle NA del R.U.E. vigente, il quale prevede la capacità edificatoria delocalizzata per via G. Carretti identificata con i nn. da 103 a 107 estremi compresi (di ragioni SO.CO.TEC. S.R.L.) in ambito Auc - ex Ta-19 del P.R.G. 2001 e per via Walpot identificata con il n. 108 (di ragioni EDILGRISENDI - S.P.A.) in ambito Auc - ex Ta-16 del P.R.G. 2001, e presuppone la stipula della relativa Convenzione con cessione gratuita dell'area;
- per quanto attiene i mappali **1080**, **1145** e **1147**, di quanto previsto all'art. 43, comma 5 - scheda speciale n. 6 - delle NA del R.U.E. vigente, il quale prevede che l'attuazione degli interventi edilizi consentiti sul mappale 1143, classificato come Asp3, sia subordinato alla cessione gratuita di aree da destinarsi a dotazioni territoriali; al tal fine si dà atto che la cessione anticipata dei mappali **1080**, **1145** e **1147** costituisce completo adempimento di quanto previsto dalla citata disciplina del RUE a carico del soggetto attuatore in termini di dotazioni territoriali.

La cessione viene effettuata in esecuzione del parere espresso dal Responsabile UOC Pianificazione Urbana del Servizio Rigenerazione Urbana con referto P.G. n. 160610 del 12.10.2020, come integrato con PG 169236 del 21.10.2020, all'atto P.G. n. 145531/2020.

Si precisa che viene costituita una servitù di passaggio di tipo agricolo, da esercitarsi o a piedi o con mezzi agricoli, a servizio del mappale 1148 del foglio 215, diversamente intercluso, di proprietà del soggetto cedente, sui mappali 1080 e 1147 del foglio 215, limitatamente al tratto di carrareccia già esistente, dando atto che in capo al proprietario del fondo dominante come sopra catastalmente individuato, nonché ai suoi successori ed aventi causa, ai sensi dell'art. 1069 del codice civile, restano le spese necessarie per l'uso e la conservazione della servitù, tra le quali l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria della segnaletica che individua il passaggio ad uso agricolo a servizio del fondo dominante. È inoltre fatto obbligo al proprietario del fondo dominante nonché ai suoi successori ed aventi causa, in forza della presente convenzione, di compartecipare, secondo gli accordi che verranno di volta in volta stabiliti, alle spese di manutenzione ordinaria del tratto di percorso interessato dal diritto di passaggio pedonale e con mezzi agricoli.

### **Art. 3 CESSIONE GRATUITA DELLE AREE CON COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI PASSAGGIO DI TIPO AGRICOLO SUI MAPPALI 1080 E 1147 DL FOGLIO 215.**

Con il presente atto la società IMMOBILIARE GARUDA SNC DI TAVAGLIONE MARIO E C., come sopra rappresentata, cede e trasferisce gratuitamente al COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA che, pure come sopra rappresentato ed autorizzato, accetta ed acquista a titolo gratuito, le aree identificate al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 215, mappali 1080, come da Frazionamento del 20.9.2015 Prot. n. 2015/RE0114251, e 1144, 1145, 1147, come da Frazionamento del 16.6.2020 Prot. n. 2020/RE0033308.

Parte cedente, edotta delle sanzioni penali ed amministrative previste in materia dall'art. 76 del Testo Unico emanato con D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, omesse o incomplete, garantisce e dichiara quanto segue:

1. la legittima provenienza, la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto sopra ceduto;
2. la inesistenza di servitù di gasdotto, elettrodotto, metanodotto, telefono e simili e comunque di gravami e servitù, anche non apparenti, che possano comunque pregiudicare e/o diminuire il valore e/o il libero e pieno godimento di quanto in oggetto, fatta tassativa eccezione per le servitù:

- di **passaggio per condotto fognario** delle acque nere con tubazioni in PVC secondo una linea retta dalla strada statale per Scandiano alla più vicina immissione nel collettore comunale esistente sul fondo servente, costituita a favore del DEMANIO DELLO STATO con atto per Notaio LUIGI ZANICHELLI in data 30 ottobre 1987, Repertorio Numero 629/261 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Reggio nell'Emilia in data 17 novembre 1987 al n. 11990 Reg.Gen. ed al n. 8273 Reg.Part.;

- di **elettrodotto** a favore dell'ENEL - ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA con atto per Notaio ROMOLO RUMMO in data 15 giugno 1990, Repertorio Numero 20298 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Reggio nell'Emilia in data 18 dicembre 1990 al n. 15577 Reg.Gen. ed al n. 11127 Reg.Part.;

entrambe gravanti la originaria particella 128 del foglio 215 (ora divenuta, a seguito dei successivi frazionamenti mappale 1080) da cui la consistenza immobiliare in oggetto deriva e ben note alla parte cessionaria;

**3.** la assoluta libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, enfiteusi, oneri reali, canoni, censi e livelli, vincoli e gravami qualsiasi, privilegi anche fiscali, servitù e diritti reali o personali di godimento a favore di terzi, volendo in caso contrario rispondere per molestie ed evizione come per legge;

**4.** l'assenza nelle aree cedute e nel relativo sottosuolo di prodotti tossici o nocivi per i quali sia obbligatorio lo smaltimento;

**5.** l'inesistenza di liti, controversie, contestazioni di ogni genere e specie e di pendenze fiscali;

**6.** che saranno a suo carico gli oneri di qualsiasi natura a tutt'oggi maturati, anche se successivamente accertati.

Parte cedente dichiara inoltre, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia :

a) che la destinazione urbanistica delle aree oggetto della cessione è quella risultante dal relativo certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Reggio nell'Emilia in data \_\_\_\_\_ che al presente atto si allega sub. \_\_\_\_\_;

b) che dalla data del rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute variazioni degli strumenti urbanistici vigenti;

Per quanto occorrer possa, la parte medesima dichiara altresì che quanto in oggetto non costituisce:

i. zona boscata o pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco negli ultimi quindici anni, garantendo pertanto la inesistenza del vincolo quindicennale di cui all'Articolo 10, comma 1, della Legge 21 novembre 2000 n. 355;

ii. area inquinata di cui all'Articolo 17, commi 2 e 3, del D.Lgs. 5 febbraio 1997 n. 22, gravata dall'onere di esecuzione di interventi di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale per le cui spese possa sussistere privilegio speciale immobiliare anche in pregiudizio dei diritti acquistati da terzi.

La parte cedente, per quanto occorrer possa, rinuncia ad ogni diritto ad ipoteca legale, con esonero del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio nell'Emilia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

La parte cessionaria, come sopra rappresentata ed autorizzata, esonera espressamente la parte cedente ed ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo dall'obbligo di realizzazione (diretta od indiretta) del parcheggio sulle aree cedute.

La parte cessionaria acconsente altresì alla costituzione di servitù di passaggio di tipo agricolo, da esercitarsi o a piedi o con mezzi agricoli, a servizio del mappale 1148 del foglio

215, diversamente intercluso, di proprietà del soggetto cedente, sui mappali 1080 e 1147, a destinazione verde pubblico, del foglio 215, limitatamente al tratto di carrareccia già esistente, dandosi atto che in capo al proprietario del fondo dominante, nonché ai suoi successori ed aventi causa, ai sensi dell'art. 1069 del codice civile, restano le spese necessarie per l'uso e la conservazione della servitù, tra le quali l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria della segnaletica che individua il passaggio ad uso agricolo a servizio del fondo dominante.

È inoltre fatto obbligo al proprietario del fondo dominante nonché ai suoi successori ed aventi causa, in forza della presente convenzione, di compartecipare, secondo gli accordi che verranno di volta in volta stabiliti, alle spese di manutenzione ordinaria del tratto di percorso interessato dal diritto di passaggio pedonale e con mezzi agricoli.

La suddetta servitù viene costituita fino a eventuali mutamenti della destinazione dell'area a seguito dell'approvazione di nuove disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia.

#### **Art. 4 EFFETTI E POSSESSO**

Gli effetti traslativi del presente atto, unitamente all'immissione nel possesso e nel materiale godimento di quanto acquistato, dateranno dalla stipula del presente atto, ad ogni effetto utile ed oneroso.

#### **Art. 5 CONTROVERSIE**

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 ONERI E SPESE**

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti al notaio designato dalla parte cedente, che ne curerà la registrazione e la trascrizione a termini di legge.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico della società IMMOBILIARE GARUDA SNC DI TAVAGLIONE MARIO E C.