

Proponente: 66.A
Proposta: 2021/217

del 06/04/2021



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

R.U.A.D. 538

del 07/04/2021

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI FRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E I PROPRIETARI DEI FABBRICATI POSTI IN VIA BEATO ANGELICO PER LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ' AD USO PUBBLICO DI AREE E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE IVI REALIZZATE A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA BEATO ANGELICO_FOGLIANO.

LA DIRIGENTE

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 approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014.

Considerato che:

- in data 17.12.2014 con atto a ministero Notaio E.Bigi (rep..n.1247/34736) è stata stipulata tra il Comune di Reggio Emilia ed il "Seminario Vescovile Di Reggio Emilia" con sede in Reggio Emilia, Viale Timavo n.93, Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto con Decreto del Ministero dell'Interno in data 14.1.1988, iscritto al n.338 del Registro delle Persone Giuridiche presso il Tribunale di Reggio Emilia, convenzione per attuazione del Progetto Planivolumetrico convenzionato denominati "ambito n. 33" previo trasferimento di volumetria ai sensi dell'art.1.7.2 dell'allora RUE vigente e ridistribuzione della capacità edificatoria ai sensi dell'art.1.4.4. comma 4 del medesimo RUE , fra lotti contigui posti in Via Beato Angelico identificati con le lettere E e C (parte) e A e B. di cui al foglio 268 mappali. 385-386-387 8stralciati dal mapp.339- 398-399-400-401-404 (ex 256);
- con tale atto il Seminario Vescovile Di Reggio Emilia , soggetto attuatore, una volta frazionati i lotti, procedeva tra l'altro a costituire vincolo di inedificabilità relativamente ai lotti E e C parte ((foglio 268 mapp. 32-33 (lotto E) - 385 (area parcheggi parte) -386- 387 (lotto C parte)) per la superficie complessiva di mq 463,13 che veniva ridistribuita e utilizzata nei lotti contigui A e B restando salva la Sc già edificata sul lotto E pari a mq. 347,95;
- il soggetto attuatore si impegnava altresì a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a servizio di detti lotti e come previsto dall'art.8 della convenzione a cedere gratuitamente al Comune di Reggio Emilia, o costituire servitù di uso pubblico , con successivo apposito atto a sua cura e spese , le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del progetto planivolumetrico, allibrate al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia sul foglio 268, con i mappali 385 di are 3.26 e 401 di are 1.05, per complessivi

mq.431, come da tipo di frazionamento n.8459/2014 del 20.1.2014. La cessione può avvenire solo a seguito del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione realizzate. Le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse con obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree pubbliche resteranno a carico della proprietà e dei suoi aventi causa. Il Seminario Vescovile di Reggio Emilia, e suoi aventi causa, si è obbligato in tale convenzione a menzionare per esteso detto onere, in tutti gli atti di vendita delle aree e delle unità immobiliari ricomprese nel progetto planivolumetrico di cui trattasi.

Dato atto che:

- il Seminario Vescovile Di Reggio Emilia con successivi atti ha venduto i lotti edificabili di cui al sopracitato planivolumetrico e precisamente :
- con atto a ministero Dr.Enrico Bigi del 19/10/2016 (rep.n.113992, racc.n.36920-registrato a Reggio Emilia il 28/10/2016) ha venduto ai sigg. Beneventi Franco e Rabitti Mirella il lotto di terreno edificabile di cui al foglio 268 mapp 423-439, nonché una quota indivisa di 1/6 di area destinata a viabilità e altre opere di urbanizzazione al servizio dei fabbricati da realizzarsi nei 6 lotti ricompresi nel planivolumetrico sopracitato, censita al catasto fabbricati al foglio 268 mapp. 85, al catasto terreni al Foglio 286 mapp.li 401-428-437-385;
- con atto a ministero Dr.Michele Minganti del 14/11/2016 (rep.n.8204, racc.n.5624-registrato a Reggio Emilia il 28/10/2016) ha venduto al sig. Tosi Daniele, il lotto di terreno edificabile di cui al foglio 268 mapp.li 421-438-436, nonché una quota indivisa di 1/6 di area destinata a viabilità e altre opere di urbanizzazione al servizio dei fabbricati da realizzarsi nei 6 lotti ricompresi nel planivolumetrico sopracitato, censita al catasto fabbricati al foglio 268 mapp. 385, al catasto terreni al Foglio 286 mapp.li 401-428-437-385;
- con atto a ministero del Notaio A.Vacirca del 13/07/2017 (rep.n.57766, racc.n.35519-registrato a Reggio Emilia il 24/07/2017) ha venduto al sig. Addonizio Alessandro, il lotto di terreno edificabile di cui al foglio 268 mapp.li 386-387 e al catasto terreni al mapp.425, nonché una quota indivisa di 1/6 di area destinata a servizio e viabilità censita al catasto fabbricati al foglio 268 mapp. 385, al catasto terreni al Foglio 286 mapp.li 401-428-437;
- con atto a ministero del Notaio A.Vacirca del 13/07/2017(rep.n.57768, racc.n.35521-registrato a Reggio Emilia il 24/07/2017) ha venduto ai sigg. Addonizio Errico e Di Pietro Ada, il lotto di terreno edificabile di cui al foglio 268 mapp.li 386-387 e al catasto terreni al mapp.425, nonché una quota indivisa di 2/6 di area destinata a servizio e viabilità censita al catasto fabbricati al foglio 268 mapp. 385 e al catasto terreni al Foglio 286 mapp.li 401-428-437;

- con atto a ministero del Notaio A.Vacirca del 13/07/2017 (rep.n.57767, racc.n.35520-registrato a Reggio Emilia il 24/07/2017) ha venduto alla sig.ra Addonizio Federica il lotto di terreno edificabile di cui al foglio 268 mapp.li 422-435 e al catasto terreni al mapp.425, nonché una quota indivisa di 1/6 di area destinata a servizio e viabilità censita al catasto fabbricati al foglio 268 mapp. 385 e al catasto terreni al Foglio 286 mapp.li 401-428-437;

Rilevato che:

- nei singoli atti di compravendita sopracitati si dava atto che i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria venissero eseguiti dalla SIAL IMMOBILIARE S.R.L. in forza di contratto di appalto, e che i singoli acquirenti conferivano procura speciale all'arch. Zambelli Simone, per il compimento di tutti gli atti necessari per l'ottenimento e rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria conferendogli all'uopo, in via irrevocabile, i più ampi poteri per sottoscrivere, riguardo a dette aree, tutti gli atti formali connessi ivi inclusi quelli relativi alla costituzione su di esse di servitù di uso pubblico, e o alla loro cessione gratuita, in conformità a quanto previsto dall'art.8 della citata Convenzione Urbanistica.

- conseguentemente, la società SIAL IMMOBILI S.R.L. con sede a Reggio Emilia, Via Cecati 5/b P.IVA: 02641700352, rappresentata da Zambelli Simone, ha presentato in data 30.12.2014 permesso di costruire in atti al PG.n. 247/2015 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio dei lotti facenti parte del progetto planivolumetrico in argomento posto in via Beato Angelico, il cui rilascio è stato determinato dal competente servizio Rigenerazione e Qualità Urbana in data 11.02.2016;

- in data 15/09/2020 con istanza PG.n. 145078 è stato chiesto il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione allegando il collaudo dell'ing. Attilio Barbieri e n.3 tavole di rilievo delle opere realizzate.

- in data 30.12.2020 il Servizio Cura della città con proprio referto si è espresso nel seguente modo:

“ visto il certificato di collaudo redatto in data 31.08.2020 dal collaudatore delle opere di urbanizzazione Ing.Attilio Barbieri, incaricato dai committenti nel quale dichiara che i lavori sono ultimati e sono stati eseguiti nel rispetto delle prescrizioni di progetto esecutivo approvato;

Vista la documentazione integrata dal direttore lavori in data 10.11.2020 costituita dalla dichiarazione di conformità dell'impianto di pubblica illuminazione e relativi allegati a firma di franchi Angelo titolare di Ambra energia in data 27.12.2017 , dalla dichiarazione di conformità dei quadri elettrici e dell'elettropompa dell'impianto di sollevamento , oltre che la comunicazione di fine lavori e corretta posa dell'impianto

Visto inoltre il contratto di manutenzione dell'impianto di sollevamento e scarico acque nere , ed il sistema complessivo di smaltimento delle acque , la cui gestione rimarrà in carico al privato

precisato che in data 16.12.2020 è stato effettuato sopralluogo finale in cui si è constatato che sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione oggetto di collaudo e le stesse si trovano in buono stato manutentivo.

Precisato inoltre che non sono state rispettate le prescrizioni contenute nel permesso di costruire delle opere di urbanizzazione , di salvaguardia delle siepi esistenti.

richiamati i permessi di costruire dei singoli lotti (PG.n. 49071/2016, 116826/2017, 138098/2020 e infine 68467/2017) in cui , relativamente a suddetta siepe, si evidenzia l'assenza del rispetto della prescrizione. Rilevato però che tale siepe insiste sulla proprietà dei singoli lotti e non è pertanto oggetto del presente collaudo.

Viste le tavole grafiche "as built" delle opere di urbanizzazione come realizzate, consegnate dalla direzione lavori . Si ritiene che le opere di urbanizzazione primaria realizzate con il PDC in atti al PG.n.247/2015 del 11.02.2016 e succ. modificazioni relative al progetto planivolumetrico per l'ambito n.33 in via Beato Angelico a Fogliano siano collaudabili e vengono collaudate per l'uso cui sono destinate. Si richiama la convenzione del 17.12.2014 in relazione a quanto indicato all'art.8 e si propone l'asservimento pubblico delle aree destinate ad opere di U1";

Dato atto che:

- le opere interessate delle suddette opere di urbanizzazione sono attualmente censite, in forza del tipo di frazionamento n. RE 0184955 del 03.12.2012 al Nuovo catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 268 al mappale 385 e 401 per quanto riguarda una parte della viabilità e i parcheggi privati di uso pubblico di tipo P2 e la rimanente viabilità del comparto insiste sui mappali 437-428 che rimarranno ad uso privato;
- tutti i mappali sopra citati sono interessati per la loro lunghezza dall'attraversamento delle reti tecnologiche di acqua, gas metano e fognatura acque nere, a servizio del complesso realizzato.

Ritenuto pertanto di procedere alla costituzione di servitù di uso pubblico delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria poste in Via Beato Angelico, identificate al Foglio 268 mappali: 385- 401, come risulta dai documenti – estratto catastale e planimetria generale – allegati alla presente atto mediante approvazione di apposita convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e il sig. arch.Simone Zambelli che agisce in veste di delegato dei summenzionati proprietari al fine di consentire la fruibilità delle aree in questione ad opera della collettività.

Atteso 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 e che lo stesso non comporta impegno di spesa;

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";
- 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.

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 degli incarichi dirigenziali, 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, ha attribuito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione Urbana.

DETERMINA

1) di approvare lo schema di convenzione per la costituzione di servitù di uso pubblico a favore sulle aree di sedime e delle relative opere di urbanizzazione primarie poste in Via Beato Angelico realizzate dalla SIAL COSTRUZIONI S.R.L., con sede a Reggio Emilia, Via Cecati 5/b P.IVA: 02641700352, da stipularsi fra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia e l'arch. Simone Zambelli in forza di deleghe conferite dai proprietari dei terreni interessati dalla servitù ad uso pubblico e come meglio descritto in premessa, allegato alla presente sotto la lett.A) quale sua parte integrante e sostanziale.

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 approvare tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento.

3) di trasmettere copia dell'atto notarile stipulato, completo degli estremi di repertorio/raccolta, registrazione e trascrizione, ai servizi interni del Comune per successivi adempimenti di competenza.

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

IORI ELISA
2021.04.07 09:28:37
CN=IORI ELISA
C=IT
O=COMUNE DI REGGIO EMILIA
2.5.4.97=CF:IT-0014592035
RSA/2048 bits



