

ALLEGATO A)

**SCHEMA - TIPO DI CONVENZIONE PER LA RIDISTRIBUZIONE DELLA POTENZIALITÀ'
EDIFICATORIA FRA LOTTI CONTIGUI AI SENSI DEL CAPO B) ART.1 COMMA1
LETT.EPUNTO 5 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
E PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO
SU AREA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (P2) IN VIA CUGINI.**

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

tra

L'arch. **Iori Elisa**, nata a Reggio nell'Emilia il _____, 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 ivi alla Piazza Prampolini n.1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, e ciò nella sua qualità di Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana, a questo atto autorizzata dall'atto del Sindaco di Reggio Emilia del 10.12.2020 PG. n. 205694, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. n. 267/00, nonché dal vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi ed in esecuzione del provvedimento dirigenziale del _____, R.U.A.D. n. _____,

e

- **SALVARANI Ornella**, nata a Reggio nell'Emilia (RE) il _____, residente a _____ in via _____, codice fiscale: _____, la quale dichiara di essere

- **TAGLINI Enrico**, nato a _____ il _____, residente a Reggio nell'Emilia (RE) in via _____, codice fiscale: _____, il quale dichiara di essere

- **TAGLINI Paolo**, nato a _____ il _____, residente a _____ in via _____, codice fiscale: _____, il quale dichiara di essere

- **GUIDETTI Leonello**, nato a il , residente a in via , codice fiscale: GDT LLL
, il quale dichiara di essere
in appresso denominati anche "soggetti attuatori".

si conviene si stipula quanto segue:

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse del Provvedimento Dirigenziale R.U.A.D. del..... formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Reggio Emilia e i soggetti attuatori, SALVARANI Ornella, TAGLINI Enrico, TAGLINI Paolo e GUIDETTI Leonello, come sopra costituiti, per la redistribuzione ai sensi dell'art.1 comma 1 lettera E, punto 5, Capo B del vigente Regolamento Edilizio, della potenzialità edificatoria derivante dalle zone di terreno descritte, confinate ed accatastate, ai Capi I, II e III della Parte Prima dello stipulando atto, rientranti all'interno degli Ambiti Urbani Consolidati prevalentemente residenziali di cui al Capo V del Regolamento Edilizio e più precisamente nel Sub-ambito Urbanistico denominato "Auc3: Tessuti Eterogenei di buona e discreta qualità insediativa", di loro proprietà e posti in Via Antonio Cugini, come meglio risulta dagli elaborati tecnici allegati alla richiesta di variante, al permesso di costruire n. 233458/2019 del 21 febbraio 2020, presentata in data 4 novembre 2021, P.G 236307/2021 censiti al foglio 216 particelle 784-785-893,894, 895,849-850-846 nonché la costituzione di servitù di uso pubblico sull'area destinata a strada di penetrazione e parcheggi P2 - privati di uso pubblico sulla particella 786 del foglio 216 a servizio dei fabbricati realizzati e/o in corso di realizzazione sulle suddette particelle.

ART. 3.- OBBLIGHI GENERALI

I soggetti attuatori con il presente atto 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 soggetti attuatori sono obbligati in solido per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal medesimo 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 di cui alla richiesta di Permesso di costruire convenzionato in atti municipali al P.G. n. 236307/2021."

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.

I soggetti attuatori si obbligano a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel/i Permesso di Costruire.

Art. 4 -TITOLARITA' DEI DIRITTI EDIFICATORI.

Si dà atto che in sede di stipula della presente convenzione le parti formalizzeranno anche il contratto di "cessione di cubatura" - ai sensi e per gli effetti della legge n. 106/2011, di conversione del Decreto Sviluppo DL n. 70/2011, e successive modifiche e integrazioni, per consentire il trasferimento della potenzialità edificatoria dagli immobili di proprietà rispettivamente di SALVARANI Ornella e GUIDETTI Leonello, TAGLINI Paolo e TAGLINI Enrico, agli immobili riportati nel Catasto Terreni del Comune di Reggio Nell'Emilia (RE), foglio 216: particelle 849, 850, di proprietà di GUIDETTI Leonello, e più precisamente:

1) SALVARANI Ornella, proprietaria della quota di 1/2 (un mezzo) del terreno di cui alla particella 846 del foglio 216, trasferirà a GUIDETTI Leonello i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della capacità edificatoria pari a mq 20,34 (venti virgola trentaquattro) di Sc, afferenti alla zona di terreno senza sovrastanti fabbricati (con una capacità edificatoria di complessivi mq 40,68 di Sc), sita in Comune di Reggio Emilia, a vantaggio e ad incremento della capacità edificatoria spettante alla zona di terreno, sita ove sopra, riportata nel Catasto Terreni del Comune di Reggio Nell'Emilia (RE), foglio 216, particelle 849 e 850, di proprietà di GUIDETTI Leonello, rimanendo così la stessa priva di diritti edificatori.

2) TAGLINI Paolo trasferirà a titolo oneroso a GUIDETTI Leonello, i diritti edificatori pari a complessivi mq. 80 (ottanta) di Sc, afferenti l'area sita in Comune di Reggio Emilia avente accesso dalla via Antonio Cugini, sulla quale insiste una villetta unifamiliare, con annessa e pertinenziale circostante area scoperta destinata a giardino e riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Nell'Emilia (RE), foglio 216, particella 785, sub. 4 e sub 2 e particelle 893, 894 e 895, nonché al Catasto Terreni del Comune di Reggio Nell'Emilia (RE), foglio 216, particella 785, ente urbano di are 18 e centiare 49; particella 893, ente urbano di centiare 6; particella 894, ente urbano di centiare 19; particella 895, ente urbano di are 1 centiare 98 a vantaggio e ad incremento della capacità edificatoria spettante al terreno di cui alla particelle 849 e 850 di proprietà GUIDETTI Leonello, rimanendo così alla suddetta area una capacità edificatoria residua di mq. 428,30 (quattrocentoventotto virgola trenta) di S.c.

3) TAGLINI Enrico trasferire a titolo oneroso a GUIDETTI Leonello i diritti edificatori pari a complessivi mq. 80 di Sc, afferenti l'area sita in Comune di Reggio Emilia sulla quale insiste una villetta unifamiliare, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Nell'Emilia (RE), foglio 216, particella 784, sub. 3, sub. 2, e al Catasto Terreni del Comune di Reggio Nell'Emilia (RE), al foglio 216, particella 784, ente urbano di are 20 e centiare 72, a vantaggio e ad incremento della capacità edificatoria spettante al terreno di cui alla particelle 849 e 850 di proprietà GUIDETTI Leonello, rimanendo così alla suddetta area una capacità edificatoria residua di mq. 60,21 (sessanta virgola ventuno) di Sc.

L'utilizzazione della suddetta potenzialità edificatoria viene regolamentata nel presente atto, che verrà trascritto ai sensi di legge.

Art. 5 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del progetto di cui al PDC in atti al PG. n. 2925/2004 e successiva variante PG. n. 236307/2021 e seguenti, riguardava la costruzione di edifici unifamiliari su due lotti denominati "Lotto sud" e "Lotto nord" facenti ora parte dell'ambito del RUE Auc 3 e ancor prima disciplinato nella loro interezza dall'art. 41 delle NA del PRG 2001.

LOTTO NORD

Foglio 216: particelle 784-785-895-894-893 corrispondente agli edifici n.1 e n.2, con agibilità

parziale in atti al PG n.- 12794/2006;

LOTTO SUD

Foglio 216: particelle 849, 850 e 846, corrispondente agli edifici A-B1-B2-B3 B4- per i quali è stata presentata variante in atti al PG. 236307/2021.

La progettazione degli edifici insistenti sul "Lotto sud" è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui al CAPO B ART. 1 LETTERA E, PUNTO 5, del Regolamento Edilizio vigente, consentendo di utilizzare su detto lotto la potenzialità edificatoria propria dell'ambito Auc 3 del "Lotto nord" per mq. 160 (centosessanta) di Sc.

STATO LEGITTIMATO:

- Superficie fondiaria del terreno da PRG 2001 mq 6422 (seimilaquattrocentoventidue) ex art.41 edifici residenziali con giardino;
- Su mq 1338 (milletrecentotrentotto) come da PDC PG.n. 2925/2004;
- costituito dalle particelle:
 - 787 (priva di capacità edificatoria)
 - 784-785-895-894-893-846-849-850
- Parcheggi P2: 7 (sette) già realizzati e parte monetizzati con SCIA in sanatoria prot. n. 2022/47437 del 22/02/2022;

STATO ATTUALE:

SF = MQ 6422,00 MQ X 0,36 = MQ 2311,92 di Superficie Complessiva ammissibile

LOTTO NORD

- foglio 216: particelle 784-785-893-894-895- (ex 755-756) corrispondente agli edifici n.1 e n.2 con agibilità PARZIALE PG.n.12794/2006, per mq 665,19 (seicentosessantacinque virgola diciannove) di Su, attualmente corrispondente a mq 1.090,44 (millenovanta virgola quarantaquattro) di Superficie complessiva ammissibile

foglio 216: Particelle 785-893-894-895:

superficie complessiva ammissibile 745,92

Superficie edificata 237,62

Sc trasferita 80,00

Sc rimanente 428,30

Foglio 216: Particella 784:

Superficie complessiva ammissibile 344,52

Superficie edificata 204,31

Sc trasferita 80,00

Sc rimanente 60,21

Superficie complessiva realizzata sulle particelle 784-785-893-894-895 costituenti il "Lotto nord": 441,93

Parcheggi P2: già realizzati in virtù del permesso di costruire 2925/2004, sopra indicato;

LOTTO SUD

Foglio 216: particelle 850-849-846, superficie fondiaria mq 3393 corrispondente agli edifici A-B1-B2-B3-B4 ;

Sc ammissibile 1221,48

Sc acquisita 160,00

Sc di progetto 1360,57

Sc Totale ammissibile 1381,48

Parcheggi P2: parte già realizzati in virtù del permesso di costruire 2925/2004, sopra indicato, parte da realizzare secondo le modalità appresso specificate;

STATO DI PROGETTO:

fermo restando quanto realizzato nel "Lotto nord" con il PDC PG.N 2925/2004 e successive varianti, in applicazione del capo B) del RUE, parte della superficie complessiva residua del lotto posto a nord pari a mq 160 di SC viene ridistribuita sul lotto a sud per la realizzazione di n. 5 edifici come da variante in atti al PG. n. 236307/2021 avente ad oggetto le particelle sulle particelle 849-850-846 aventi una Sc di progetto pari a 1360,57 dandosi atto che per effetto della cessione dei diritti edificatori e precisamente per mq. 40,68 di Sc dalla particella 846 (di cui 20,34 acquistati da Salvarani Ornella e 20,34 utilizzati da Guidetti Leonello) e mq 160 di Sc dalle particelle 784-785-893-894-895 si genera una SC totale pari a 1.381,48 di cui 1.180,80 di Sc propria delle particelle 849 e 850.

La superficie complessiva di progetto viene, così suddivisa:

Edificio A:

Sc di progetto: mq 572,46 ;

Su mq 328,25);

Sa 407,01;

parcheggi P2 mq 82,06 /25= 3 posti auto Pa da realizzare sulla particella 786;

parcheggi P1 mq 131,30 /25= 5 posti auto Pa;

Edificio B1:

Sc di progetto: mq. 210,03

Su mq 169,18

Sa 68,09

parcheggi P2 mq 42,29/25= 1 posto auto Pa da realizzare sulla particella 786;

parcheggi P1 mq 67,67/25= 3 posti auto Pa;

edificio B2:

Sc di progetto: mq. 148,80 ;

Su mq 117,61

Sa 51,99

parcheggi P2 mq 29,40 /25= 1 posto auto Pa da realizzare sulla particella 786;

parcheggi P1 mq 47,04 /25= 2 posti auto Pa;

edificio B3:

Sc di progetto: mq.214,64 ;

Su mq 156,96 ;

Sa 96,13 ;

parcheggi P2 mq 39,24 /25= 1 posto auto Pa da realizzare sulla particella 786;

parcheggi P1 mq 62,72 /25= 3 posti auto Pa;

edificio B4:

Sc di progetto: mq.214,64

Su mq 156,96

Sa 96,13

parcheggi P2 mq 39,24 /25= 1 posto auto Pa da realizzare sulla particella 786.

parcheggi P1 mq 62,72/25= 3 posti auto Pa;

Il tutto come meglio rappresentato nella Tavola n. 2 in scala 1:200 allegata alla variante al PDC in atti al PG.n. 236317/2021.

Art. 6 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE.

I soggetti attuatori, e loro aventi causa di cui agli edifici n. 1, n. 2, A, B1,B2,B3,B4, si obbligano:

- a realizzare a propria cura e spese in conformità al progetto in atti al n. 236317/2021 di PG. gli allacciamenti necessari a servizio della nuova edificazione e a completare le opere di urbanizzazione e parcheggi di pertinenza dei singoli edifici.

Inoltre, tutti i soggetti attuatori si obbligano:

- a costituire servitù di uso pubblico sull'area identificata al foglio 216 alla particella 786 come meglio precisato al successivo articolo 8.

Art. 7 - ALLACCIAMENTI AI SERVIZI PUBBLICI.

I soggetti attuatori di cui agli edifici A B1,B2,B3,4, e loro aventi causa,, si impegna ad eseguire gli allacciamenti ai pubblici servizi del lotto e del fabbricato, nonché a sostenere gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti stessi (servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, rete telefonica, acquedotto, ecc) per i tratti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione dei pubblici servizi.

Art. 8 - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREA DESTINATA A VIABILITA' E PARCHEGGI P2

I soggetti attuatori costituiscono servitù di uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia, che come sopra rappresentato accetta, sull'area sita ove sopra, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Nell'Emilia (RE), in ditta concordante, foglio 216, particella 786, sub. 1, Via Antonio Cugini, piano T, Cat. F/1, metri quadrati 331, quale viabilità di accesso e parcheggi di tipo P2 ai lotti come evidenziato alla Tavola n. 2 del progetto allegato alla variante PG. 236317/2021.

I soggetti attuatori come sopra identificati, e loro aventi causa, mantengono la piena proprietà dell'area.

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria, e del decoro dell' area summenzionata e delle relative opere, rimane a totale carico dei soggetti attuatori e proprietari e loro aventi causa, fatta eccezione per l'impianto di pubblica illuminazione e servizio sgombero neve.

I soggetti attuatori e loro aventi causa, si obbligano a riportare tale clausola in tutti gli eventuali e successivi atti di compravendita aventi ad oggetto gli immobili costituenti i suddetti lotti.

I proprietari si obbligano inoltre, per sè e per i loro 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 fino all'approvazione di nuove disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia, o alla richiesta di cessione gratuita e volontaria da parte dei proprietari, previo parere favorevole da parte dei competenti uffici comunali.

ART.9 - INADEMPIMENTO.

In caso di inadempimento degli obblighi finalizzati a garantire la corretta manutenzione ed il decoro delle aree asservite ad uso pubblico, 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, il soggetto attuatore e suoi aventi causa, autorizzano fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro, e si obbliga/no a sostenere le relative spese, senza pregiudizio del risarcimento dei danni.

Art. 10 - TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

Trattandosi di atto stipulato per il rilascio di convenzione accessoria e funzionale al rilascio di Permesso di Costruire ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R.15/2013, il termine di validità della presente convenzione corrisponde al termine di validità del titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Reggio Emilia.

Art. 11 – 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. 12 - INOSSERVANZA IMPEGNI

In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore, e suoi aventi causa, degli impegni assunti con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli art.li 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.

Art. 13- RAPPORTI TRA IL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE ED I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA.

Nel caso di alienazione anche parziale delle aree oggetto del presente intervento edilizio, i signori TAGLINI Enrico, TAGLINI Paolo, GUIDETTI Leonello e SALVARANI Ornella dovranno trasmettere agli acquirenti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

In questo caso i summenzionati proprietari che stipulano la presente convenzione restano solidalmente responsabili con gli aventi causa nei confronti del Comune di Reggio Emilia di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Qualora i summenzionati proprietari procedano all'alienazione unitaria e globale di tutti gli immobili oggetto della presente convenzione, dovranno trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti senza tuttavia il permanere della responsabilità solidale.

Gli stessi si impegnano altresì a trascrivere per esteso in tutti i successivi atti di trasferimento della proprietà, a qualunque titolo, gli obblighi e gli oneri previsti dalla presente convenzione.

Art. 14- TRASCRIZIONE, ONERI E SPESE

Del presente atto viene richiesta la trascrizione 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 interamente a carico di GUIDETTI Leonello.