

Proponente: 66.A
Proposta: 2022/359

del 11/07/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1358

del 01/08/2022

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA DITTA GALANO COSTRUZIONI SRL E SUOI AVENTI CAUSA, PER LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA JUGOSLAVIA LOC. GHIARDELLO.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso:

- che la ditta GALANO COSTRUZIONI SRL, con sede a Foggia in via L. Treggiari 22, P.IVA 02070420712 risultava proprietaria del lotto di terreno edificabile posto in Via Jugoslavia, identificato al NCEU al fg. 229 mapp. 313, destinato dall'allora vigente PRG a "Tessuto estensivo di recente formazione prevalentemente organizzato sul principio della lottizzazione con edifici isolati al centro del lotto" disciplinato dall'art. 39 delle NTA;
- che in data 21.5.2005 è stato rilasciato alla summenzionata proprietà il permesso di costruire P.G. n. 1982/2005 per la costruzione di fabbricato residenziale e la realizzazione delle opere di urbanizzazione al servizio del complesso residenziale;
- che in data 5.8.2005 con P.G. n. 16678/2005 e in data 16.11.2006 con P.G. n. 23094/2006 sono state depositate i le successive D.I.A. di variante, assentite nei termini di legge, oltre alla D.I.A. in sanatoria per muretto di recinzione depositata in data 16.2.2008 con P.G. n. 3530/2008;
- che nel permesso di costruire PG n. 1982/2005 summenzionato, oltre alle varie prescrizioni di carattere generale viene richiesta, prima dell'abitabilità, la costituzione di servitù di uso pubblico sul nuovo tratto di strada e sui parcheggi di tipo P2.

Vista la richiesta in data 6.3.2007 con P.G. n. 4423, pervenuta dalla ditta Galano Costruzioni Srl di stipula atto notarile per la costituzione di servitù di uso pubblico e svincolo polizza fidejussoria a garanzia dell'attecchimento delle alberature, come previsto nel PdC rilasciato.

Considerato che:

- le opere sono state ultimate in data 13.3.2007 come da comunicazione pervenuta a firma del Direttore lavori e dell'impresa esecutrice in data 13.3.2007 P.S n. 2530;
- in data 15.3.2007, con istanza in atti P.G. n. 5120/2007, la società titolare del permesso di costruire P.G. n. 1982/2005 e successive D.I.A. di variante e in sanatoria, ha chiesto il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
- con referto del 27.9.2007 il Servizio di Ingegneria ha attestato quanto segue:
"da un sopralluogo effettuato in data 26.9.2007 in presenza dell'impresa esecutrice e del direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione in oggetto, si è verificato che le opere sono state realizzate come da permesso di costruire e successive varianti, per cui sono da ritenersi ultimate.
Si è rilevato tuttavia che:
- *la pavimentazione delle aree adibite a parcheggio sono state eseguite in asfalto, mentre il progetto prevedeva una pavimentazione filtrante tipo garden e non è stata eseguita la segnaletica orizzontale;*
- *il parere di ENIA prevede che l'attuatore della rete di acque bianche dovrà dotarsi dell'autorizzazione dell'Ente gestore del Rio Coviola (Regione*

Emilia Romagna – Servizio Tecnico bacini Enza, Panaro e Secchia) per il recapito delle acque superficiali.

Prima del rilascio del collaudo dovrà essere completata la documentazione richiesta, predisposta l'ordinanza di apertura al pubblico delle aree destinate a parcheggio e viabilità e costituita servitù di uso pubblico”;

- con referto del 20.7.2009 il Tecnico Incaricato dalla Società Fincasa ha attestato quanto segue:

“omissis.. da sopralluogo in data 15.7.2009 si è potuto verificare la corretta piantumazione del verde.....omissis..”

- in data 26.1.2010 con raccomandata A/R, ricevuta il 4.2.2010, il servizio Edilizia ha comunicato alla ditta Galano Costruzioni srl gli adempimenti necessari per procedere alla stipula della convenzione per la costituzione di servitù, senza che la suddetta società procedesse ad ottemperare a quanto richiesto;

- successivamente a giugno 2020 con scambio di PEO tra un tecnico incaricato dalla proprietà e il servizio Rigenerazione Urbana si è convenuto di procedere alla stipula della relativa convenzione.

Precisato che:

- dagli estratti catastali si rileva che l' area interessata dalla costituzione di servitù di uso pubblico è attualmente identificata al Foglio 229, Mapp. 536, a seguito di frazionamento tipo n. 2007/RE0029071 del 14.2.2009 approvato il 15.2.2007, di proprietà della **“GALANO COSTRUZIONI SRL in liquidazione”** con sede in 71100 Foggia, via Treggiari, 22, codice fiscale/partita IVA n. 02070420712;

- l'area è destinata dal vigente PSC fra gli AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ed in particolare dal RUE quale Auc3 Tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa.

Ritenuto opportuno dare corso a quanto sopra, approvando il seguente schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia e la società **“GALANO COSTRUZIONI SRL in liquidazione”** e suoi aventi causa per la costituzione di servitù di uso pubblico sull'area identificata al Foglio 229, Mappale 536, ossia sul nuovo tratto di strada e sui parcheggi di tipo P2, realizzati a servizio del comparto edificatorio ubicato in Via Jugoslavia loc. Ghiardello.

Dato atto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 45 del 29.3.2022 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2022 - 2024 e la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);

- con successiva deliberazione di Giunta Comunale ID. n. .65 del 19.4.2022, immediatamente esecutiva, è stato approvato il PIANO DELLE PERFORMANCE 2022-2024, IL PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2022 (art. 169 del D.Lgs. 267/2000) ed i relativi allegati;

- con delibera di Giunta Comunale n. 127 del 30.6.2022, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di attività e organizzazione (PIAO) e sono stati integrati il Piano della performance 2022/2024 e il Piano Esecutivo di Gestione 2022;

- con atto P.G. n. 205694 del 10.12.2020 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. 267/2000, ha attribuito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione Urbana;
- 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.

Precisato che il presente atto non comporta impegno di spesa.

Visti:

- l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- il D.P.R. 380/2001;
- la L.R. 15/2013;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi.

DETERMINA

1. di approvare il seguente schema di convenzione da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e della Società **"GALANO COSTRUZIONI SRL"**, a Responsabilità Limitata in Liquidazione con Unico Socio, con sede in 71100 Foggia, via Treggiari, 22 codice fiscale/partita IVA n. 02070420712 nella persona di GALANO VINCENZO che agisce quale Procuratore Speciale in rappresentanza della suddetta Società, e loro aventi causa, per la costituzione di servitù di uso pubblico sul nuovo tratto di strada e sui parcheggi di tipo P2 realizzati a servizio del comparto edificatorio ubicato in Via Jugoslavia loc. Ghiardello a Reggio Emilia;
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 i successivi adempimenti di competenza.

Art. 1 – PREMESSE

Le premesse del provvedimento dirigenziale RUAD del..... formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la costituzione di servitù di uso pubblico sul nuovo tratto di strada e sui parcheggi di tipo P2 realizzati a servizio del comparto edificatorio ubicato in Via Jugoslavia loc. Ghiardello a Reggio Emilia e rappresentati negli elaborati grafici allegati al permesso di costruire P.G. n. 1982/2005 e successive D.I.A. di variante depositate in data 5.8.2005 PG n. 16678/2005 e in data 16.11.2006 PG n. 23094/2006, oltre alla D.I.A. in sanatoria depositata in data 16.2.2008 PG. n. 3530/2008.

Art. 3 – ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Società in Liquidazione "**GALANO COSTRUZIONI SRL**", con sede in Foggia, via Treggiari, 22 codice fiscale/partita IVA n. 02070420712, a mezzo del costituito suo rappresentante, per sé e suoi aventi causa, con il presente atto costituisce, ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1058 e ssgg. del codice civile, servitù di uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia, che come qui rappresentato accetta, sul nuovo tratto di strada e sui parcheggi di tipo P2, così come da progetto edilizio allegato in atti al permesso di costruire P.G. n. 1982 e successive D.I.A., identificate al Foglio 229, Mapp. 536.

Il summenzionato proprietario, ed i suoi successori o aventi causa, ciascuno per i rispettivi diritti, mantengono la piena proprietà dell'area.

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree sopramenzionate restano a carico del proprietario, che si obbliga altresì a menzionare per esteso detto obbligo in tutti i successivi atti di vendita delle aree ricomprese dalle urbanizzazioni ed asservite all'uso pubblico con il presente atto.

Detto proprietario si obbliga in solido per sé stesso e per i suoi 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 trasferiscano anche ai successivi acquirenti.

Il proprietario si obbliga pertanto ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, dell'area e delle opere asservite ed oggetto della presente convenzione, nonché in ogni eventuale atto 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 _____, 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 P.G. n. 1982/2005 e successive varianti rilasciato in data 21.5.2005 alla ditta GALANO COSTRUZIONI s.r.l.”.*

Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del codice civile, impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

Il proprietario delle suddette aree ed opere, e suoi aventi causa a qualunque titolo, si obbliga, 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 da parte del Comune di Reggio Emilia.

La servitù viene costituita per una durata illimitata, salvo diversa disposizione dell'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia.

Art. 4 – 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. 5 – ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dalla proprietà, che ne curerà la registrazione e la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2645 quater del codice civile.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, ivi comprese le relative imposte e tasse, spese catastali, notarili, di registrazione e trascrizione, sono a carico del proprietario.

Art. 6 - SICUREZZA E RISERVATEZZA, PRIVACY E TUTELA DELLE INFORMAZIONI

Le parti sottoscrittenti tratteranno (manualmente, informaticamente o elettronicamente), i reciproci dati e/o di terzi di cui verranno in possesso, nel rispetto della normativa vigente e per l'esecuzione degli obblighi, delle finalità e dei tempi assunti con la presente convenzione.

Entrambe le parti dichiarano di consentire al trattamento dei propri dati.

Per quanto concerne il Comune, si informa che, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, il Comune di Reggio Emilia, con sede in Piazza Prampolini, 1 tel. 0522/456111, è il Titolare dei dati personali e si impegna a rispettare il carattere riservato delle informazioni fornite. Tutti i dati forniti saranno trattati solo per le finalità connesse e strumentali alla presente convenzione, nel rispetto delle disposizioni vigenti. Il Responsabile della protezione dei dati personali del Comune di Reggio Emilia ha sede a Reggio Emilia, Piazza Prampolini n°1, cap 42121, Tel. 0522/456111, indirizzo mail: dpo@comune.re.it. La privacy policy del comune di Reggio Emilia è consultabile al seguente link: <http://www.municipio.re.it/privacy>.

Si attesta che non sussistono in capo alla sottoscritta dirigente situazioni di conflitto d'interesse nell'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'articolo 6bis della Legge n. 241/1990.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Arch. Elisa Iori