

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE GRATUITA DI AREE E DI OPERE DI URBANIZZAZIONE NONCHE' COSTITUZIONE DI SERVITÙ' DI USO PUBBLICO NELL'AMBITO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO AP7**

**ART. 1 - PREMESSE**

Le premesse del provvedimento dirigenziale R.U.A.D. n. del costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

**Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Il presente atto ha per oggetto la cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia da parte della società KRAMP S.R.L., con sede in Reggio Emilia (RE), VIA EMORE TIRELLI, 8/A, P.IVA 02485500355, in qualità di soggetto attuatore del PUA AP 7, delle aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria (U1), nonché delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) site all'interno del Piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata denominato "AP-7" posto in località Gavassa, Via Tirelli in esecuzione degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica della variante al Piano stipulata in data 05.05.2020 con atto Notaio Dr.Giovanni Aricò (rep.. 59381, racc. 13875- registrata a Reggio Emilia il 26.05.2020 al n. 6259 serie 1T, ivi trascritto il 26 maggio 2020 ai nn. 8740-8741/5881-5882.

Le opere di Urbanizzazione primaria sono state effettuate in forza ed in conformità del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Reggio Emilia in data 08.06.2020 P.G n. 76052/2019 e della successiva S.C.I.A. di variante in atti al PG.n.73732/2021 , assentita nei termini di legge, depositata al medesimo Comune. Tali opere dettagliatamente descritte nella relazione e certificato di collaudo del 23 settembre 2022 in atti al PG.n. 222488, sono state dichiarate collaudate dall'ing. Ursula Montanari, Dirigente del servizio cura della Città, come risultante dal certificato stesso.

**Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Il presente atto ha per oggetto la cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia da parte della società "KRAMP S.R.L.", in qualità di soggetto attuatore del PUA AP 7, delle aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria (U1) nonché delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) site all'interno del Piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata denominato "AP-7" posto in Reggio nell'Emilia, località Gavassa, Via Tirelli in esecuzione degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica della variante al Piano stipulata

con atto per me Notaio in data 5 maggio 2020 Rep. n. 59381/13875, reg.to a Reggio nell'Emilia il 26 maggio 2020 al n. 6259 serie 1T, ivi trascritto il 26 maggio 2020 ai nn. 8740-8741/5881-5882.

Le opere di Urbanizzazione primaria relative agli stralci funzionali 1-2 come individuate all'art.16 della sopracitata convenzione e la realizzazione del verde pubblico di comparto e impianto di irrigazione sono state effettuate in forza ed in conformità del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Reggio Emilia in data 8 giugno 2020 P.G n. 76052/2019 e della successiva S.C.I.A. di variante in atti al PG.n.73732/2021, assentita nei termini di legge.

Tali opere dettagliatamente descritte nella relazione e certificato di collaudo del 23 settembre 2022 in atti al PG.n. 222488, sono state dichiarate collaudate dall'ing. Ursula Montanari, Dirigente del servizio cura della Città, come risultante dal certificato stesso.

### **ART. 3 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE**

In esecuzione dell'obbligo assunto all'art.7 della convenzione urbanistica attuativa richiamata all'art. 2, contestualmente alla stipula del presente atto,

la società "**KRAMP S.R.L.**", come sopra rappresentata, cede gratuitamente al **COMUNE DI REGGIO EMILIA** che, come sopra rappresentato, accetta le aree e le relative opere di urbanizzazione primaria realizzate nell'ambito della variante al piano urbanistico attuativo "AP 7" sito in Reggio nell'Emilia, località Gavassa, Via Tirelli, consistenti nella rotatoria su Via Tirelli, nella strada di collegamento e di accesso al comparto e ai relativi lotti di intervento, affiancate da marciapiedi e ciclo-pedonale, parcheggi pubblici, aiuole di arredo e impianto di irrigazione, relative reti fognarie, impianto di illuminazione;

confinante con: particelle 677, 681,496, 494, 447, 446, 543, 715 e 678;

riportata al Catasto dei Fabbricati Comune di Reggio nell'Emilia al Foglio **99**, particella n. **684**, P. T, area urbana di m.q. 6.887 (in forza di tipo di frazionamento n. 2021/RE 0032644 del 16 giugno 2021).

La società cedente, come sopra rappresentata, garantisce la piena ed esclusiva proprietà dell'area in oggetto e la sua libertà da pesi, privilegi anche fiscali, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri fiscali e diritti di terzi in genere, fatta eccezione per le servitù eventualmente già esistenti (quali elettrodotti o altre reti tecnologiche interrato) che non possano essere rimosse o spostate e che dovranno consentire, comunque, il corretto utilizzo delle aree stesse.

Le parti contraenti dichiarano di rinunciare all'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Reggio nell'Emilia da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree all'Amministrazione Comunale.

Le parti dichiarano altresì che saranno a loro carico gli oneri di qualsiasi natura a tutt'oggi maturati, anche se successivamente accertati.

#### **ART. 4 - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SULL'AREA E SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE (MARCIAPIEDI, PARCHEGGI P2) A DIRETTO SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO**

Con il presente atto la società "**KRAMP S.R.L.**", come sopra rappresentata, e in attuazione dell'obbligo assunto all'art. 8 della convenzione attuativa richiamata all'art. 2, a mezzo del proprio legale rappresentante costituisce, ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1058 e segg. del codice civile, servitù di uso pubblico a favore del **COMUNE DI REGGIO EMILIA** che, come sopra rappresentato, accetta, sull'area posta nel suddetto Comune in via Tirelli, e sulle opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate, consistenti nei parcheggi di uso pubblico a diretto servizio dell'insediamento, marciapiedi e aiuole di arredo di cui al lotto L.; riportate al Catasto dei Fabbricati Comune di Reggio nell'Emilia al Foglio **99**, particella n. **681** di m.q. 4.311.

La summenzionata società proprietaria, ed i suoi aventi causa, ciascuno per i rispettivi diritti, mantengono la piena proprietà dell'area e garantiscono la libera circolazione, coerentemente alla

servitù di uso pubblico costituita con il presente atto, impegnandosi a non compiere alcun atto, opera o comportamento che limiti o pregiudichi l'esercizio della servitù da parte del Comune di Reggio Emilia e garantendo altresì la menzione per esteso dell'onere di manutenzione, di cui al successivo articolo 5 della presente convenzione, nei successivi atti di compravendita relativi a tale area .

La servitù di uso pubblico viene costituita fino all'approvazione di nuove disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia, o all'eventuale richiesta di cessione gratuita e volontaria dell'area da parte delle proprietà, e/o suoi aventi causa, che verrà perfezionata, previo parere favorevole da parte dei competenti uffici comunali, con apposito successivo atto da stipularsi con il Comune di Reggio Emilia a cura e spese della parte cedente.

#### **ART. 5 - OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

Per quanto attiene alle aree destinate a infrastrutture al servizio dell'insediamento asservite all'uso pubblico, di cui al precedente art. 4, l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché del decoro delle aree summenzionate e delle relative opere rimane a totale carico della ditta proprietaria e dei suoi aventi causa, così come previsto dall'art.10 della convenzione urbanistica.

In particolare le parti danno atto che per quanto attiene le aree destinate a parcheggio di tipo P2, dei soli lotti A-L, M-N-, i soggetti attuatori si obbligano, come previsto dall'art. 5 della convenzione attuativa richiamata all'art. 2, per loro e per gli aventi causa, a curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria con obbligo di procedere all'innaffio delle aiuole di arredo di detti parcheggi e allo sgombero della neve.

Al fine di tutelare la sicurezza ed il decoro delle aree destinate alla sosta, il soggetto attuatore è autorizzato a recintare le zone parcheggi di tipo P2 adiacenti al rispettivo lotto fondiario ed a gestirne la fruizione mediante un sistema di controllo ed elementi di chiusure (cancelli o sbarre) per

regolarne l'uso; l'accesso ai detti parcheggi potrà essere vietato nelle ore notturne e in concomitanza dei periodi di chiusura delle aziende insediate. La manutenzione dei sottoservizi delle aree cedute gratuitamente sarà in capo ai soggetti gestori che operano in regime di esclusiva e a carico del comune per quanto attiene la pubblica illuminazione sgombero neve.

La società proprietaria ha l'obbligo di riportare per esteso tale obbligo in tutti gli atti di vendita degli immobili.

In forza del carattere pubblico, permanente e inamovibile della servitù è riconosciuta al Comune di Reggio Emilia la insindacabile facoltà di prescrivere e/o consentire l'accesso alle aree asservite anche a terzi e finitimi interventi edificatori.

Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di cessione gratuita di cui al precedente articolo 3 (particella 684) limitatamente al sedime della strada di penetrazione e relativa rotatoria su Via Tirelli, sono in carico al Comune a partire dalla stipula della presente convenzione.

#### **ART. 6 - INOSSERVANZA IMPEGNI E CONTROVERSIE**

In caso di inosservanza degli impegni assunti con la presente convenzione da parte delle Società stipulanti, e loro aventi causa, si applicheranno le disposizioni previste dal codice civile.

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. 7 SVINCOLO FIDEIUSSIONI**

Le parti danno atto che successivamente alla stipula della presente convenzione, verranno svincolate le seguenti fideiussioni bancarie o polizze assicurative prestate a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e della riqualificazione di Via E.Tirelli , di cui all'art.21 della convenzione attuativa del PUA, essendo state eseguite le opere di urbanizzazione

primaria degli stralci funzionali 1-2- come da relazione e certificato di collaudo in atti al PG.n.222488/2022:

- fideiussione della Deutsche Bank S.p.a N. BGC2000644 , filiale di Milano di € 799.468,00 a nome KRAMP S.R.L. ;

Parimenti verrà svincolata la fideiussione rilasciata da "Deutsche Bank S.p.a", n. BGC2000646 filiale di Milano, di Euro 64.269,00 (sessantaquattromiladuecentosessantanove virgola zero zero) a nome KRAMP S.R.L., prestata a garanzia della riqualificazione del tratto di Via Tirelli essendo questa stata realizzata come risulta dalla relazione e certificato di collaudo in atti al PG.n. 222488/2022.

Inoltre verranno svincolate le seguenti fideiussioni prestate con la prima convenzione del PUA stipulata in data 16 febbraio 2011 Rep.n. 10034/4231 come successivamente integrate a seguito della variante al PUA e precisamente :

- fideiussione della Banca Reggiana Credito Cooperativo n. 0121091 di € -€ -90.098,20= per conto di AGA SRL;

- fideiussione del Credem n.36-250026070 di 27.009,77= per conto di IMMOBILIARE C.L. SNC DI FRAU E VAIANI" in quanto le opere di urbanizzazione primaria risultano tutte realizzate.

- polizza dell'AXA ASSICURAZIONI n. 995004165 € 362.470,11 per conto di G & G srl .

Per quanto attiene la fideiussione rilasciata da Deutsche Bank S.p.a, filiale di Milano n.BGC2000647 , rilasciata a garanzia della realizzazione del tratto di pista ciclopedonale indicato con la dicitura "percorso ciclopedonale – ipotesi programmatica" corrispondente allo stralcio 3 di Euro 10.634,00 (diecimilaseicentotrentaquattro virgola zero zero) per conto di "KRAMP S.R.L."; nonché la fideiussione N. 002273 di Euro 1.103,02 (millecentotré virgola zero due) per conto di AGA SRL e infine la fideiussione del Credem Spa n. 036-250052284 di Euro 330,67

(trecentotrenta virgola sessantasette) per conto di IMMOBILIARE C.L.SNC) queste vengono mantenute fino alla completa realizzazione dell'infrastruttura di cui sopra.

Infine per quanto attiene le fideiussioni/polizze assicurative prestate dai diversi soggetti attuatori del piano a garanzia della realizzazione del verde pubblico queste verranno svincolate a seguito della presa in carico delle stesse che avverrà non prima di due anni dalla fine dei lavori delle opere di urbanizzazione ovvero due anni a partire dal 27 maggio 2022 e non prima dell'accertata funzionalità delle opere previste a verde nel titolo abilitante su richiesta dei soggetti attuatori.

#### **ART. 7- ONERI E SPESE**

Spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono tutte a carico delle società ciascuno per quanto di spettanza, che invocano le norme di agevolazione in vigore.

In particolare la società cedente chiede l'applicazione del trattamento tributario agevolato previsto dall'art. 20 della Legge 28.01.1977 e dall'art. 32, II° comma del D.P.R. 29.09.1973 n. 601.

Ai fini del pagamento dell'imposta di registro, si invocano tutti i benefici fiscali previsti dalla legge 666/43, 865/71, art. 20 L. 10/77, ed altresì dal D.P.R. n. 601/1973 (art. 32 c. 2) e dalle altre in materia, oltre all'applicazione di altri benefici fiscali più favorevoli, come art. 31 comma 45 Legge 23/12/1998 n. 448.

#### **ART. 9 - TRASCRIZIONE**

Della presente convenzione la società cedente chiede la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia con esonero del Signor Conservatore competente da ogni responsabilità.