

SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI FRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E I SIGG.RI M.A., L.N., L.F.A., B.Y., PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO SU AREE POSTE IN VIA DEL BUE MEDIANTE PROGETTAZIONE UNITARIA CONVENZIONATA E RIDISTRIBUZIONE DI POTENZIALITÀ EDIFICATORIA FRA LOTTI CONTIGUI.

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

tra:

- arch. **Elisa Iori**, domiciliata per la carica presso il Comune di cui appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Reggio Emilia, con sede 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 con atto del Sindaco P.G. n. 205694 del 10.12.2020, 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,

e

ed i sigg.ri:

M. A. nat_ a ____ il ____ e residente in ____ n. ____, codice fiscale ____, in qualità di proprietario dei mappali 1109 (Lotto 3) e 1115 (Aree di U1) del foglio 217,

L. N. nat_ a ____ il ____ codice fiscale ____, in qualità di proprietario del mappale 1107 (Lotto 1) del foglio 217,

L. F. A. nat_ a ____ il ____ codice fiscale ____, e B. Y. nat_ a ____ il ____ codice fiscale ____, in qualità di proprietari del mappale 1116 (Lotto 2) del foglio 217,

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE.

Le premesse del provvedimento dirigenziale RUAD ____ del ____, allegato sub ____ in sede di stipula, 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 ed i signori M. A., L. N., L. F. A. e B. Y. come sopra generalizzati, proprietari, in seguito denominati anche "SOGGETTI ATTUATORI", per la regolamentazione della progettazione unitaria convenzionata con redistribuzione della potenzialità edificatoria fra lotti contigui del comparto posto a Reggio Emilia in via Del Bue, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici di cui al progetto edilizio allegato alla richiesta di Permesso di Costruire presentata al P.G. 63623/2017 in data 26.6.2017 in variante essenziale al titolo abilitativo edilizio rilasciato con P.G. n. 6432/2009 del 3.12.2009.

In particolare la progettazione unitaria del comparto edificatorio in oggetto prevede:

- la creazione di n. 3 Lotti, (anziché 5) corrispondenti precisamente ai seguenti mappali del foglio 217: Lotto 1-mappale 1107, Lotto 2- mappale 1116, Lotto 3-mappale 1109; oltre all'area dei parcheggi corrispondente al mappale 1115;
- la ristrutturazione del fabbricato esistente sul Lotto 3 in luogo della sua demolizione;
- la conferma della Superficie complessiva (SC) attribuita al mappale 1107 (Lotto 1) di proprietà di L.N. in forza del Permesso di Costruire P.G. n. 19372/2011 rilasciato in data 12/04/2012;
- l'attribuzione della SC da assegnare al mappale 1116 (Lotto 2) e alla residua proprietà del Signor M.A. (Lotto 3) mappale 1109;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi) a servizio dei tre lotti sull'area identificata con il mappale 1115, con modifiche in considerazione del minore carico urbanistico, previo trasferimento dallo stesso mappale della capacità edificatoria residua a favore dei mappali 1109 (lotto 3) e 1107 (lotto 1).
- la cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia dell'area suddetta, identificata al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 217 mappale 1115, destinata ad opere di urbanizzazione primaria – parcheggi ed accesso da via Del Bue (Area U1).

Le destinazioni ammesse e le superfici previste dal RUE vigente sono le seguenti:

Lotto 1 – (proprietà L. N.) = mappale 1107 di mq. 836,54 (catastali mq. 836) di cui: mq. 534,63 in Zona "AUC3"; mq. 301,91 in "Zona Verde ecologico privato".

Lotto 2 (proprietà L. F. A. e B. Y.) = mappale 1116 di mq. 928,68 (catastali mq. 929) di cui: mq. 433,40 in Zona "AUC3"; mq. 495,28 in "Zona a Verde ecologico privato".

Lotto 3 (proprietà M. A.) mappale 1109 di mq. 3184 di cui: mq. 1603,94 in "Zona AUC3", mq. 174,70 in "Zona a Verde ecologico privato"; mq. 1404,36 in Zona "AUC7".

Area U1 per opere di urbanizzazione primaria: (proprietà M. A.) mappale 1115 di mq. 219,04 (catastali mq. 224) di cui: mq. 205,20 in Zona "AUC3", mq. 13,84 in "Zona a Verde ecologico privato".

Viene variata la Sc di mq. 291,51, attualmente derivante dal Permesso di Costruire n. 19372/2011 P.G. citato in premessa attribuita al mappale 1107 (Lotto 1) di L. N. in mq. 307,51 come da redistribuzione descritta di seguito.

Viene prevista la redistribuzione della Sc di mq. 73,87 dal mappale 1115 (area per opere di U1, oggetto di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia) a favore del mappale 1109 (Lotto 3) per mq. 57,87 di proprietà M. A. e del mappale 1107 per mq. 16,00 di proprietà L. N..

Viene prevista la redistribuzione della potenzialità edificatoria dal mappale 1109 (Lotto 3) di M. A., a favore del mappale 1116 (Lotto 2) di L.F.A.-B: Y..

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI.

Con il presente atto i suddetti soggetti attuatori sopra generalizzati 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 con il presente atto si obbligano quindi per sé stessi e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree e degli immobili oggetto della presente convenzione, gli impegni assunti dai medesimi si trasferiscono anche ai successivi acquirenti.

I soggetti attuatori, ed i loro aventi causa, si obbligano pertanto 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 autorizzato con Permesso di Costruire P.G. n. 6432/2009, e successive varianti”*.

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.

ART. 4 - CESSIONE E TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI.

In ottemperanza alla disciplina introdotta dall’art. 5, comma 3, D.L. 13.5.2011, n. 70, convertito con modifiche nella L. 12.7.2011, n. 106, che, “al fine di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori” ha inserito all’art. 2643 del codice civile, dopo il n. 2, il n. 2 bis, il quale prevede la trascrivibilità dei «*contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale*» - si dà atto che:

1. con atto stipulato in dataa ministero Notaiorep.racc. il sig. M.A. proprietario dell’area posta in via Del Bue a Reggio Emilia e

censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 217, mappale 1109, cui il RUE vigente attribuisce una capacità edificatoria legittimata di mq. 577,41, di cui già edificati mq. 339,63, ha ceduto e trasferito i propri diritti edificatori pari a mq. 63,98 di Superficie complessiva ai sigg.ri L. F. A. e B. Y., proprietari del mappale 1116 (Lotto 2) del foglio 217, con un residuo di mq. 173.80 ancora da edificare sul Lotto 3 (mappale 1109). I suddetti diritti edificatori pari a mq. 63,98 di Sc sono da attribuirsi alla particella 1116 (Lotto 2) del foglio 217 affinché i proprietari possano procedere all'edificazione del fabbricato già oggetto della richiesta di P.d.C. presentata al P.G. 64359/2017 in data 27.6.2017, per la costruzione di una casa unifamiliare sul suddetto Lotto 2.

2. con atto stipulato in dataa ministero Notaiorep.racc il signor M. A. proprietario dell'area posta in via del Bue a Reggio Emilia e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 217, mappale 1115, cui il RUE vigente attribuisce una capacità edificatoria LEGITTIMATA di mq. 73,87, ha ceduto e trasferito i propri diritti edificatori pari a mq. 16,00 di Sc alla signora L. N., proprietaria del mappale 1107 (Lotto 1) del foglio 217, con un residuo di mq. 57,87 ancora da edificare sul Lotto 3 (mappale 1109).

ART. 5 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI.

La redazione del progetto unitario relativo al comparto edificatorio in oggetto è stata effettuata in attuazione delle disposizioni dell'art. 1.4.4 (Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento) comma 4 del RUE ¹, avvalendosi della possibilità di ridistribuire le superfici complessive fra i tre lotti contigui, fermo restando la quantità complessiva ed il rispetto delle altre norme vigenti, nonché del Capo 4.2 del RUE all'epoca vigente "AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI" (sub-ambito AUC3 – Art. 4.2.1. comma 1 lettera c)², sulla base dei seguenti indici e prescrizioni:

STATO DI FATTO

LOTTO 1 – foglio 217, mappale 1107 – L. N. (AUC 3 - Art. 4.2.1. comma 1 lettera c) del RUE):

PARAMETRI URBANISTICI / EDILIZI

- SF = Superficie Fondiaria mq. 534,63
UF = Indice di utilizzazione Fondiaria 0,55 mq/mq. (periodo transitorio PRG – RUE) = mq. 294,05 SU convertiti in mq. 291,51 di Sc nel PdC n. 19372/2011 di P.G.
SC = Superficie Complessiva, Edificata o Edificabile mq. 291,51
SP = Superficie Permeabile mq. 171,46
Ip = Indice di Permeabilità min. 30% SF = 0,32

¹ ora intendosi art. 1 lett. e) punto 5 del Capo B Parte I di R1 Allegato A RUE vigente.

² ora intendosi art. 31, comma 1 lett. c) NdA RUE vigente.

SC REALIZZABILE DA NORME RUE:	= mq 291,51
SC UTILIZZATA	= mq 291,51
SC NON UTILIZZATA	= mq 0
SC RESIDUA:	= mq 0

LOTTO 2- foglio 217, mappale 1116 – L. F. A. e B. Y. (AUC 3 - Art. 4.2.1. comma 1 lettera c) del RUE)

PARAMETRI URBANISTICI / EDILIZI

SF	= Superficie Fondiaria	mq. 433,40
UF	= Indice di utilizzazione Fondiaria	0,36 mq/mq.
SC	= Superficie Complessiva, Edificata o Edificabile	<u>mq. 156,02</u>
Ip	= Indice di Permeabilità min.	30% SF

LOTTO 3 - foglio 217, mappale 1109 – M. A. (AUC 3 - Art. 4.2.1. comma 1 lettera c) del RUE)

PARAMETRI URBANISTICI / EDILIZI

SF	= Superficie Fondiaria	mq. 1.603,94
UF	= Indice di utilizzazione Fondiaria	0,36 mq./mq.
SC	= Superficie Complessiva, Edificata o Edificabile	mq. 577,41
Ip	= Indice di Permeabilità min.	30% SF

SC REALIZZABILE DA NORME RUE:	= mq 577,41
SC UTILIZZATA	= mq 339,63
SC NON UTILIZZATA	= mq 237,78
<u>SC RESIDUA:</u>	<u>= mq 237,78</u>

“AREA U1” foglio 217, mappale 1115 – M. A. (AUC 3 - Art. 4.2.1. comma1 lettera c) del RUE)

PARAMETRI URBANISTICI / EDILIZI

SF	= Superficie Fondiaria	mq. 205,20
UF	= Indice di utilizzazione Fondiaria	0,36 mq./mq.
SC	= Superficie Complessiva Edificabile	<u>mq. 73,87</u>
Ip	= Indice di Permeabilità min.	30% SF

STATO DI PROGETTO

LOTTO 1 – foglio 217, mappale 1107- L. N.

GIÀ EDIFICATO

PARAMETRI URBANISTICI / EDILIZI

SF	= Superficie Fondiaria	mq. 534,63
UF	= Indice di utilizzazione Fondiaria	0,55 mq/mq. (periodo transitorio PRG – RUE) = mq. 294,05 SU convertiti in mq. 291,51 di Sc nel P.d.C. n. 19372/2011 di P.G.
P2	= Parcheggi pubblici o di uso pubblico	mq. 56,39 nell'Area U1
SC	= Superficie Complessiva, Edificata o Edificabile	<u>mq. 291,51</u>
SP	= Superficie Permeabile	mq. 171,46
Ip	= Indice di Permeabilità	= 0,32
SC Edificata o Edificabile da PdC n. 19372/2011 di PG= mq 291,51+		
<u>SC "ACQUISITA" DALLA "AREA U1"</u>		= mq 16,00=
SC TOTALE		= mq 307,51-
<u>SC UTILIZZATA:</u>		= mq 291,51=
SC RESIDUA:		= mq 16,00

LOTTO 2 - foglio 217, mappale 1116 – L. F. A. e B. Y. (Lotto beneficiario della cessione di SC dal Lotto 3 (mappale 1109))

PARAMETRI URBANISTICI / EDILIZI

SF	= Superficie Fondiaria	mq. 433,40
UF	= Indice di utilizzazione Fondiaria	0,36 mq/mq.
SC	= Superficie Complessiva, Edificabile	<u>mq. 156,02</u>
Ip	= Indice di Permeabilità min.	30% SF
P1	= Parcheggi pertinenziali	mq. 89,96
P2	= Parcheggi pubblici o di uso pubblico	mq. 48,49 (nell'Area U1)
UE	= Unità Edilizia	N. 1
UI	= Unità Immobiliare	N. 1
Su	= Superficie utile MQ.	193,97
Sa	= Superficie accessoria MQ.	42,88
SC	= Superficie Complessiva (SU + Sa x 0,60)	= MQ. 219,60
SP	= Superficie Permeabile	mq. 164,21

SC DA INDICE 0,36 SU MQ. 433,40 SF= mq 156,02		
<u>SC TRASFERITA DAL LOTTO 3</u>		= mq 63,98
<u>SC EDIFICABILE:</u>		= mq 220,00
SC UTILIZZATA:		= mq 219,60
SC RESIDUA:		= mq 0,40

LOTTO 3 - foglio 217, mappale 1109 – M. A. (Lotto cedente superficie SC al Lotto 2 (mappale 1116))

Il medesimo Lotto 3 è a sua volta beneficiario della SC di mq. 57,87 proveniente dall'“Area U1” - mappale 1115).

PARAMETRI URBANISTICI / EDILIZI:

SF = Superficie Fondiaria mq. 1.603,94

UF = Indice di utilizzazione Fondiaria 0,36 mq/mq.

SC = Superficie Complessiva, Edificabile mq. 587,31, di cui mq. 513,43 (mq. 577,41 derivante dall'indice 0,36 sull'area di mq. 1.603,94 in zona AUC3 al netto della Sc di mq. 63,98 come sopra ceduti al Lotto 2) e mq. 57,87 ceduti dalla “Area U1 per opere di urbanizzazione” corrispondente al mappale 1115.

SC = Superficie Complessiva Edificata mq. 339,63

Ip = Indice di Permeabilità min. 30% SF

P1 = Parcheggi pertinenziali mq. 47,96

P2 = Parcheggi pubblici o di uso pubblico a servizio dei Lotti 1 e 2: n. 4 posti auto

UE = Unità Edilizia N. 1

UI = Unità Immobiliare N. 1

Su = Superficie utile MQ. 204,62

Sa = Superficie accessoria MQ. 135,01

SC = Superficie Complessiva (SU + Sa x 0,60) = MQ. 339,63

SP = Superficie Permeabile mq. 1042,79

SC DA INDICE 0,36 SU MQ. 1.603,94 SF = mq 577,41+

SC “ACQUISITA” DALLA “AREA U1” = mq 57,87=

SC TOTALE = mq 635,28-

SC CEDUTA E TRASFERITA AL LOTTO 2 = mq 63,98=

SC EDIFICABILE: = mq 571,30-

SC UTILIZZATA: = mq 339,63=

SC RESIDUA: = mq 231,67

DATI DI PROGETTO UNITARIO (Lotti 1+3+2 e Area U1)

PARAMETRI URBANISTICI / EDILIZI:

ST = Superficie Territoriale mq 3.543,86 di cui:

SF = Superficie Fondiaria (AUC3 Lotti 1+2+3) mq. 2.571,97

SC = Superficie complessiva Edificabile max. mq. 291,51+156,02+651,28=1.098,81

VE = Verde ecologico privato Lotti 1+2+3 mq. 971,89

UF	= Indice di utilizzazione Fondiaria	
P2	= Parcheggi pubblici o di uso pubblico	mq. 114,20 (nell'Area U1)
UE	= Unità Edilizia n. 3	
UI	= Unità Immobiliare n. 4	
SC	= Superficie Complessiva, Edificata o Edificabile	mq. 1.098,81
SP	= Superficie Permeabile Lotti 1+2+3	mq. 1.378,46
Ip	= Indice di Permeabilità	= 54%.

Poiché in sede di progettazione ci si è avvalsi della possibilità riconosciuta dall'art.1.4.4 comma 4 delle NA del RUE all'epoca vigente di redistribuire la potenzialità edificatoria fra lotti contigui tramite progettazione unitaria convenzionata, l'edificio esistente realizzato in forza del permesso di costruire n. 19372/2011 di P.G. (edificio realizzato sul Lotto 1, mappale 1107 = SC mq. 291,51), la richiesta di P.d.C. presentata al P.G. 64359/2017 in data 27.6.2017 (costruzione edificio sul Lotto 2, mappale 1116, = SC mq. 219,60) nonché la ristrutturazione dell'edificio sul Lotto 3, mappale 1109, = SC mq. 339,63) avranno una superficie complessiva di mq. 850,74, che risulta comunque minore della superficie complessiva prevista dalle norme vigenti del RUE per i tre lotti di mq. 1.098,81 come risultante dai dati sopra riportati.

Conseguentemente a tale operazione, l'area di urbanizzazione denominata "AREA U1" (Foglio 217, mapp. 1115) vede esaurire completamente la propria capacità edificatoria SC.

Fermo restando il rispetto della superficie complessiva di mq. 1.098,91 dell'intero comparto, in sede di progettazione esecutiva sono ammessi scostamenti a tali valori in misura non superiore al 2% fra i singoli lotti, il tutto previa presentazione di un progetto controfirmato da tutte le proprietà interessate.

ART. 6 - TITOLARITÀ DEI DIRITTI EDIFICATORI DEI SOGGETTI ATTUATORI.

A seguito della redistribuzione della capacità edificatoria dal lotto 3 al lotto 2, e dall'Area destinata ad opere di urbanizzazione primaria (U1) al lotto 3 e al lotto 1, la titolarità dei diritti edificatori in capo ai soggetti attuatori è la seguente:

- al Lotto 1 (mapp. 1107 di proprietà della Sig.ra L. N.) viene attribuita la SC di mq. 307,51, risultante dalla somma della capacità edificatoria di mq. 291,51 già attribuita dal Permesso di Costruire P.G. n. 19372/2011, rilasciato in data 12.4.2012 sulla base delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigenti nel periodo transitorio di prima attuazione dei nuovi strumenti urbanistici PSC e RUE approvati dal Comune di Reggio Emilia il 5.4.2011, per la realizzazione di un fabbricato residenziale bifamiliare a cui si aggiunge una superficie complessiva pari a mq. 16,00 trasferita dall'Area destinata ad opere di urbanizzazione primaria (U1);
- al Lotto 2 (mapp. 1116 di proprietà dei Sig.ri L. F. A. - B. Y.) viene attribuita la superficie complessiva SC di mq. 220,00, risultante dalla somma della capacità edificatoria già esistente di

mq. 156,02 sul Lotto 2 + la SC di mq. 63,98 trasferita dal Lotto 3;

- al Lotto 3 (mapp. 1109 di proprietà del Sig. M. A.) viene attribuita o riconosciuta la SC di mq. 571,30 di cui mq. 513,43 (mq. 577,41 derivante dall'indice 0,36 sull'area di mq. 1.603,94 in zona AUC3 al netto della Sc di mq. 63,98 come sopra ceduti al Lotto 2) e mq. 57,87 ceduti dalla "Area U1 per opere di urbanizzazione";

- l'Area U1 per opere di urbanizzazione (mapp. 1115 di proprietà del Sig. M. A.) è privata di capacità edificatoria a seguito della suddetta cessione di mq. 73,87 di sua competenza a favore dei lotti 3 e 1 di cui sopra, della stessa proprietà.

ART. 7 - CESSIONE GRATUITA DELL'AREA DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (PARCHEGGI).

Contestualmente alla stipula del presente atto il Sig. M. A. - denominato anche "Parte cedente" - cede a titolo gratuito al Comune di Reggio Emilia, che accetta, l'area di sua proprietà, identificata al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 217 mappale 1115, destinata ad opere di urbanizzazione primaria – parcheggi ed accesso da via Del Bue (denominata Area U1) a servizio del comparto edificatorio in oggetto, così come da progetto edilizio in atti al n 63623/2017 di P.G. del 26.6.2017.

A seguito del trasferimento della **SC** di mq. 73,87, dal mappale 1115 al mappale 1109 e al mappale 1107 del foglio 217, in forza della presente convenzione, l'area in oggetto viene ceduta priva di capacità edificatoria. Pertanto viene costituito vincolo di inedificabilità assoluta sulla suddetta area. Il Sig. M. A. si impegna a realizzare a sua cura e spese su detta area i parcheggi ad uso pubblico nonché le altre necessarie dotazioni infrastrutturali ed i necessari impianti.

Il Comune autorizza, ora per allora, il Sig. M. A. ed i suoi aventi causa a realizzare i parcheggi sull'area ceduta a tale scopo, nonché i necessari allacciamenti ai servizi pubblici dei lotti del comparto edificatorio, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione, come da progetto allegato all'istanza P.G. 63623/2017.

La Parte cedente, edotta delle sanzioni penali ed amministrative previste in materia dall'art. 76 del Testo Unico emanato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, omesse o incomplete, garantisce e dichiara quanto segue:

- la piena ed esclusiva proprietà dell'area in oggetto e che la stessa è priva di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrate) che non possano essere rimosse o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse;
- la piena titolarità e la libera disponibilità dell'area suddetta, nonché la sua completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere;

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

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

- che la destinazione urbanistica dell'area oggetto della presente 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. _____
- che dalla data del rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute variazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
- La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
- Proprietà e possesso materiale dell'area dateranno dalla stipula del presente atto.

ART. 8 - COSTITUZIONE DI “SERVITÙ NON AEDIFICANDI” SUL LOTTO 3.

Contestualmente alla stipula della presente convenzione il Sig. M. A., soggetto attuatore, costituisce “servitù non aedificandi” sul lotto 3 – mappale 1109 del Foglio 217 di sua proprietà, per la superficie complessiva SC di mq. 63,98 in quanto la stessa in forza del presente atto, viene ridistribuita per essere utilizzata nel contiguo lotto 2 mappale 1116, di proprietà dei Sig.ri L. F. A. e B. Y..

Il soggetto attuatore si obbliga a trascrivere per esteso tale servitù e vincolo in tutti i successivi atti di trasferimento della proprietà del Lotto 3 a terzi acquirenti o aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 9 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI.

I soggetti attuatori, e loro aventi causa, si obbligano ciascuno per i rispettivi impegni e diritti edificatori, a rispettare i dati progettuali così come specificati all'art. 5 relativamente alle superfici, indici, dotazione parcheggi ecc.. previsti per ciascun Lotto, con la tolleranza di cui all'ultimo comma del medesimo articolo, come meglio indicati e descritti nelle tavole di progetto allegate alla richiesta di variante essenziale mediante Permesso di Costruire convenzionato in atti al P.G. 63623/2017 del 26.6.2017.

In particolare:

1) Il Sig. M. A., ed i suoi aventi causa, si obbligano a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità al titolo abilitante alla costruzione che verrà rilasciato dal Comune di Reggio Emilia, i parcheggi pubblici sul mappale 1115 del foglio 217.

Inoltre, il medesimo ed i suoi aventi causa, si impegnano ad eseguire gli allacciamenti ai pubblici

servizi dei lotti e dei fabbricati, 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 ai costruendi edifici, 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.

2) La signora L. N., avendo sottoscritto la richiesta di Variante essenziale in atti al P.G. 63623/2017 del 26.6.2017 in qualità di proprietaria del Lotto 1 (mappale 1107, foglio 217) interviene nel presente atto al fine di riconoscere la dotazione dei parcheggi pubblici allocati sul mappale 1115 nella misura corrispondente alla SC del Lotto 1, anche ai fini della presentazione della SCIA di Conformità Edilizia e Agibilità relativamente al fabbricato già realizzato in forza del Permesso di Costruire rilasciato in data 12.4.2012 con P.G. 19372/2011, nulla altro avendo da eccepire in merito.

3) I sigg.ri L. F. A. e B. Y. intervengono in qualità di proprietari del Lotto 2 (mappale 1116 del foglio 217) al fine di riconoscere la dotazione dei parcheggi pubblici allocati sul mappale 1115 nella misura corrispondente alla SC del Lotto 2, e di ottenere il rilascio del P.d.C. richiesto in data 27.6.2017 al P.G. 64359/2017 per la costruzione di un fabbricato residenziale unifamiliare. Gli stessi si impegnano a realizzare l'intervento edilizio in conformità alle norme vigenti e alle prescrizioni contenute nel PdC.

ART. 10 - ALLACCIAMENTI AI SERVIZI PUBBLICI.

Il soggetto attuatore Sig. M. A. si impegna ad eseguire gli allacciamenti ai pubblici servizi dei lotti e dei fabbricati, come meglio specificato al precedente articolo, 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 ai costruendi edifici, 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, in conformità al titolo abilitativo alla costruzione che verrà rilasciato dal Comune di Reggio.

Il soggetto attuatore Sig. M. A. si obbliga inoltre alla messa in pristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

Poiché l'area necessaria alla realizzazione dei parcheggi ed accesso da via Del Bue, è oggetto di cessione gratuita al Comune, dalla data di stipula del presente atto il Comune si impegna a renderla immediatamente disponibile per il periodo necessario alla realizzazione delle opere e autorizza il soggetto attuatore ad eseguire le stesse.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di prescrivere / consentire l'allacciamento alle infrastrutture

per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione ai soggetti attuatori e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di rilascio del P.d.C. convenzionato; ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dai competenti Enti. In tale ipotesi, detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori. I Soggetti attuatori si impegnano fin d'ora a non porre eccezioni all'esercizio di tale facoltà da parte del Comune né a pretendere alcunché dai terzi proprietari degli interventi edificatori finitimi.

Il soggetto attuatore e suoi aventi, causa realizzeranno le opere sotto la propria personale e completa responsabilità.

Gli allacciamenti ai pubblici servizi dei lotti e dei fabbricati saranno realizzati previa acquisizione e dei pareri favorevoli e/o nulla osta degli Enti esterni competenti.

ART. 11 - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE LAVORI.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione e tutti gli interventi edilizi previsti dal progetto allegato alla richiesta di Variante essenziale in atti P.G. 63623/2017, dovranno rispettare i termini previsti dalla vigente normativa edilizia e dai relativi Permessi di Costruire, che potranno essere rilasciati solo successivamente alla stipula della presente convenzione. Le parti danno atto che in ogni caso l'ultimazione del parcheggio pubblico sul mappale 1115 del foglio 217 dovrà avvenire entro e non oltre i 3 anni dal rilascio della suddetta variante essenziale.

I soggetti attuatori, e loro aventi causa, sono tenuti a comunicare al Servizio Rigenerazione Urbana del Comune di Reggio Emilia la data di inizio, nonché di sospensione e di ripresa dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione del progetto unitario convenzionato regolamentato dal presente atto, avverrà secondo le modalità e i tempi previsti dalla legislazione in materia urbanistico-edilizia vigente.

ART. 12 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI PARCHEGGI E DEGLI ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI DEI LOTTI E DEI FABBRICATI.

Il sig. M. A., ed i suoi aventi causa, si obbligano a rispettare, nell'affidamento e nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione in oggetto le norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa sono tenuti a comunicare in tempo utile al Comune le date di inizio di tutti i lavori ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre

i necessari controlli. Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

È fatto divieto di realizzare l'accantieramento sulle aree destinate alle opere per l'urbanizzazione (U1) e alle attrezzature e spazi collettivi (U2). In casi eccezionali, la possibilità di interessare tali aree dovrà essere concordata con il Comune.

Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo ai soggetti attuatori e ai loro successori e aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne ai due lotti oggetto di intervento, con particolare attenzione alla salvaguardia del suolo agricolo in caso di interventi limitrofi al territorio rurale.

Si prescrivono in particolare la rimozione tempestiva dei depositi di materiali quando non più necessari, la copertura dei materiali polverosi al fine di evitarne lo spargimento, la copertura di scavi, pozzetti e contenitori al fine di evitare raccolte d'acqua piovana, lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia delle strade di accesso al cantiere qualora siano state imbrattate per effetto dello stesso, pena l'applicazione delle misure di cui al successivo art. 19.

Il Responsabile dell'Intervento potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate.

Il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa si obbligano altresì alla manutenzione di manufatti, alberature e quant'altro non sia previsto in demolizione o rimozione, allo scopo di preservarli in stato di decoro e sicurezza.

Il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa si obbligano inoltre al ripristino, al termine dei lavori, delle infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e delle aree a verde pubblico, entro e fuori comparto, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi.

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate.

La corretta esecuzione delle opere di cui al presente articolo è condizione necessaria per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici residenziali.

ART. 13 - VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il soggetto attuatore nomina il Geom. Marco Colli iscritto all'Albo Geometri della Provincia di RE al n. 1869 quale collaudatore delle opere di urbanizzazione previste in progetto, come regolamentato dalla presente convenzione. Al suddetto professionista affida altresì la vigilanza in corso d'opera delle suddette opere, fermo restando la possibilità per il Comune di eseguire in qualsiasi momento sopralluogo per accertare la regolare esecuzione delle stesse ed il loro funzionamento.

La presa in carico da parte del Comune o degli Enti e soggetti preposti, dell'area e opere destinata a parcheggio pubblico e relativo accesso da via Del Bue, avverrà entro 3 mesi dal

collaudo definitivo.

La predisposizione del solo verbale di funzionalità non dà luogo a presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune.

I titolari del Permesso di Costruire sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668, 1669 del c.c. entro i limiti ivi contenuti.

Qualora in sede di collaudo vengano accertate difformità nella realizzazione delle opere rispetto ai contenuti del progetto esecutivo, tali da determinarne la non collaudabilità, oppure le opere stesse non vengano ultimate dai soggetti attuatori nei tempi indicati nel titolo abilitativo, il Comune ha la facoltà di procedere alla realizzazione diretta delle opere in sostituzione e a spese della ditta attuatrice.

In tal caso i Servizi competenti, riscontrate le difformità e/o i ritardi come da apposito referto tecnico redatto a cura del Collaudatore, provvederanno ad applicare le penali e le misure di cui ai successivi artt. 18 e 19.

ART. 14 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione riguardante il PDC in atti al P.G. n. 64359/2017 del 27/06/2017 per la parte afferente la costruzione dell'edificio monofamiliare ad uso residenziale, dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato:

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, saranno versati prima del ritiro del permesso di costruire, in conformità alla normativa vigente.
- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione, questi verranno corrisposti integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative vigenti.

ART. 15 - VERDE PUBBLICO.

Si dà atto che nel progetto unitario non sono previste opere o aree di verde pubblico in cessione né la loro monetizzazione.

ART. 16 - GARANZIE FINANZIARIE.

A garanzia degli adempimenti, obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dal presente atto il Sig. M. A., in occasione del rilascio del Permesso di Costruire n. P.G. 6432/2009 citato in premessa, ha prestato a favore del Comune di Reggio Emilia garanzia fideiussoria n. 10/2007338 rilasciata in data 22/03/2010 dall'istituto bancario BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA per l'importo di €. 69.105,42 (sessantanovemilacentocinque//42), a garanzia della realizzazione del parcheggio

pubblico e dei relativi allacciamenti.

Nel contratto della garanzia fideiussoria, è contenuta espressa e formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C., l'ente fideiussore si impegna a pagare senz'altro e senza condizioni, a prima semplice richiesta scritta del Comune di Reggio Emilia ed entro 30 giorni dal ricevimento, quanto richiesto a mezzo raccomandata AR o pec, nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito, e rinunciando fin d'ora a ogni eccezione, fondate sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune di Reggio Emilia e il Debitore principale.

ART. 17 - CESSAZIONE DELLA GARANZIA FINANZIARIA.

La garanzia finanziaria relativa all'infrastruttura per l'urbanizzazione di cui al precedente articolo 16 verrà svincolata, con formale comunicazione del Comune di Reggio Emilia, solo ad avvenuto collaudo definitivo e ad avvenuta presa in carico da parte del Comune delle opere garantite.

ART. 18 - CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI.

Il Comune applicherà a le seguenti penali ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1382 del Codice Civile, salva la risarcibilità di ogni maggior danno, al verificarsi delle seguenti situazioni:

a) il mancato inizio dei lavori relativi al parcheggio pubblico e accesso da via Del Bue, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1‰ (uno per mille) del valore dei lavori stessi, per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 16 per la realizzazione delle opere.

b) la mancata ultimazione delle opere di cui sopra nei termini previsti dal permesso di costruire comporterà, previa diffida ad adempiere entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione ricevuta in tal senso, l'applicazione di una penale pari al 1‰ (uno per mille) del valore delle opere stesse per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo del 10% del valore degli stessi, come da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo; superato tale massimale, il Comune procederà all'escussione della relativa fideiussione di cui all'art. 16 per la realizzazione delle opere.

ART. 19 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO.

In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore e/o dei suoi aventi causa degli impegni assunti con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli artt.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 e salvo in ogni caso, il risarcimento del danno.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 12 finalizzati a garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate e/o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne ai due lotti oggetto di intervento, nonché il ripristino di eventuali danni occorsi durante l'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere, il Comune provvederà a inviare ai soggetti attuatori, e loro aventi causa, una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, i soggetti attuatori e loro aventi causa autorizzano, fin d'ora, il Comune ad effettuare gli interventi necessari sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbligano a sostenere le relative spese.

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 18, Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di non collaudabilità del parcheggio pubblico; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei soggetti attuatori rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti Uffici Tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate.

ART. 20 - TERMINI DI VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE.

Il termine di validità della presente convenzione è fissato in 10 anni dalla data di stipula per atto pubblico della medesima.

ART. 21 - 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. 22 - ONERI E SPESE.

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dai soggetti attuatori, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m..

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto di stipula e di registrazione sono a carico dei soggetti attuatori, che invocano a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Sono altresì a carico dei soggetti attuatori tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al precedente art. 19.

ART. 9 - 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>.

I Soggetti attuatori dichiarano sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., le clausole contenute negli artt. 18-CLAUSOLE PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI, e 19-RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO, della presente convenzione.