

SCHEMA DI CONVENZIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO D'USO DI EDIFICIO DA PRODUTTIVO A COMMERCIALE POSTO IN VIA F.LLI CERVI 75/d, DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA, CREDEMLEASING SPA E LA SOCIETÀ AUTOSTILE SPA.

Il giorno ____ mese di Maggio dell'anno 2023, in Reggio Emilia,

tra:

- l'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, 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

- il signor, nato a e residente a in via... , in qualità di legale rappresentante della società AUTOSTILE S.P.A con sede in Reggio Emilia Via Disraeli 2-5, P.IVA 01205010356, n. rea 167655 in qualità di utilizzatore, in virtù del contratto di locazione finanziaria n. IC204078 stipulato in data 12/11/2018 con la società Credemleasing S.p.A, dell'immobile posto in Via F.lli Cervi 75/d, censito al NCEU al foglio n. 88, particella 64 sub. 6 – 7 – 10-11 ed unico soggetto attuatore della presente Convenzione;

e

- il signor _____ C.F. _____, nato a ___ il _____ e residente a _____ in via _____ il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse della società Credemleasing S.p.A Gruppo Bancario "Credito Emiliano – CREDEM" con sede legale in Reggio Emilia Via Mirabello 2, iscritta al n.00924500358 del registro Imprese di Reggio Emilia , CF: 00924500358 Partita IVA 02823390352; proprietaria di un complesso immobiliare posto in Via F.lli Cervi 75/d, censito al NCEU al foglio n. 88 , ed in particolare della particella 64 sub. 6 – 7 – 10.

Premesso che:

- Credemleasing S.p.A Gruppo Bancario "Credito Emiliano – CREDEM", è proprietaria di un fabbricato commerciale posto in Via F.lli Cervi 75/d, censito al Catasto fabbricati al foglio n. 88 con il mappale 64 sub. 6 – 7 – 10-11;
- con contratto di locazione finanziaria n. IC204078 del 12/11/2018, Credemleasing S.p.A ha concesso in uso il suddetto fabbricato ad AUTOSTILE S.P.A che in data 18/05/2022 ha presentato il permesso di costruire PG.n.123219/2022 per la ristrutturazione edilizia e cambio d'uso in e.1.1.NA "Medio-piccole strutture di vendita e Attività di commercio al dettaglio non alimentare" con Sv compresa tra 250 mq. e 1.500 mq;
- il suddetto fabbricato ricade nel tessuto di riqualificazione della Via Emilia (Trem) di cui all'art.39 .o. delle NTA del RUE vigente ove sono previsti interventi di riqualificazione degli immobili sulla Via Emilia che, in caso di cambio d'uso per SC superiori a 500 mq con aumento di carico urbanistico in lotti con SF superiore a 10000 mq, si attua tramite progetto planivolumetrico convenzionato.

Stante quanto sopra,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**ART. 1 - PREMESSE DEL PRESENTA ATTO**

Le premesse della determinazione dirigenziale R.U.A.D. n. del.....di approvazione del progetto planivolumetrico convenzionato formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC), composto dagli elaborati allegati all'istanza PG. n. 123219/2022 e seguenti, che i soggetti privati dichiarano di ben conoscere e accettare.
2. La società Credemleasing S.p.A è proprietaria di parte del fabbricato posto su area censita al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 88, particella 64 avente una superficie catastale pari a 10.094 mq; tale immobile ricade nel tessuto di riqualificazione della Via Emilia (Trem) di cui all'art.39 .o. delle NTA del RUE ove sono previsti interventi di riqualificazione degli immobili sulla Via Emilia che, in caso di cambio d'uso per SC superiori a 500 mq con aumento di carico urbanistico in lotti con SF superiore a 10000 mq, si attua tramite Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC).
3. la società AUTOSTILE S.P.A, a seguito di contratto di locazione finanziaria, ha ottenuto l'utilizzo di parte del suddetto fabbricato e precisamente dei subalterni 6 – 7 – 10 della particella 64, foglio 88 , aventi una superficie catastale pari a mq 6.485,50 ed è stato delegato alla presentazione del titolo edilizio per la ristrutturazione e cambio d'uso del suddetto immobile da produttivo a commerciale e precisamente all'uso: e.1.1.NA _ Medio-piccole strutture di vendita.

2. L'intervento riguarda la ristrutturazione edilizia e cambio d'uso conseguenti alla presentazione del permesso di costruire in atti al PG. n. 123219/2022 da funzione "C Produttiva" - c3 commercio all'ingrosso" a Funzione "E Commerciale" e1.1NA Medio-piccole strutture di vendita. Attività di commercio al dettaglio non alimentare con Sv compresa tra 250,00 mq. e 1.500 mq.

ART. 4 OBBLIGHI GENERALI

1. Con il presente atto AUTOSTILE S.P.A come sopra identificata, si assume gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

2. L'utilizzatore si obbliga in solido per sé stesso e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di subentro anche parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal medesimo si trasferiscono anche ai successivi aventi causa.

3. Credemleasing S.p.a si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, anche 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 _____ a ministero Notaio _____ e trascritta in data _____ al n. _____, 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 di cui all'istanza P.G. n. 123219/2022"*.

4. 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.

5. I soggetti privati si obbligano a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PPC convenzionato.

6. A seguito del Protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la Locale Prefettura in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015 e successivo addendum, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si dà atto che, qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori del PDC, si procederà alla risoluzione della presente convenzione nei confronti del/dei soggetto/i destinatario/i dell'interdittiva prefettizia stessa.

7. In tal caso il contenuto della presente convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dal presente progetto.

8. Relativamente alle aree oggetto di cessione gratuita al Comune o di asservimento all'uso

pubblico, i soggetti attuatori e loro aventi causa si obbligano a mantenerne la titolarità fino alla stipula del relativo atto di trasferimento o asservimento all'uso pubblico delle stesse a favore del Comune. Pertanto non sono consentiti il frazionamento e l'alienazione di tali aree a favore degli acquirenti delle singole unità edilizie o immobiliari.

ART. 5 IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. Ai sensi della legislazione vigente, poiché l'intervento riguarda la riqualificazione e ristrutturazione del fabbricato posto lungo l'ambito AR20_Via Emilia ai sensi dell'art.39.o comma 3 (livello 1, elenco B) del RUE vigente e all'interno del tessuto TREM_ tessuto di riqualificazione della via Emilia, il soggetto attuatore e utilizzatore AUTOSTILE S.P.A, per la realizzazione dell'intervento di cui al PDC PG. n. 123219/2022 , si obbliga nei confronti del Comune:

a) a porre in essere tutte le azioni e misure di cui all'Obiettivo 1 – Recinzioni e Separazioni tra Pubblico e Privato, all'Obiettivo 2 – Disposizioni Relative ad Aree di Pertinenza; all'Obiettivo 3 – Oggetto Architettonico; all'Obiettivo 4– Progetto del Verde e Rafforzamento del Sistema Ecologico Ambientale, come da relazione in atti al PG. n. 123219 presentata il 18.05.2022 e successiva integrazione in atti al PG. n. 84788 del 28.03.2023;

b) a monetizzare la quota destinata ad aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi SVP alle condizioni di cui all'art. 7;

c) a monetizzare la quota destinata a parcheggi di tipo P2 alle condizioni di cui all'art.8;

d) a progettare e realizzare le seguenti opere:

- infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) descritte nell'elaborato Tav.3 entro i termini di validità del titolo edilizio e la sistemazione, piantumazione e arredo del verde di arredo dei parcheggi e mitigazione lungo la via Emilia di cui al successivo art. 4 ed entro i termini di validità del titolo edilizio;

- a ripristinare, al termine dei lavori, le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) e le aree a verde pubblico, entro e fuori lotto, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori stessi;

e) ad assumere i seguenti costi:

- costi relativi alle eventuali operazioni catastali conseguenti al PPC;

- spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto;

- a corrispondere il contributo di costruzione in sede di rilascio del PDC e a prestare le necessarie e/o eventuali garanzie finanziarie secondo quanto meglio specificato al successivo art.10;

2. Infine Credemleasing S.p.A si **impegna a** costituire servitù di uso pubblico sulle aree destinate a parcheggi di tipo P2 come previsto al successivo art.9.

ART. 6 - OBBLIGHI IN ORDINE ALLA RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E INSERIMENTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO.

1. Con il presente atto AUTOSTILE S.P.A come sopra rappresentata, nell'attuazione

dell'intervento di riqualificazione in oggetto si obbliga, per sé e per gli aventi causa, a rispettare i dati progettuali e le prescrizioni come indicate nella “*Relazione Valutazione Impatto da art.39 RUE Vigente*” allegata all’istanza PG. n. 123219 del 18.05.2022 e successivamente meglio individuati nella Relazione tecnica illustrativa in atti al PG. n. 84788 del 28.03.2023 che ripercorrono le prestazioni richieste di cui all’Allegato C - “*Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica della via Emilia*”, allegato al RUE vigente riconducibili agli Obiettivi: 1 – Recinzioni e Separazioni tra Pubblico e Privato; 2 – Disposizioni Relative ad Aree di Pertinenza; 3 – Oggetto Architettonico; 4: Progetto del Verde e Rafforzamento del Sistema Ecologico Ambientale

2. In particolare, come risulta dalla Relazione Tecnica Illustrativa integrativa inviata con pec PG. n. 84788 del 28.03.2023 e nelle Tavole di progetto N. 2 e 3 AUTOSTILE S.P.A si obbliga:

- a rimuovere la cancellata metallica fronte Via F.lli Cervi lato sud del lotto;
- a rimuovere la pesa interrata sul lato ovest;
- a predisporre sul lato sud di via F.lli Cervi, come da indicazioni dettate sia dalla struttura di Policy Mobilità sostenibile sia dall’Agenzia per la Mobilità, apposita piazzola TPL per la fermata del bus, già predisposta per eventuale futura installazione di pensilina a cura degli enti preposti;
- a realizzare nuove aiuole verdi alberate attrezzate di siepi a confine e manutenzione del verde pubblico delle aree destinate a parcheggi pertinenziali privati di uso pubblico così come individuati nelle Tav. 2 e 3;
- a realizzare idonea schermatura dei parcheggi sul fronte via Emilia con elementi di H > 1,00 mt (obiettivo 2.2.2);
- a collocare i parcheggi pertinenziali nel retro del lotto con accesso dalle strade di gronda, concordando con gli uffici competenti soluzioni alternative in caso di impossibilità di realizzazione; (obiettivo 3.2.1)
- a ordinare e pulire gli elementi di interfaccia ed i pavimenti di pubblico passaggio e visibili dalla via Emilia, eliminando cause di alterazione, avvallamenti, rigonfiamenti e lesioni, così da restituire una immagine complessiva di ordine e cura (obiettivo 3.3.1);
- realizzare e mantenere il verde a servizio dei parcheggi sopraccitati come da elaborati progettuali Tav. 2 e 3.

3. Alla presentazione della SCEA_Segnalazione di certificazione della conformità edilizia e agibilità, a seguito dell’ultimazione dei lavori, dovrà essere allegata una relazione attestante l’attecchimento delle piante e degli arbusti, corredata da idonea documentazione fotografica e l’avvenuta realizzazione di tutte le prescrizioni sopraindicate.

4. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell’area destinata a verde privato e degli alberi piantumati, compresi i tappeti erbosi, arbusti ed alberature, essenze, sia esistenti che di nuovo impianto, a schermatura del nuovo edificio in progetto, oggetto di convenzione, compresa la sostituzione delle piante ammalate o seccate, resterà a totale carico del soggetto attuatore e dei

suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 7 MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)

1. Le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) _Svp che competono all'intervento di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso e che non vengono realizzate e cedute all'Ente assommano a complessivi mq. 2.009,95 mq.

2. Dette aree sono monetizzate al costo tabellare di Euro 6,00 al mq, così come previsto dagli appositi provvedimenti. Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree risulta essere il seguente: mq. 2.009,95 x Euro/mq. 6,00 = Euro 12.059,70.

La suddetta somma dovuta a titolo di monetizzazione, in luogo della cessione e sistemazione delle aree a verde pubblico, è stata interamente corrisposta da AUTOSTILE S.P.A. in data 9.05.2023.

ART. 8 MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO P2

1. Le aree destinate a parcheggi pubblici di tipo P2, che competono all'intervento di trasformazione e che non vengono realizzati e ceduti gratuitamente all'Ente, assommano a complessivi mq. 975,27 mq .

2. Dette aree sono monetizzate al costo tabellare di Euro 165,00=, così come previsto dagli appositi provvedimenti. Conseguentemente, l'importo complessivo della monetizzazione di dette aree risulta essere il seguente: mq. 975,27 x Euro/mq. _165,00 = Euro 160.919,55=.

3. La suddetta somma, dovuta a titolo di monetizzazione dei parcheggi di tipo P2, è stata interamente corrisposta da AUTOSTILE S.P.A. in data 9.05.2023.

ART. 9 IMPEGNO ALLA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO

1. Prima della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità del fabbricato, Credemleasing S.p.a. con apposito e successivo atto costituirà servitù di uso pubblico a favore del Comune sulle aree destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione (U1), localizzate all'interno dell'area cortiliva e attualmente ricomprese nella consistenza dei subb.10 e 11 del mappale 64 del foglio 88, come opportunamente frazionate ed attualmente individuate nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B".

Le spese di costituzione della servitù verranno sostenute dal soggetto attuatore "AUTOSTILE S.P.A.".

2. Il titolare del PDC PG.n.123219/2022 e utilizzatore del fabbricato, si impegna fin da ora ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle aree destinate ad urbanizzazione per l'insediamento di proprietà privata da asservirsi all'uso pubblico e sulle aree destinate a verde di

ambientazione.

ART. 10 CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto dall'utilizzatore e titolare del PDC PG.n.123219/2022 AUTOSTILE S.P.A, secondo quanto di seguito disciplinato ed in conformità all'allegato 2) alla DCC ID.80/2023 6.2_ versamento del contributo di costruzione e precisamente:

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, essi sono dovuti nella misura di € 60.516,30;

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria essi sono dovuti nella misura di € 78.304,38;

- per quanto attiene il costo di costruzione è dovuto nella misura di € 7.053,93;

2. Il sopracitato contributo di costruzione verrà corrisposto in sede di rilascio del titolo abilitativo con le modalità di cui all'allegato alla Delibera di Consiglio Comunale ID. n. 80/2022.

3. Qualora il contributo di costruzione non dovesse essere pagato integralmente all'atto del ritiro del permesso di costruire e AUTOSTILE S.P.A opti per la rateizzazione dovranno essere presentate le necessarie garanzie bancarie o assicurative.

4. In tal caso, le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno essere rilasciate da una Banca o da una compagnia di assicurazioni di primario rilievo e di comprovata solidità, abilitata ai sensi di legge, per la stipula del relativo contratto; la fideiussione bancaria deve essere rilasciata da aziende di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, e successive modifiche ed integrazioni. In alternativa, può essere presentata polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della Legge 10 giugno 1982, n. 348. A tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria

ART. 11 TERMINI DI VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha una durata di anni 5 decorrenti dalla stipula della stessa.

2. I lavori di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso di cui al PDC PG. n. 123219/2022 dovranno avvenire entro un anno dalla data di rilascio del titolo abilitativo edilizio e dovranno terminare entro 3 anni.

ART.12 CONTROVERSIE

1. 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.

2. 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. 13 ONERI E SPESE – TRASCRIZIONE

1. La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti a Notaio designato dai privati. Ai fini della opponibilità ai terzi del presente atto viene richiesta la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2645-quater del codice civile.

2. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti la stipula della presente convenzione, sono a carico del soggetto attuatore AUTOSTILE S.P.A.

ART. 14 SICUREZZA E RISERVATEZZA, PRIVACY E TUTELA DELLE INFORMAZIONI

1. Le parti sottoscriventi 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.

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

3. 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>.

ART. 15 PRECISAZIONI E PATTUZIONI FINALI

1. Si ribadisce che al presente atto partecipa anche l'utilizzatore dei beni, AUTOSTILE S.P.A, in qualità di utilizzatore in forza di contratto di leasing n. IC 204078 stipulato in data 12/11/2018.

2. Si conferma che l'utilizzatore AUTOSTILE S.P.A. sottoscrive il presente atto notarile per presa visione, accettazione e conferma e con manleva, a favore di Credemleasing, da ogni onere e/o spesa inerente, conseguente e riconducibile all'atto stesso.

3. Si specifica infine che l'unico soggetto attuatore a carico del quale ci sono tutti gli oneri indicati in atto è l'utilizzatore AUTOSTILE S.P.A.