

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO
SU AREA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RELATIVE OPERE (PARCHEGGI P2 ED
ACCESSIBILITÀ) REALIZZATE A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO IN
VIA GHIARDA.**

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

tra:

- arch. **ELISA IORI**, nata a ____ 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 legale 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 autorizzata dall'atto P.G. 205694 del 10.12.2020 con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, 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, le ha conferito l'incarico della responsabilità di direzione del Servizio Rigenerazione Urbana, con decorrenza dal 14.12.2020 e fino alla scadenza del contratto

e

- **CAPRETTA MARTIN**, nato a ____ il ____, residente in ____, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante della società R.C. Impianti Immobiliare s.r.l. con sede in Reggio Emilia, via Goya n. 1, REA n° 270124, partita IVA 02307460358, e quale procuratrice speciale in nome, per conto ed in rappresentanza dei Signori:

1. - FERRARI Fabio, nato a _ il ____
2. FONTANESI Luca, nato a _ il ____
3. GAZZOTTI William, nato a _ il ____
4. GAZZOTTI Graziano, nato a _ il ____
5. MIDILI Antonio, nato a _ il ____
6. BARGIACCHI Simona, nata a _ il ____
7. LAZZARI Giorgio, nato a _ il ____,
8. TADDEI Alberto, nato a _ il ____

9. STECCONI Giada, nata a _ il _____ ,
10. GUALANDRI Stefania, nata a _ il _____
11. BEVIVINO Giovanni, nato a _ il _____
12. MARTINELLI Elisa, nata a _ il _____
13. ARACRI Anna Maria, nata a _ il _____ ,
14. MARINELLI Elda, nata a _ il _____
15. TAGLINI Luca, nato a _ il _____
16. GHIRETTI Morena, nata a _ il _____
17. GANDOLFI Alfonso, nato a _ il _____
18. BARTOLI Claudia, nata a _ il _____
19. BOCCACCIO Alessandro, nato a _ il _____
20. SARNARI Jlenia, nata a _ il _____

da ora in poi denominata anche proprietari “*costituenti la servitù*”

PREMESSO CHE:

(a) i costituenti la servitù sono proprietari di n. 13 (tredici) abitazioni - con relativi cortili, autorimesse e/o locali accessori - le quali formano un complesso residenziale posto in località San Rigo del Comune di Reggio Emilia alla Via Ghiarda e sono attualmente così censite:

COMUNE Reggio Emilia NCEU.....	FOGLIO	MAPPALE	PROPRIETÀ
	232 232	473, sub 1 e 2 (graffati) 473 sub 3	FERRARI Fabio
	232 232	474, sub 1 e 2 (graffati) 474, sub 3 e sub 4	FONTANESI Luca
	232 232	475, sub 1 e 2 (graffati) 475, sub 3 e sub 4	GAZZOTTI William (con usufrutto per 1/10 a favore di GAZZOTTI Graziano)

	232	476, sub 1 e 2 (graffati)	MIDILI Antonio 50% e BARGIACCHI Simona 50%
	232	476, sub 3 e sub 4	
	232	477, sub 1 e 2 (graffati)	LAZZARI Giorgio
	232	477, sub 3	
	232	478, sub 1 e 2 (graffati)	TADDEI Alberto 50% e STECCONI Giada 50%
	232	478, sub 3 e sub 4	
	232	479, sub 1 e 2 (graffati)	GUALANDRI Stefania
	232	479, sub 3	
	232	480, sub 1 e 2 (graffati)	BEVIVINO Giovanni 50% e MARTINELLI Elisa 50%
	232	480, sub 3 e sub 4	
	232	481, sub 1 e 2 (graffati)	ARACRI Anna Maria
	232	481, sub 3 e sub 4	
	232	482, sub 1 e 2 (graffati)	MARINELLI Elda
	232	482, sub 3 e sub 4	
	232	483, sub 1 e 2 (graffati)	TAGLINI Luca 50% e GHIRETTI MORENA
	232	483, sub 3	
	232	484, sub 1 e 2 (graffati)	GANDOLFI Alfonso 50% e BARTOLI Claudia 50%
	232	484, sub 3 e sub 4	
	232	485, sub 1 e 2 (graffati)	BOCCACCIO Alessandro 50% e SARNARI Jlenia 50%
	232	485, sub 3 e sub 4	

(b) tale complesso residenziale è stato sin qui realizzato, nell'ambito di un intervento edilizio di ristrutturazione con ampliamento per recupero a fini abitativi di un complesso ex agricolo, in forza dei titoli abilitativi e/o provvedimenti rilasciati/presentati dal/al Comune di Reggio Emilia e di seguito elencati:

- Permesso di Costruire P.G. n. 3310/2009 del 12.2.2009, rilasciato il 23.3.2010 a Latteria Sociale Nuova Ghiarda P.IVA 00146690359;
- Permesso di Costruire per variante essenziale P.G. n. 26234/2013 del 6.9.2013, rilasciato in data 3.10.2013, a Immobiliare S.Rigo srl P.IVA 02492870353, Immobiliare Artenegozio srl P.IVA 00521720359, C.F. Rappresentanze srl. P.IVA 02117480356;
- cambio di intestazione n. 50487/2016 di P.G. di data 3.8.2016 a favore di "R.C. IMPIANTI IMMOBILIARE SRL" A SOCIO UNICO con sede in Reggio Emilia, P.IVA 02307460358;
- Variante in corso d'opera SCIA P.G. n. 34818/2017 del 10.4.2017, presentata da R.C. Impianti immobiliare srl;

- Variante in corso d'opera SCIA P.G. n. 214981/2019 del 27.11.2019, presentata da R.C. Impianti immobiliare srl;
- Segnalazione Certificata di conformità edilizia e agibilità del fabbricato SCCEA P.G. n. 38877 del 14.2.2020, parziale sul P.G. n. 26234/2013;
- S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in variante di data 23.6.2021 al n. 145062/2021 di P.G.

(c) tra le parti comuni di detto complesso residenziale risulta un'area di urbanizzazione primaria, con le relative opere ivi realizzate (parcheggi P2 e accessibilità), attualmente distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 232 con la Particella 458 subalterno 1 (B.C.N.C. comuni alle Particelle 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 473, 474, 475, 476, 477 e 478 del Foglio 232) e nel Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 232 con la Particella 458 - Ente Urbano di are 7 (sette) centiare 44 (quarantaquattro);

(d) con il presente atto, senza pretendere alcun corrispettivo ed escluso tuttavia ogni spirito di liberalità, si intende costituire a favore del "COMUNE DI REGGIO EMILIA", in esecuzione degli obblighi assunti nei confronti di quest'ultimo dalla società costruttrice per sé ed aventi causa, una servitù di uso pubblico sull'area di urbanizzazione primaria, con le relative opere ivi realizzate (parcheggi P2 e accessibilità), così come individuata catastalmente nel precedente punto (c);

tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse del provvedimento dirigenziale R.U.A.D. n. del....., allegato sub ____ in sede di stipula formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

I Signori FERRARI Fabio, FONTANESI Luca, GAZZOTTI William, GAZZOTTI Graziano, MIDILI Antonio, BARGIACCHI Simona, LAZZARI Giorgio, TADDEI Alberto, STECCONI Giada, GUALANDRI Stefania, BEVIVINO Giovanni, MARTINELLI Elisa, ARACRI Anna Maria, MARINELLI Elda, TAGLINI Luca, GHIRETTI Morena, GANDOLFI Alfonso, BARTOLI Claudia, BOCCACCIO Alessandro e SARNARI Jlenia, come sopra rappresentati, ciascuno per le proprie ragioni e solidalmente per l'intero, in esecuzione degli obblighi assunti nei confronti del "COMUNE DI REGGIO EMILIA" dalla società costruttrice per sé ed aventi causa, senza pretendere alcun corrispettivo ed escluso tuttavia ogni spirito di liberalità, costituiscono, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1058 e seguenti del codice civile, servitù di uso pubblico a favore del Comune di Reggio nell'Emilia che, come rappresentato accetta, sull'area posta nel suddetto Comune sull'area di

urbanizzazione primaria - e relative opere ivi realizzate (parcheggi P2 e accessibilità) a servizio dell'intervento edilizio eseguito in località San Rigo alla Via Ghiarda - così attualmente distinta:

- Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia Foglio 232 - Particella 458 sub. 1 - Via Ghiarda n. SN -Piano T - (B.C.N.C. - area di accesso e parcheggi comune alle Particelle 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485 del Foglio 232)

- Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia Foglio 232 - Particella 458 - Qualità Ente Urbano - Superficie are 7 (sette) centiare 44 (quarantaquattro).

ART. 3 - GARANZIE

I costituenti la servitù garantiscono che il bene asservito è di loro piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità in forza dei titoli citati nelle premesse e che il medesimo è libero da oneri e diritti reali o personali, vincoli, privilegi, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

I costituenti la servitù 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.

Gli stessi si obbligano in solido per loro stessi 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 dai medesimi si trasferiscano anche ai successivi acquirenti.

I costituenti la servitù si obbligano pertanto ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili 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. 26234 e successive varianti rilasciato in data 3.10.2013 alla ditta R.C. Impianti Immobiliare 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.

ART. 5 - PATTI E CONDIZIONI

La costituzione della servitù ha luogo ai patti ed alle condizioni che seguono.

- Gli effetti attivi e passivi della costituzione di servitù decorrono dalla data di stipula.
- I costituenti la servitù ed i loro successori o aventi causa a qualunque titolo, ciascuno per i rispettivi diritti, mantengono la piena proprietà dell'area asservita e garantiscono la libera circolazione, coerentemente alla servitù di uso pubblico costituita con il presente atto.
- L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché del decoro dell'area summenzionata e delle relative opere, rimane a totale carico dei costituenti la servitù e dei loro successori ed aventi causa, fatta eccezione per l'impianto di pubblica illuminazione.

I costituenti la servitù e loro aventi causa si obbligano a riportare tale clausola per esteso in tutti i successivi atti di compravendita.

- Gli stessi si obbligano inoltre, per loro stessi 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 nell'Emilia.
- 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 loro 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. 6 - INADEMPIMENTO

In caso di inadempimento degli obblighi finalizzati a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il decoro delle aree oggetto della presente convenzione, 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, i proprietari e loro aventi causa autorizzano fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro e si obbligano a sostenere le relative spese, senza pregiudizio del risarcimento dei danni.

ART. 7 - 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. 8 - ONERI E SPESE – TRASCRIZIONE.

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti a Notaio designato dai proprietari.

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.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti la stipula della presente convenzione, sono a carico della società "R.C. IMPIANTI IMMOBILIARE SRL", procuratrice speciale dei costituenti la servitù, in virtù dell'obbligo a tal fine assunto da quest'ultima nei loro confronti.

ART.9 - SICUREZZA E RISERVATEZZA, PRIVACY E TUTELA DELLE INFORMAZIONI

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.

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>.