

## ALLEGATO B)

### SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULLE AREE DI SEDIME E LE RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NELL'AMBITO DEL PUA ANS 2-2A UBICATO A REGGIO EMILIA IN VIA ROSA LUXEMBURG.

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. n. 166856 del 28/06/2023 , con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000, ha conferito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità di direzione del Servizio Rigenerazione Urbana, con decorrenza dal 01/07/2023 fino alla scadenza del contratto;

e

- il sig....., nato a ..... il ..... e residente ....., il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante di Reggio Sud Ovest S.r.L. (già Conad Reggio Sud Ovest S.r.L. – variazione della denominazione sociale iscritta in data 18.07.2022) con sede a Reggio Emilia via Maiella 55, P.IVA: 01351930357, in virtù del contratto di locazione finanziaria n. A1B43533 stipulato in data 12/11/2018 con la società BNL LEASING S.p.A, avente ad oggetto fra gli altri anche dell'area posta in Comune di Reggio nell'Emilia, Via Rosa Luxemburg , censito nel Catasto Fabbricati sul foglio 212 col mappale 380 subalterni 4-10, unico soggetto attuatore della presente Convenzione e denominato ai fini del presente atto come “utilizzatore”;

e

- il sig....., nato a ..... il ..... e residente ....., il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante della società BNL LEASING S.p.A. con sede a Milano, Piazza Lina Bo Bardi 3 - 20124 - MILANO (MI) Partita IVA e Codice Fiscale 09973940969.

da ora in poi denominata anche “proprietario”

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

## **Art. 1 - PREMESSE**

Le premesse del provvedimento dirigenziale RUAD n. ... 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 sull'area di sedime del parcheggio pubblico e sulle relative opere di urbanizzazione primaria realizzate a seguito degli impegni assunti dall'allora soggetto attuatore del PUA ANS 2 2A , Conad Centro Nord s.c. con la convenzione attuativa del PUA stipulata in data 22.01.2018 con atto Notaio Dott.ssa Valentina Rubertelli (rep.46319- racc. 14183) registrata a Reggio Emilia in data 26.01.2018 al n.1396, con il Comune di Reggio Emilia.

Le parti prendono atto che Conad Reggio Sud Ovest S.r.L. subentrata a Conad Centro Nord s.c., ha mutato la propria denominazione sociale in Reggio Sud Ovest S.r.L. e ha stipulato in data 05/09/2019 contratto di locazione finanziaria n. A1B43533 con la società BNL LEASING S.p.A.

Le opere di urbanizzazione e completamento dei lavori sono state realizzate in forza del permesso di costruire P.G. n. 36806/2017 rilasciato il 06.03.2019 e successive varianti P.G.n. 148434/2019 e PG.n.69997/2021 e P.G.n.126836/2022 rilasciato a CONAD CENTRO NORD SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Campegine (Re), Via Kennedy 5, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Reggio Emilia, (C.Fe P. Iva: 01751820356), cui è subentrata in data 18.03.2022 Conad Reggio Sud Ovest S.r.L. ora solo Reggio Sud Ovest.

Le opere di urbanizzazione (consistenti nella viabilità di accesso al comparto, i marciapiedi, i parcheggi, segnaletica orizzontale e verticale, aree a verde, rete fognaria e rete di illuminazione pubblica) sono state dichiarate collaudate dall'Amministrazione Comunale in data 17.04.2023 con nota P.G. n. 105954 sulla base del parere favorevole del Servizio Cura della Città e a seguito della richiesta di collaudo in atti al PG.n. 301241/2022.

Il fabbricato ad uso terziario previsto dal PUA è stato realizzato in forza del permesso di costruire PG.n. 57045/2019 e reso agibile a seguito della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità in data 13.06.2022 con PG.n.145853/2022.

## **ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI**

REGGIO SUD OVEST S.R.L. come sopra rappresentato, in qualità di utilizzatore, 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.

La società di leasing si obbliga per sé e per i propri 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.

La proprietà è tenuta 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 \_\_\_\_\_ 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. 36806/2017 e successive varianti rilasciati a REGGIO SUD OVEST S.R.L.*

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 - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SULLE AREE E SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE IN VIA R.LUXEMBURG.**

Come previsto dall’art.9 comma 1 della convenzione urbanistica del 22.01.2018 stipulata con atto Notaio Dott.ssa Valentina Rubertelli (rep.46319- racc. 14183), BNL LEASING S.p.A come sopra rappresentata, su esplicita richiesta ed autorizzazione di REGGIO SUD OVEST SRL, con il presente atto, costituisce servitù di uso pubblico perpetua a favore del Comune di Reggio Emilia sulle aree poste nel suddetto Comune in via Rosa Luxemburg, identificate al Catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 212 , mapp 380 sub 10 e sulle opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate, consistenti consistenti nella viabilità di accesso, nel parcheggio, marciapiedi, aiuole.

Inoltre, la società sopramenzionata come previsto dall’art. 9 comma 2 della convenzione urbanistica, su esplicita richiesta ed autorizzazione di REGGIO SUD OVEST SRL, costituisce con il presente atto, servitù di uso pubblico perpetua di passaggio pedonale e ciclabile a favore del Comune di Reggio Emilia sulle aree poste nel suddetto Comune identificate al Catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 212, mapp 380 sub 4, già identificate alla tavola 5 del PUA e all’elaborato del Permesso di costruire in atti al PG.n. 36806/2017.

La summenzionata proprietà ed i suoi aventi causa, mantengono la piena proprietà dell’area. L’obbligo e l’onere della manutenzione ordinaria, straordinaria e del decoro dell’area summenzionata e delle relative opere rimane a totale carico dell’utilizzatore REGGIO SUD OVEST SRL e dei suoi aventi causa, con espressa manleva a favore di BNL LEASING S.p.A, ciò con l’esclusione della manutenzione e della fornitura di energia elettrica per la rete di pubblica illuminazione e delle operazioni di pulizia e sgombero neve, che a partire dalla relativa presa in carico saranno in capo al Comune.

Il proprietario e suoi aventi causa si obbligano a riportare tale clausola per esteso in tutti i successivi atti di compravendita.

Il proprietario e l’utilizzatore si obbligano inoltre, per sé 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 Emilia.

La servitù viene costituita fino all'approvazione di nuove disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia; in caso di richiesta di cessione gratuita questa verrà attuata con apposito successivo atto a cura e spese del proprietario, previo parere favorevole da parte dei competenti uffici comunali.

#### **ART. 5 - 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. 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 al proprietario e suoi 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, il proprietario e suoi 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 - ONERI E SPESE – TRASCRIZIONE**

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti a Notaio designato dal proprietario.

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 di REGGIO SUD OVEST S.R.L.

#### **ART. 8 - 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](mailto:dpo@comune.re.it).

La privacy policy del comune di Reggio Emilia è consultabile al seguente link:

<http://www.municipio.re.it/privacy>.

#### **ART. 9- PRECISAZIONI E PATTUZIONI FINALI**

1. Si ribadisce che al presente atto partecipa anche l'utilizzatore dell'immobile, REGGIO SUD OVEST S.R.L. , in qualità di utilizzatore in forza di contratto di leasing n. A1B43533 stipulato in data 05/09/2019.
2. Si conferma che l'utilizzatore REGGIO SUD OVEST S.R.L. sottoscrive il presente atto notarile per presa visione, accettazione e conferma e con manleva, a favore di BNL LEASING S.P.A. , 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. Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.