

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 FOGAZZARO.

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 28.6.2023 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 dall'1.7.2023 e fino alla scadenza del mandato del Sindaco

e

- **geom. BRUNO GAZZETTI**, nato a ____ il _____, residente in _____, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante della società ARCO NORD COSTRUZIONI SRL, con sede in Reggio Emilia, via E. Simonazzi n. 23/d, REA n° ____, partita IVA 01427830359 in qualità di proprietaria "*costituente la servitù*"

PREMESSO CHE:

(a) la società ARCO NORD COSTRUZIONI SRL, come sopra identificata risulta proprietaria di n. 8 (otto) abitazioni - con relativo cortile, autorimesse e/o locali accessori - le quali formano un complesso residenziale posto nel Comune di Reggio Emilia alla Via Fogazzaro civico 23 e sono attualmente censite al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 210 mappale 1518 sub da 1 a 25 e da 27 a 41;

(b) tale complesso residenziale è stato sin qui realizzato dalla società ARCO NORD COSTRUZIONI SRL, nell'ambito di un intervento edilizio di ristrutturazione edilizia per demolizione e nuova costruzione a parità di volume esistente di edificio principale

(denominato A) e di edifici di servizio pertinenziali (denominati B e C), in forza dei provvedimenti presentati al Comune di Reggio Emilia e di seguito elencati:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività P.G. n. 24579/2021 del 26.1.2021;
- SCIA per variante essenziale P.G. n. 203851/2021 del 22.9.2021;
- Variante SCIA P.G. n. 231009/2021 del 27.10.2021;
- Variante SCIA P.G. n. 81507/2023 del 23.3.2023;
- Segnalazione Certificata di conformità edilizia e agibilità del fabbricato SCCEA P.G. n. 189153 del 25.7.2023, definitiva sul P.G. n. 24579/2021, sorteggiata ed il cui sopralluogo è stato effettuato in data 10.10.2023 e dal quale risulta verificato che la sistemazione dell'area esterna alla recinzione, area sui cui insistono i parcheggi privati di uso pubblico, l'area di manovra e i parcheggi cicli, è stata realizzata in conformità al progetto approvato;

(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 Fabricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 210 con la Particella 1518 subalterno 38 bene comune non censibile, in quanto identifica area comprendente parcheggi e viabilità di uso pubblico comune a tutti i subalterni;

(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

La società ARCO NORD SRL, 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 via Fogazzaro 23 - così attualmente distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia **Foglio 210 – Particella 1518 sub. 38 bene comune non censibile.**

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, ad eccezione di quanto segue:

- ipoteca volontaria a favore del Banco BPM SPA iscritta il 9 agosto 2021 al numero 3376 del registro particolare;
- preliminare di compravendita trascritto a Reggio Emilia il 28 settembre 2022 al numero 16568 del registro particolare a favore del signor Z. M.;
- preliminare di compravendita trascritto a Reggio Emilia il 22 dicembre 2022 al numero 22453 del registro particolare a favore del signor P. G.

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 Segnalazione Certificata di Inizio Attività P.G. n. 24579/2021 e successive varianti presentata dalla ditta ARCO NORD COSTRUZIONI SRL”.*

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 "ARCO NORD COSTRUZIONI SRL", proprietaria costituente la servitù.

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>.