

## ALLEGATO A)

### SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SU AREA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RELATIVE OPERE (PARTE VIABILITÀ DI ACCESSO, MARCIAPIEDI, PARCHEGGI P2) REALIZZATE A SERVIZIO DI AMPLIAMENTO DI COMPLESSO PRODUTTIVO ESISTENTE POSTO IN VIA E. FERRARI 2 , REGGIO EMILIA.

Il giorno \_\_\_\_ mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_, in Reggio Emilia,

tra:

- arch. Elisa Iori, nata a ..... il ....., domiciliata per la carica presso il Comune di Reggio Emilia, 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, 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 01/06/2023;

e

- il sig.....nato a ..... il ..... e residente ....., il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante della società OGNIBENE S.P.A con sede in Reggio Emilia via E. Ferrari 2 , codice fiscale e numero di iscrizione al registro Imprese n. 00349780353, P.IVA. 00349780353 da ora in poi denominata anche "utilizzatore" in virtù del contratto di locazione finanziaria stipulato il 27/09/2001 n. IC 204193 e successivi atti aggiuntivi del 13/08/2002, del 31/12/2002, del 06/08/2004, del 27/01/2009, del 30/05/2011, del 21/06/2012, del 05/11/2016;

e

- il sig.....nato a ..... il ..... e residente ....., il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante della società "CREDEMLEASING - Società per Azioni", con sede in Reggio Emilia, via Mirabello n. 2, iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia con il codice fiscale numero 00924500358, già iscritta al n. 10054 del Tribunale di Reggio Emilia, appartenente al Gruppo Bancario "Credito Emiliano - CREDEM", soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "Credito Emiliano Spa", al presente atto autorizzato in forza di.....e in qualità di proprietaria del complesso edilizio posto in Via E. Ferrari 2, censito al NCEU al foglio 26 mappali 252 - 254.

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### **ART. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO**

Le premesse del provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 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 e sulle relative opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate (parte della viabilità di accesso al fabbricato, marciapiedi e parcheggi pubblici P2) a servizio del complesso produttivo posto a Reggio Emilia, in via E. Ferrari 2, censito al NCEU al foglio 26, mappali graffiati: 252-sub 4, 254 sub 3, e 252 sub 5 di cui la società "CREDEMLEASING - Società per Azioni" è proprietaria e la società "OGNIBENE S.P.A" è utilizzatrice, dandosi atto che la società "OGNIBENE S.P.A." è altresì proprietaria di altro fabbricato e terreno adiacenti al sopra citato complesso industriale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 26 mappale 426 sub.1 zona censuaria 2 categoria D/1 RCE.109.011,32 (ex

mappale 48 soppresso e unito al mappale 426) e al Catasto Terreni di detto Comune al medesimo foglio 26 mappale 519 di mq.646 prato irrig classe 2 RDE.5,67 RAE.5,17.

Le parti danno atto, che la costituzione della servitù a titolo gratuito, avviene in ottemperanza alle prescrizioni del Permesso di costruire PG.n. 15555/2018, richiesto per l'ampliamento del complesso produttivo della sede della società "OGNIBENE S.P.A", cui ha fatto seguito la SCIA di variante in corso d'opera in atti al PG.n. 250889/2023 e da ultimo la Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità PG.n 288304 del 6 dicembre 2023, nonché in ottemperanza all'atto agli obblighi di cui all'atto unilaterale d'obbligo di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Maura Manghi di cui in premessa.

### **ART.3 - GARANZIE**

La costituente la servitù, a mezzo come sopra, garantisce che il bene asservito è di sua piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità in forza del titolo citato 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**

La società "OGNIBENE S.P.A" e "CREDEMLEASING - Società per Azioni" come sopra rappresentati, 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.

Le medesime società a mezzo come sopra, assumono gli obblighi in solido per loro stesse 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 dalle medesime si trasferiscano anche ai successivi acquirenti.

Pertanto le medesime società si obbligano ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, dell'immobile oggetto della presente convenzione, nonché in tutti gli atti di vendita dei singoli appartamenti compresi nell'edificio di Via E. Ferrari 2, 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. 15555/2018 intestato alla ditta OGNIBENE S.P.A.*

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 - COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULL'AREA E SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE (PARTE VIABILITÀ DI ACCESSO, MARCIAPIEDI, PARCHEGGI P2)**

Con il presente atto "CREDEMLEASING - Società per Azioni" quale proprietaria e come sopra rappresentata in ottemperanza a quanto stabilito nel suddetto permesso di costruire P.G. n.15555/2018, nonché nel sopra citato atto unilaterale d'obbligo del 18 ottobre 2018, senza pretendere alcun corrispettivo ed escluso tuttavia ogni spirito di liberalità, costituisce, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1058 e seguenti del codice civile, servitù di uso pubblico o a favore del Comune di Reggio nell'Emilia che, come rappresentato accetta, sull'area posta nel suddetto Comune in via E. Ferrari, identificata catastalmente al foglio 26, mappale 252, sub 5 cat F1 sup catastale mq. 2186 come da ultimo tipo variazione n. RE0134784/2023 e sulle relative opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate, consistenti nei parcheggi di uso pubblico (P2).

Le società "CREDEMLEASING Società per Azioni" in qualità di proprietaria mantiene la piena proprietà dell'area e, unitamente alla società "OGNIBENE S.P.A." quale utilizzatrice, garantiscono la libera circolazione, coerentemente alla servitù di uso pubblico costituita con il presente atto,

impegnandosi a non compiere alcun atto, opera o comportamento che limiti o pregiudichi l'esercizio della servitù da parte del Comune di Reggio Emilia e garantendo altresì la menzione per esteso dell'onere di manutenzione, di cui al successivo articolo 6 della presente convenzione, nei successivi atti di compravendita relativi a tale area.

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 suoi 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.

Gli effetti attivi e passivi della costituzione di servitù decorrono dalla data di stipula.

#### **ART. 6 - OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

Per quanto attiene alle aree destinate a infrastrutture al servizio dell'insediamento (parcheggi pubblici P2) asservite all'uso pubblico, di cui al precedente art. 5, l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché del decoro delle aree summenzionate e delle relative opere rimane a totale carico della ditta utilizzatrice "OGNIBENE S.P.A." anche quando ne avrà conseguita la proprietà.

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, e della manutenzione dei sotto-servizi, che sarà in capo ai relativi soggetti gestori che operano in regime di esclusiva.

In forza del carattere pubblico, permanente e inamovibile della servitù è riconosciuta al Comune di Reggio Emilia la insindacabile facoltà di prescrivere e/o consentire l'accesso alle aree asservite anche a terzi e finitimi interventi edificatori.

#### **ART. 8 - 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. 9 – 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 alla proprietà 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, la proprietà 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. 10 - ONERI E SPESE – TRASCRIZIONE.**

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti a Notaio designato dalla proprietà e a spese dell'utilizzatore.

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 atto di asservimento all'uso pubblico sono a carico dell'utilizzatore.

#### **ART. 11- 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](mailto:dpo@comune.re.it).

La privacy policy del comune di Reggio Emilia è consultabile al seguente link: <http://www.municipio.re.it/privacy>.