

## ALLEGATO A)

### SCHEMA - TIPO DI CONVENZIONE PER LA DISTRIBUZIONE DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA FRA LOTTI CONTIGUI AI SENSI DEL CAPO B) ART.1 COMMA1 LETT.D) DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (P2) IN VIA TELESIO.

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

tra

L'arch. **Iori Elisa**, 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 ivi alla Piazza Prampolini n.1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, e ciò nella sua qualità di Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana, a questo atto autorizzata dall'atto del Sindaco di Reggio Emilia del P.G. n. 166856 del 28.6.2023, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. n. 267/00, nonché dal vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi ed in esecuzione del provvedimento dirigenziale del ....., R.U.A.D. n. ...,

e

- **Ferruccio Grisendi**, nato a ..... il ....., in qualità di Presidente della società Immobiliare Verdi srl, con sede legale in via Dal Verme 8, Reggio Emilia, P.IVA: 02696060363, soggetto attuatore, proprietario dell'area censita al catasto terreni al Fg 185 mapp 389 di mq. 2.385 in Via Telesio per acquisizione fatta con atto Notaio Enrico Bigi il 15/12/2023 (rep.n. 123840, racc.n. 44694) registrato a Reggio Emilia il 05/01/2024 al n.217/IT, dai sigg. M.L.e L.M.G., d'ora innanzi denominata,  
in appresso denominato anche "**soggetto attuatore**".

si conviene si stipula quanto segue:

#### **Art. 1 - PREMESSE**

Le premesse del Provvedimento Dirigenziale R.U.A.D. .... del..... formano parte integrante della presente convenzione.

#### **Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Reggio Emilia ed il soggetto attuatore per il riconoscimento dell'avvenuta acquisizione della potenzialità edificatoria da parte dello stesso sul mappale di sua proprietà censito al catasto terreni al Fg 185 mapp 389 con atto Notaio Enrico Bigi del 15/12/2023 (rep.. 123840 racc. n. 44694) registrato a Reggio Emilia il 05/01/2024 al n.217/IT, ora mappale 448 a seguito del frazionamento del 01/03/2024 n. RE0020084, con il quale la sig.ra M.M.P ha ceduto, dietro corrispettivo, la capacità edificatoria del mappale 209 del fg. 185 di sf mq 316 pari a 379,2 mc di volumetria edificabile a favore del mappale 389, ora mappale 448, in applicazione dell'art. 10.3 degli Indirizzi

disciplinari (SQ\_D.1)., "Tessuti urbani a densità medio-bassa" (A3) del PUG.  
Tali terreni sono infatti confinanti ed hanno la medesima destinazione urbanistica.

Le parti danno atto che ai sensi dall'art. 1 comma 1 lettera D, punti da 1 a 5 del Capo B, Parte Prima del vigente Regolamento Edilizio è dunque consentita la distribuzione della capacità edificatoria tra i terreni sopraccitati secondo il progetto di cui al permesso di costruire PG n. 248673/2023 del 20.10.2023 presentato da Immobiliare Verdi srl.

La convenzione prevede altresì a carico del soggetto attuatore la costituzione di servitù di uso pubblico sull'area destinata a strada di penetrazione e parcheggi P2 - privati di uso pubblico sulla particella 449 del foglio 185 come da planimetria allegata (All. 1) a seguito del tipo di frazionamento del 1/03/2024 RE0020084, al servizio dei fabbricati residenziali esistenti e/o in corso di realizzazione sulle suddette particelle.

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

Il soggetto attuatore con il presente atto 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.

Il soggetto attuatore è obbligato in solido per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal medesimo si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma.

I soggetti attuatori si obbligano ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o 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 \_\_\_\_\_ e trascritta in data \_\_\_\_\_, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione dell'intervento edilizio di cui alla richiesta di Permesso di costruire convenzionato in atti municipali al P.G. n. 248673/2023."*

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.

I soggetti attuatori si obbligano a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel/i Permesso di Costruire.

### **Art. 4 -TITOLARITA' DEI DIRITTI EDIFICATORI**

Con la presente convenzione il Comune prende atto dell'avvenuta cessione alla "IMMOBILIARE VERDI S.R.L." come sopra rappresentata, della volumetria edificabile (cubatura) riconosciuta dai vigenti strumenti urbanistici all'area di terreno di proprietà Munari Maria Paola di cui al mappale 209 del foglio 185 posta in via B. Telesio e pari a mq 316 di sf pari a 379,2 mc di volumetria edificabile. Tale cubatura si esplicherà sul mappale 389 del foglio 185, ora mappale 448, di proprietà di Immobiliare Verdi s.r.l. secondo il progetto edilizio di cui al PG. n. 248673/2023 e successiva variante.

L'utilizzazione della suddetta potenzialità edificatoria sul mappale 389 del foglio 185, ora mappale 448, viene regolamentata nel presente atto, che verrà trascritto ai sensi di legge.

Le parti danno atto che il mappale 209 del foglio 185 a seguito dell'atto di compravendita e cessione potenziale edificatorio citato in premessa a ministero Notaio Bigi, e a seguito della stipula

della presente convenzione di proprietà di M.M.P, rimane privo della capacità edificatoria trasferita. L'utilizzazione della suddetta potenzialità edificatoria viene regolamentata nel presente atto, che verrà trascritto ai sensi di legge.

### **Art. 5 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI**

La redazione del progetto di cui al PDC in atti al PG. n. 248673/2023 del 20.10.2023, riguarda la costruzione 5 unità abitative in tipologia singola e binata con altezza contenuta dei corpi edificati, e attento studio dell'inserimento paesaggistico e urbano del contesto limitrofo a destinazione residenziale.

Come si evince dalla tavola del PUG (SQ\_P1) l'area al foglio 185 mappale 209 è interessata dalla indicazione di un corridoio ecologico- classificato come "*Connessioni ecologiche urbane da potenziare*".

Il PUG vigente identifica l'area all'interno del Sistema Abitare, quale "*Tessuti urbani a densità medio-bassa*" (A3) disciplinati dall'art. 10.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ\_D.1).

La normativa consente l'intervento diretto di Nuova Costruzione per aree su lotti liberi di dimensione inferiore ad 1 ha con un indice volumetrico pari a 1.2 mc/mq.

### **STATO DI PROGETTO**

L'area oggetto di intervento di cui al PG 248673/2023 censita alla parcella 389 del foglio 185, ora mappali 448, 449, 450, ha una superficie fondiaria di mq. 2.437,73 come da verbale di misurazione in atti al PG.n. 68353/2024, che presenta uno scostamento dalla superficie catastale (pari a mq, 2384) di 53,73 mq.

La Volumetria max realizzabile è quindi pari a  $2.437,73 \times 1,2 \text{ mc} = 2.925,276 \text{ mc}$  a cui si aggiunge la volumetria derivante dalla Sf di 316 mq della particella 209, foglio 185 ( $316 \text{ mq} \times 1,2 \text{ mc} = 379,2 \text{ mc}$ ) per complessivi mc 3.304,476.

Le dotazioni minime richieste dalla tabella 1 dell'art. 3.5 degli Indirizzi disciplinari (SQ\_D.1) per le funzioni residenziali (a1, a2) sono:

Svp: 35 mq/100 mq SU

Su di progetto =529,54

Svp= 185,33 di cui è stata richiesta la monetizzazione

P2: 25 mq/100 mq SU

Su di progetto =529,54

P2: 132,385 mq pari a 5 pa (di cui 1 per disabili)

P1: 40 mq/100 mq SU

Su di progetto =529,54

P1: 211,81 mq pari a 8 posti auto realizzati in forma di box coperti e posti scoperti.

Il tutto come meglio rappresentato nella Tavola n. 05 in scala 1:200 allegata al PDC in atti al PG.n. n. 248672/2023.

### **Art. 6 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI SOGGETTO ATTUATORE**

Il soggetto attuatore, e suoi aventi causa, si obbliga:

- a realizzare a propria cura e spese in conformità al progetto in atti al PG n. 248673/2023 gli allacciamenti necessari a servizio della nuova edificazione e a completare le opere di urbanizzazione e parcheggi di pertinenza dei singoli edifici;

- a monetizzare il verde pubblico per una superficie di mq 185,33 ai prezzi tabellari definiti dall'Amministrazione Comunale. Il soggetto attuatore con il presente atto, si impegna a versare, prima del ritiro del Permesso di Costruire, la somma dovuta sulla base della notifica inviata dal

competente ufficio comunale.

- a costituire servitù di uso pubblico su parte dell'area identificata al foglio 185 alla particella 449 come meglio precisato al successivo articolo 8.

### **Art. 7 - ALLACCIAMENTI AI SERVIZI PUBBLICI**

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa, si impegna ad eseguire gli allacciamenti ai pubblici servizi del lotto e del fabbricato, nonché a sostenere gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti stessi (servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, rete telefonica, acquedotto, ecc) per i tratti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino ai costruendi edifici, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione dei pubblici servizi.

### **Art. 8 - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREA DESTINATA A VIABILITA' E PARCHEGGI P2**

I soggetti attuatori costituiscono servitù di uso pubblico a favore del Comune di Reggio Emilia, che come sopra rappresentato accetta, su parte dell'area sita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Nell'Emilia (RE), al foglio 185, particella 449, via Telesio, di metri quadrati 346, a seguito del frazionamento del 01/03/2024 n. RE0020084, quale viabilità di accesso e parcheggi di tipo P2 ai lotti come evidenziato alla Tavola n. 05 del progetto allegato al PdC in atti al PG n. 248673/2023. Il soggetto attuatore come sopra identificato, e suoi aventi causa, mantiene 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 del soggetto attuatore e proprietario e suoi aventi causa, fatta eccezione per l'impianto di pubblica illuminazione e servizio sgombero neve.

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa, si obbligano a riportare tale clausola in tutti gli eventuali e successivi atti di compravendita aventi ad oggetto gli immobili costituenti i suddetti lotti.

I proprietari 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, o alla richiesta di cessione gratuita e volontaria da parte dei proprietari, previo parere favorevole da parte dei competenti uffici comunali.

### **ART. 9 - INADEMPIMENTO**

In caso di inadempimento degli obblighi finalizzati a garantire la corretta manutenzione ed il decoro delle aree asservite ad uso pubblico, 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, il soggetto attuatore e suoi aventi causa, autorizzano fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro, e si obbliga/no a sostenere le relative spese, senza pregiudizio del risarcimento dei danni.

### **Art. 10 - TERMINI DI VALIDITÀ' DELLA CONVENZIONE**

Trattandosi di atto stipulato per il rilascio di convenzione accessoria e funzionale al rilascio di Permesso di Costruire PG n.248673/2023 ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R.15/2013,

il termine di validità della presente convenzione corrisponde al termine di validità del titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Reggio Emilia.

#### **Art. 11 - CONTROVERSIE**

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. 12 - INOSSERVANZA IMPEGNI**

In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore, e suoi aventi causa, degli impegni assunti con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli art.li 1453 e segg. c.c. si darà luogo alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere nelle forme stabilite dalla legge, senza pregiudizio della rifusione dei danni e delle spese.

#### **Art. 13 - RAPPORTI TRA IL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE ED I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA**

Nel caso di alienazione anche parziale delle aree oggetto del presente intervento edilizio, il soggetto attuatore dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

In questo caso il summenzionato proprietario che stipula la presente convenzione resta solidalmente responsabili con gli aventi causa nei confronti del Comune di Reggio Emilia di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Qualora il summenzionato proprietario procedano all'alienazione unitaria e globale di tutti gli immobili oggetto della presente convenzione, dovranno trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti senza tuttavia il permanere della responsabilità solidale.

Gli stessi si impegnano altresì a trascrivere per esteso in tutti i successivi atti di trasferimento della proprietà, a qualunque titolo, gli obblighi e gli oneri previsti dalla presente convenzione.

#### **Art. 14 - TRASCRIZIONE, ONERI E SPESE**

Del presente atto viene richiesta la trascrizione 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 interamente a carico dei soggetti attuatori.