

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA IN LOCALITA' SAN PROSPERO STRINATI, VIA A. BELOTTI (RE), IN ATTUAZIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO DEL COMPARTO "C" DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "CÀ PATERLINI"**

Il giorno ..... il mese ..... dell'anno ....., in Reggio Emilia, via Emilia San Pietro 12,.....

tra

- **arch. ELISA IORI**, 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 in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1, codice fiscale e P. IVA 00145920351, e ciò nella sua qualità di Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata; , a questo atto autorizzata dall'atto del Sindaco P.G. n.28555 del 31.01.2025 , ai sensi dell'art.50 del D.Lgs.n.267/00, nonché dal vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, e i sigg.ri

- **DANTE BAGNACANI**, CF:..... nato a \_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_, in qualità di legale rappresentante della società "San Clemente srl", (P.IVA: 02737760351) e della società NUOVA SPORT (P.IVA: 01350760359)  
- **EDDA CHIOZZI**, CF:..... nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_, in qualità di legale rappresentante della società "HABITARE REGGIO SRL", (P.IVA: 01934300359) proprietaria delle aree;  
d'ora in poi denominati anche "proprietari" delle aree oggetto di cessione gratuita e su cui costituire servitù di uso pubblico del presente atto

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

**ART. 1 – PREMESSE DEL PRESENTE ATTO**

Le premesse del provvedimento dirigenziale RUAD n. .... del ..... costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

**ART. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Il presente atto ha per oggetto la cessione gratuita e costituzione di servitù di uso pubblico al Comune di Reggio Emilia e/o all'Ente gestore , delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria realizzate in esecuzione degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica stipulata con atto pubblico del Notaio Bertacchini Gian Marco in data 08/10/2004 (rep. 28219 racc.6771) ) registrata a Reggio Emilia il 18.10.2004 al n. 2767 ed ivi trascritta il 20.10.2004 al Registro generale n. 27390 Registro particolare n. 15913, attuativa del progetto planivolumetrico convenzionato del sub comparto C approvato con determina dirigenziale RUD n.1709 del 16.09.2004 nell'ambito del piano particolareggiato d'iniziativa pubblica denominato Cà Paterlini – comparto C Via Belotti – Loc. San Prospero, approvato in data 27.07.1995 dal consiglio comunale con deliberazione n. 24707/100.

Le parti danno atto che lo strumento urbanistico vigente PUG destina attualmente il comparto in argomento come "Tessuti in corso di completamento con opere di urbanizzazione non collaudate (art. 13.2.2 dell'elaborato SQ\_D.1 – Indirizzi disciplinari \_ Tessuti in corso di completamento ai sensi dell'art.32, comma 2, lettera d) della LR 24/2017).

Le opere di urbanizzazione di cui è prevista la cessione gratuita e/o la servitù di uso pubblico sono state realizzate in conformità al progetto edilizio di cui al permesso di costruire PG. 17060/2004 rilasciato in data 11/10/2004 e successive integrazioni. Le opere facenti parte del sub comparto C sono state collaudate in data 24/01/2025 come da atto del servizio Cura della Città con atto PG.n.17205/2025, a seguito della domanda di collaudo in atti al PG.n. 169836/2024 del 20.06.2024.

Le opere di urbanizzazione per le quali è prevista la cessione e la costituzione di servitù di uso pubblico sono state realizzate in conformità al progetto presentato allegato alla richiesta di permesso di costruire P.G. n. 17060/2004 rilasciato in data 11/10/2004, e successive varianti:

### **ART. 3 – OBBLIGHI GENERALI**

I proprietari 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.

### **ART. 4 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)**

Le società "San Clemente srl" ed "Habitate Reggio srl" proprietarie delle aree di urbanizzazione realizzate in virtù del permesso di costruire PG. 17060/2004 rilasciato in data 11/10/2004 e successive varianti, cedono, ciascuno per la propria quota ed i propri diritti e in solido per l'intero, a titolo gratuito al Comune di Reggio Emilia, che accetta, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree di sedime e le opere di urbanizzazione ivi insistenti, come identificate nel progetto edilizio in atti al suddetto PG n. 17060/2004 censite al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia:

- al foglio 80 particella 138 di mq. 1.604, proprietà "San Clemente S.r.l.", destinata per parti a viabilità, parcheggi e pedonali;
  - al foglio 93 mappale 416 per 1.789 mq (proprietà Habitate Reggio srl);
- per complessivi 3.393 mq;

come identificato nei documenti – planimetria generale con estratto catastale – allegati alla domanda di collaudo PG .n.169836/2024.

Le parti danno atto che nel perimetro del sub comparto C è presente anche la centrale elettrica a servizio dello stesso, costituita da cabina in muratura con relativa area di pertinenza, il tutto identificato catastalmente al foglio 80, particella 126 di mq. 48 proprietà "San Clemente s.r.l." sulla quale grava servitù a favore di E-Distribuzione s.p.a. con Atto Costitutivo rep. n. 49494 , racc. n. 15969, e firme delle parti autenticate dal notaio Dott.ssa Valentina Rubertelli in data 14.12.2021.

I suddetti proprietari, parte cedente, edotti delle sanzioni penali ed amministrative previste in materia dall'art. 76 del Testo Unico emanato con D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, omesse o incomplete, garantiscono e dichiarano:

- la piena ed esclusiva proprietà delle aree in oggetto e che le stesse sono prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato, che non possano essere rimosse o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.
- la piena titolarità e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi, anche fiscali, di ogni genere;
- che saranno a loro carico gli oneri di qualsiasi natura a tutt'oggi maturati, anche se successivamente accertati.

Parte cedente dichiara inoltre, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia:

- che la destinazione urbanistica dell'area oggetto della presente cessione è quella risultante dal relativo certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Reggio nell'Emilia in data .....che al presente atto si allega sub. ....
- che dalla data del rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute variazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Proprietà e possesso materiale dell'area dateranno dalla stipula del presente atto.

## **ART. 5 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO**

Contestualmente alla stipula della presente convenzione i proprietari società "San Clemente srl" "Habitare Reggio srl" e società "Nuova Sport srl" cedono, ciascuno per la propria quota ed i propri diritti e in solido per l'intero, a titolo gratuito al Comune di Reggio Emilia, che accetta, le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria - Verde pubblico, censite al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia:

- al foglio 80 mappale 128 per 5.404 mq (proprietà San Clemente srl);
- al foglio 80 mappale 139 per 5.998 mq (proprietà San Clemente srl);
- al foglio 80 mappale 137 per 521 mq (proprietà San Clemente srl);
- al foglio 93 mappale 418 per 1.635 mq (proprietà Habitare Reggio srl);

come identificati nei documenti – planimetria generale con estratto catastale – allegati allegati alla domanda di collaudo PG .n. 169836/2024.

- al foglio 79 mappale 36 di mq. 1292,  
mappale 114 di mq. 1375  
mappale 321 di mq. 415 ( proprietà Nuova Sport)

per complessivi 16.640 mq.

I suddetti proprietari, parte cedente, edotti delle sanzioni penali ed amministrative previste in materia dall'art. 76 del Testo Unico emanato con D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, omesse o incomplete, garantiscono e dichiarano:

- la piena ed esclusiva proprietà delle aree in oggetto e che le stesse sono prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere rimosse o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse;
- la piena titolarità e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi, anche fiscali, di ogni genere;

- che saranno a loro carico gli oneri di qualsiasi natura a tutt'oggi maturati, anche se successivamente accertati.

Le parti danno atto che le aree destinate a verde pubblico del sub comparto C sono interessate dall'attraversamento sotterraneo con tubazione fognaria del condotto Molinella giusto atto di concessione n. 25452 (prot. 3930 del 09.04.2024) e relativo atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dagli attuatori nei confronti del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale avente scadenza 31/12/2053 con canone annuo pari a 31 € .

Successivamente alla stipula della presente convenzione gli attuatori Habitare Reggio S.r.l. e San Clemente s.r.l. provvederanno a volturare tale concessione al Comune di Reggio Emilia come da punto 5 dell'atto d'obbligo da loro sottoscritto a loro cura e spese.

Inoltre si prende atto che il Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale ha rilasciato il nulla osta n.7822 del 21.04.2022 per lo scarico indiretto delle acque meteoriche con recapito finale nel cavo Baggiovara sui mappali 125-126-127-129-130 del foglio 80 e il nulla osta n. 7823 del 21.04.2023 per lo scarico indiretto delle acque meteoriche con recapito finale nel cavo Baggiovara sui mappali 413-414-415 del foglio 93

Le parti cedenti dichiarano inoltre, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia:

- che la destinazione urbanistica dell'area oggetto della presente cessione è quella risultante dal relativo certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Reggio nell'Emilia in data .....che al presente atto si allega sub. ....

- che dalla data del rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute variazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Si precisa infine che le opere a verde sono state terminate in data 14/01/2021 e sono state "collaudate" con l'atto PG.n. 17205 del 23/01/2025.

## **ART.6 COSTITUZIONE DI SERVITU' AD USO PUBBLICO**

Con il presente atto la società SAN CLEMENTE S.R.L.. quale proprietaria e come sopra rappresentata 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 a favore del Comune di Reggio nell'Emilia che, come rappresentato accetta, sull'area posta nel suddetto Comune in via Belotti, censita al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 80 mappale 136 sub 6 destinato a passaggio pedonale.

I proprietari del mappale 136 sub 6 del foglio 80 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 ordinaria e straordinaria , di cui al successivo articolo 7 della presente convenzione, nei successivi atti di compravendita relativi a tale area.

Inoltre, per il passaggio e la manutenzione del collettore acque miste HABITARE REGGIO SRL. costituisce a favore del Comune di Reggio Emilia che accetta, servitù di passaggio sulle aree di cui al foglio 93 mappale 419 sub 6 e la società SAN CLEMENTE SRL sul foglio 80 mappale 136 sub 20 e sub 7.

Inoltre, HABITARE REGGIO SRL. sempre a favore del Comune di Reggio Emilia e dunque dell'ente gestore costituisce servitù di passaggio sulle aree di cui al foglio 93 mappale 419 sub 8 per la manutenzione del collettore delle acque meteoriche.

I proprietari del mappale 136 sub 6 del foglio 80 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 ordinaria e straordinaria, di cui al successivo articolo 9 della presente convenzione, nei successivi atti di compravendita relativi a tale area.

#### **ART. 7– OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

La manutenzione delle aree ed opere cedute, di cui ai precedenti artt. 4-5 sarà a carico del Comune a partire dalla stipula della presente convenzione.

Ad avvenuta presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune, restano comunque a carico della proprietà/dei soggetti attuatori gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione di opere in tutto o in parte danneggiate in conseguenza dei lavori di costruzione dei singoli fabbricati. Tali interventi devono essere effettuati tempestivamente dai soggetti attuatori.

Per quanto attiene il subalterno 6 del mappale 136 foglio 80 (pedonale)– asservito all'uso pubblico, di cui al precedente art. 6, l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché del decoro dell'area suddetta totale carico del proprietario SAN CLEMENTE SRL o suoi aventi causa.

Per quanto attiene l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dei collettori fognari acque miste e acque meteoriche, rimangono a carico dell'Ente gestore del Servizio Idrico integrato. I proprietari dei terreni come sopra menzionati e loro aventi causa attraversati dal collettore acque miste e acque meteoriche, dovranno garantire l'accesso ai manufatti (conduttura e pozzetti) al fine di effettuarne la manutenzione. I proprietari si impegnano inoltre a non effettuare costruzioni e a non porre a dimora alberi di alto fusto sul sedime del condotto per una larghezza di mt.3 per parte rispetto all'asse della conduttura.

L'ente gestore, nell'esercitare a proprie spese la servitù e nel compiere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno procedere secondo il tempo e il modo che verrà indicato dai proprietari del fondo servente e che rechi loro minore incomodo. La richiesta di accesso all'area per ragioni di manutenzione ed anche di mero sopralluogo dovrà essere anticipata di almeno 15 gg., fatti salvi casi di forza maggiore, che necessitino di interventi urgenti. Ogni eventuale intervento di manutenzione e/o di altro genere non dovrà avere una durata superiore alle 24 ore, fatta salva la valutazione dell'effettiva gravità dell'intervento. In caso di danni compiuti in occasione di detti interventi di manutenzione, riparazione o mero sopralluogo del Comune medesimo o terzi delegati, viene garantito il ripristino dello status quo ante, nonché il risarcimento di ogni danno a beni, terreno, fabbricato e piantato vegetativo di ogni genere.

I proprietari del fondo servente garantiscono la libertà dello stesso da ipoteche, servitù passive apparenti e non apparenti che possano essere pregiudizievoli per il diritto concesso con il presente atto, oneri reali, liti pendenti e contestazioni di qualsiasi genere, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali.

## **ART. 8 – CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE**

Le parti danno atto che successivamente alla stipula del presente atto il Comune procederà allo svincolo delle fideiussioni n. 855 emessa da Società Reale Mutua di Assicurazioni a copertura dell'esecuzione delle opere edili di urbanizzazione primaria all'interno del comparto di € 102.186,00 e la n. 04/283668 emessa da Banca Popolare dell'Emilia Romagna – BPER a garanzia della realizzazione del verde pubblico, di € 46.640,00.

## **ART. 9 – 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. 10 – ONERI E SPESE**

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dai soggetti attuatori, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m..

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione sono a carico dei soggetti attuatori, che invocano a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

## **ART. 11 – 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 per la Protezione dei dati per il Comune di Reggio Emilia è Lepida S.p.A Via della Liberazione, n. 15, 40128 Bologna, Tel. 051/6338800 email: dpoteam@lepida.it. La privacy policy del comune di Reggio Emilia è consultabile al seguente link: <http://www.municipio.re.it/privacy>.

Reggio Emilia, .....