

ALLEGATO B)

SCHEMA DI CESSIONE DI AREE A TITOLO GRATUITO A FAVORE DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA IN ADEMPIMENTO AGLI OBBLIGHI DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL PUA D'INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO AP 7.

"TRANSCOOP SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Reggio nell'Emilia, Via Danubio n. 2, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di Iscrizione nel Registro delle Imprese dell'Emilia 01174150357; domiciliato presso la sede sociale; al presente atto autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione in data

che in estratto si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**;

- IORI ELISA, nata a Reggio Emilia 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 in Reggio nell'Emilia, Piazza Prampolini n. 1, codice fiscale e P. IVA 00145920351, e ciò nella sua qualità di Dirigente ad interim del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata a quanto infra delegata con atto del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale in data 31.01.2025 n. 28555 di P.G., 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. n. 267/00, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera **"B"** ed autorizzata al presente atto in virtù del provvedimento dirigenziale n. in data

premesso

- che la società **"TRANSCOOP SOCIETA' COOPERATIVA"** è proprietaria - in virtù di atto per Notaio Samuele Resciniti in data 24 giugno 2021 Rep.n. 16189/3198, reg.to a Reggio nell'Emilia il 14 luglio 2021 al n.12199 serie 1T, ivi trascritto il 15 luglio 2021 ai nn. 17300/12804 - di

appezzamenti di terreno e area urbana, priva di fabbricati, siti in Reggio nell'Emilia, Via Emore Tirelli e allora identificati come segue: al Catasto Terreni Comune di Reggio Nell'Emilia al Foglio 99, particella n. 446 di Ha 01.09.12 e al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al Foglio 99 particella 543, area urbana di mq. 2.016 ;

- che con atto autenticato nelle firme dal Notaio Teresa di Girolamo in data 16 febbraio 2011 Rep. n.10034/4231, registrato a Reggio nell'Emilia il 14 marzo 2011 al n. 3971, ivi trascritto il 15 marzo 2011 ai nn. 5666/3628 (seguita da convenzione urbanistica di variante al Piano stipulata con atto per me Notaio in data 5 maggio 2020 Rep. n. 59381/13875, reg.to a Reggio nell'Emilia il 26 maggio 2020 al n. 6259 serie 1T, ivi trascritto il 26 maggio 2020 ai nn. 8740-8741/5881-5882), gli originari soggetti attuatori si erano impegnati, fra l'altro, a cedere a titolo gratuito al Comune di Reggio nell'Emilia le aree e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate nell'ambito della variante al piano urbanistico attuativo "AP 7 sito in Reggio nell'Emilia, località Gavassa, Via Tirelli", relativamente alla realizzazione nell'ambito dello stralcio funzionale n.3 del completamento del tratto di pista ciclopedonale il cui tracciato era individuato in via programmatica, in relazione alle proprietà allora presenti all'interno e a perimetro del comparto, e a seguito dell'acquisizione delle aree da parte della società "TRANSCOOP SOCIETA' COOPERATIVA" sono attualmente riportate al Catasto Terreni Comune di Reggio Nell'Emilia al Foglio 99, con le seguenti particelle: n. 791 di Ha 00.03.76; n. 793 di Ha 00.06.05 e n. 794 di Ha 00.00.18 (in forza di tipo di frazionamento n. RE0077872 del 6 agosto 2024).

Il suddetto tratto di pista ciclopedonale è stato realizzato con permesso di costruire rilasciato dal Comune di Reggio Emilia in data 8 giugno 2020 n. 76052/2019 di P.G. e successiva Segnalazione certificata di inizio attività in data 10 agosto 2022 n. 199239/2023 di P.G. relativa al completamento delle opere in progetto, con un percorso in parte diverso da quello del piano ovvero sul mappale 791 del foglio 99 interno al perimetro di piano e sui mappali 793-794 esterni al perimetro di piano.

Le suddette opere sono state collaudate in data 26/02/2025 con atto PG.n.52927 da parte del servizio Infrastrutture Stradali e Reti.

- che con il presente atto la società "Transcoop Società Cooperativa" e il Comune di Reggio nell'Emilia intendono dare esecuzione al predetto impegno assunto con la citata Convenzione escluso qualsiasi intento liberale.

TUTTO CIO' PREMESSO

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1. PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse della determinazione Dirigenziale al presente atto allegata sotto la lettera costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il presente atto ha per oggetto la cessione gratuita al Comune di Reggio nell'Emilia da parte della società "Transcoop Società Cooperativa", delle aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria (U1) ed in particolare le aree destinate a pista ciclopedonale site all'interno e a perimetro del comparto del Piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata denominato "AP-7" posto in Reggio nell'Emilia, località Gavassa, Via Tirelli, in esecuzione degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica di cui in premessa.

Le opere di urbanizzazione primaria relative allo stralcio funzionale 3 come individuate all'art.16 della convenzione urbanistica citata in premessa, sono state effettuate in forza ed in conformità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Reggio Emilia in data 8 giugno 2020 n. 76052/2019 di P.G. e successiva Scia PG n. 199239/2023 di P.G., e rispetto all'ipotesi programmatica prevista dal piano, in virtù dell'acquisizione del lotto di cui al foglio 99 mappale 792 a perimetro del comparto di PUA, da parte della società "TRANSCOOP SOCIETA' COOPERATIVA", il percorso del tratto di pista ciclopedonale è stato allineato con via Tirelli, mantenendo il rispetto della distanza prescritta dal ciglio del canale di Prato, come da richiesta

del Decreto del Presidente della Provincia n. 119 del 10/05/2019, che imponeva il mantenimento a cielo aperto del tratto di canale non interessato dalla realizzazione della rotatoria in progetto di ingresso al comparto nel suo complesso, e prescriveva una distanza minima rispetto al canale stesso; per tale motivo, stante la situazione delle proprietà al momento dell'approvazione del PUA, la pista ciclo pedonale era stata ipotizzata, in via programmatica, con un andamento non lineare e posta a confine del lotto "O" nella parte sud del PUA.

Le suddette opere sono state collaudate in data 26/02/2025 con atto PG.n.52927 del servizio Infrastrutture Stradali e Reti.

ART. 3 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE

In esecuzione dell'obbligo assunto all'art.7 della convenzione urbanistica attuativa richiamata al precedente art.2, contestualmente alla stipula del presente atto, la società "TRANSCOOP SOCIETA' COOPERATIVA", come sopra rappresentata, cede gratuitamente al COMUNE DI REGGIO EMILIA che, come sopra rappresentato, accetta, le aree e le opere di urbanizzazione primaria consistenti nel percorso ciclo pedonale e relativo impianto di illuminazione su Via Tirelli, confinante con: particelle 792, 790, 563, 440, 98, 715 e 684;

riportate al Catasto Terreni Comune di Reggio Nell'Emilia al Foglio **99**, con le seguenti particelle:

- n. **791**, prato ir ar, cl. 3, Ha 00.03.76, Rd Euro 2,91, Ra Euro 2,52 interna al perimetro di comparto del PUA Ap7 ;
- n. **793**, seminativo, Cl. 03 Ha 00.06.05, Rd Euro 2,97, Ra Euro 5,00 esterna al perimetro di comparto del PUA Ap7 ;
- n. **794**, seminativo, Cl. 03 Ha 00.00.18, Rd Euro 0,09, Ra Euro 0,15 interna al perimetro di comparto del PUA Ap7 ;

(in forza di tipo di frazionamento n. RE 0077872 del 6 agosto 2024).

La società cedente, come sopra rappresentata, garantisce la piena ed esclusiva proprietà dell'area in oggetto e la sua libertà da pesi, privilegi anche fiscali, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri fiscali e diritti di terzi in genere, fatta eccezione per le servitù eventualmente già esistenti (quali elettrodotti o altre reti tecnologiche interrato) che non possano essere rimosse o spostate e che dovranno consentire, comunque, il corretto utilizzo delle aree stesse.

Le parti contraenti dichiarano di rinunciare all'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Reggio nell'Emilia da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree all'Amministrazione Comunale.

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

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, la società "Transcoop Società Cooperativa" e il "Comune di Reggio Emilia", come sopra rappresentati, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, dichiarano:

- che la destinazione urbanistica degli immobili sopra citati è quella risultante dal relativo certificato rilasciato dal Comune di Reggio nell'Emilia in data 25/11/2024 PG 282321 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.

Inoltre, le parti danno atto che il Comune di Reggio Emilia prende in carico a seguito dei collaudi PG.n. 222488 del 27/09/2022 e PG.n.52927 /2025, le opere di urbanizzazione primaria realizzate nell'ambito della variante al piano urbanistico attuativo "AP 7" sito in Reggio nell'Emilia, località Gavassa, Via Tirelli, (consistenti in strade, marciapiedi e ciclo-pedonali, parcheggi pubblici, aiuole

di arredo e impianto di irrigazione, relative reti fognarie, impianto di illuminazione ecc.) realizzate su aree già cedute gratuitamente al Comune di Reggio Emilia con precedenti atti.

ART.4 RICONOSCIMENTO DEL POTENZIALE EDIFICATORIO

Le parti prendono atto che i mappali 793 di mq 605 e 794 di mq 18, oggetto di cessione gratuita ed esterni al perimetro di piano, sono individuati nel Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente del Comune come Polo Produttivo Strategico P1 con una capacità edificatoria complessiva pari a mc 3.738, così come l'adiacente mappale 792, anch'esso esterno al perimetro di comparto, ha una capacità edificatoria pari a 8.358 mc., indici urbanistici calcolati sulla base delle superfici fondiarie catastali e in conformità all'art. 11.1 degli indirizzi Disciplinari del PUG.

Trattandosi di aree contigue e aventi la medesima destinazione urbanistica, la potenzialità edificatoria propria dei mappali 793-794, pari a mc 3.738, oggetto di cessione gratuita al Comune, viene riconosciuta al mappale 792 del foglio 99 di proprietà Transcoop S.C.

Le parti danno atto e confermano che la superficie utile afferente l'area della pista ciclabile non realizzata interna al PUA Ap-7, localizzata a nord ed a est del Lotto di cui al mappale 792 ad intervento diretto P1, pur essendo all'interno del Lotto "O" non viene conteggiata e di conseguenza la superficie utile del lotto medesimo pari a 6.486,4 mq. rimane invariata come approvata con Deliberazione di Giunta Comunale ID n.25 del 13/02/2020 di variante al PUA Ap-7.

ART. 5 - INOSSERVANZA IMPEGNI E CONTROVERSIE

In caso di inosservanza degli impegni assunti con la presente convenzione da parte delle Società stipulanti, e loro aventi causa, si applicheranno le disposizioni previste dal codice civile.

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 SVINCOLO FIDEIUSSIONI

Le parti danno atto che successivamente alla stipula della presente convenzione, verranno svincolate le seguenti fideiussioni bancarie o polizze assicurative prestate a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e della riqualificazione di Via E.Tirelli, di cui all'art. 21 della convenzione attuativa del PUA, essendo state eseguite le opere di urbanizzazione primaria dello stralcio funzionale 3 come da relazione e certificato di collaudo in atti al PG.n. 169482/2022:

- fideiussione della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA n. 703020/1 di Euro 69.188,03 a nome dei sig.ri R. C. e L. M."

Inoltre verranno svincolate le seguenti fideiussioni prestate con la prima convenzione del PUA stipulata in data 16 febbraio 2011 Rep.n. 10034/4231 come successivamente integrate a seguito della variante al PUA del 2020 :

- fideiussione rilasciata da Deutsche Bank S.p.a n. BGC2000647 di € 10.634,00 a favore di KRAMP SRL.;

- fideiussione rilasciata da EmilBanca Credito cooperativo n. 0002273 di € 1.103.02 a favore di AGA SRL ;

- fideiussione rilasciata dal Credem Spa n. 036-250052284 di € 331,00. a favore di IMMOBILIARE C.L.SNC ;

- fideiussione rilasciata da Deutsche Bank S.p.a n. n. 896BGC000645 di € 149.746,00 a favore di KRAMP SRL.

ART. 6 - ONERI E SPESE

Spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono tutte a carico delle società ciascuno per quanto di spettanza, che invocano le norme di agevolazione in vigore.

In particolare le società cedenti chiedono l'applicazione del trattamento tributario agevolato previsto dall'art. 20 della Legge 28.01.1977 e dall'art. 32, II° comma del D.P.R. 29.09.1973 n. 601.

Ai fini del pagamento dell'imposta di registro, si invocano tutti i benefici fiscali previsti dalla legge 666/43, 865/71, art. 20 L. 10/77, ed altresì dal D.P.R. n. 601/1973 (art. 32 c. 2) e dalle altre in materia, oltre all'applicazione di altri benefici fiscali più favorevoli, come art. 31 comma 45 Legge 23/12/1998 n. 448.

ART. 7 - TRASCRIZIONE

Della presente convenzione le società cedenti chiedono la trascrizione anche ai sensi dell'art. **2643 n. 2 bis c.c.** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia con esonero del Signor Conservatore competente da ogni responsabilità.

ART. 8 – VALORE DELLA CESSIONE GRATUITA

Ai fini fiscali le parti contraenti dichiarano che il valore di quanto in oggetto è di Euro 1.000 (mille).

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di esserne pienamente edotte.