

ALLEGATO A)

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA DISTRIBUZIONE DELLA POTENZIALITÀ' EDIFICATORIA FRA LOTTE CONTIGUI AI SENSI DELL'ART .1 B) COMMA 1 PUNTO B) DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E PER LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ' DI USO PUBBLICO SU AREA DESTINATA A PARCHEGGI DI USO PUBBLICO IN VIA DELLA CANALINA

Il giorno mese di dell'anno 2025, 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 Pianificazione Urbanistica ed Edilizia privata , a questo atto autorizzata dall'atto del Sindaco di Reggio Emilia del 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 ed in esecuzione del provvedimento dirigenziale del, R.U.A.D. n.

e

- C. P. F. nato a il, in qualità di Presidente della IMMOBILIARE 2001 SRL DI COLORETTI PIETRO FRANCO, con sede legale in via F.LLI CERVI 8, VILLA MINOZZO, Reggio Emilia, P.IVA: 01934810357, proprietario dell'area censita al catasto terreni al Fg. 180 mapp. 365-445-447-451 di mq. 2464 in Via della Canalina angolo via Tarabusi, titolare di:

- VALUTAZIONE PREVENTIVA PG.n. 181392/2023 del 02.11.2023 "demolizione di fabbricato esistente e nuova costruzione di complesso edilizio".
- PERMESSO DI COSTRUIRE PG n. 281151/2023 rilasciato in data 28/12/2023 per ricostruzione di fabbricato esistente con la creazione di n.8 nuove unità abitative in un unico fabbricato più la futura realizzazione di altre 3 unità abitative in un ulteriore fabbricato.
- SCIA IN VARIANTE PG.n.66272 del 12.03.2025.

in seguito denominato anche "proprietario".

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 proprietario per la distribuzione della potenzialità edificatoria derivante dall'applicazione dell'art.10.02 degli Indirizzi Disciplinari del PUG quale tessuto urbano a densità medio-bassa sul lotto di intervento posto in Via della Canalina ora censito al foglio 180 mappali 445-447-451, così come frazionati in data 11.03.2025 e derivanti dal precedente mappale 11-424-425-443-444 del medesimo foglio 180, e così come risulta dal progetto edilizio di cui al permesso di costruire P.G.281151/2023 e successiva SCIA di variante PG.n.66272 del 12.03.2025 che ne ha previsto la suddivisione in due lotti di intervento denominati A e B.

Tali terreni hanno la medesima destinazione urbanistica.

La presente convenzione viene predisposta ai sensi dell'art.1 del capo B *Integrazioni alle definizioni tecniche uniformi e alle definizioni degli interventi; declinazione delle destinazioni d'uso* che alla voce D comma 4 che prevede che: *“L'utilizzazione della potenzialità edificatoria di un lotto a destinazione urbanistica omogenea che venga frazionato dopo la data di adozione del PUG è disciplinata nel caso di edifici esistenti. Nel caso di lotti completamente liberi la capacità edificatoria sarà, per ogni lotto derivante dal frazionamento, quella legata alla superficie fondiaria del lotto stesso. È inoltre possibile, attraverso la stipula di una convenzione, predeterminare l'attribuzione della capacità edificatoria ai lotti derivanti dal frazionamento, fermo restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti”*.

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 consentita la distribuzione della capacità edificatoria tra i terreni sopracitati secondo il progetto di cui al permesso di costruire PG n. 281151/2023 e successiva SCIA di variante PG.n.66272 del 12.03.2025 presentato da IMMOBILIARE 2001 SRL DI COLORETTI PIETRO FRANCO.

È parimenti consentita la deroga alla distanza minima dal confine nord delle costruzioni monopiano residenziali in quanto conseguente a progetto unitario e consenso esplicito del proprietario, nel rispetto della distanza superiore a ml 10 tra le fronti prospicienti (villette lotto B e palazzina lotto A), in analogia all'art.11 comma 2 CAPO C Disposizioni e normativa di carattere comunale avente incidenza sugli usi e sull'attività edilizia, parte prima del vigente ReD.

La convenzione prevede altresì a carico del proprietario, la costituzione di servitù di uso pubblico sull'area destinata a parcheggi P2 - privati di uso pubblico su parte di Via Tarabusi sulla particella 445-447-451 del foglio 180 come da planimetria allegata (All. 1) a seguito del tipo di frazionamento del 11.03.2025 RE, al servizio dei fabbricati residenziali.

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

Il proprietario 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 proprietario è obbligato in solido per sé 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.

Il proprietario si obbliga 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. 281151/2023 e successiva SCIA di variante PG.n.66272 del 12.03.2025”*

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.

Il proprietario si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel/i Permesso di Costruire.

Art. 4 - TITOLARITA' DEI DIRITTI EDIFICATORI

Si dà atto che nel caso in oggetto non è stato necessario formalizzare la “cessione di cubatura” - ai sensi e per gli effetti della legge n. 106/2011, di conversione del Decreto Sviluppo DI n. 70/2011, e successive modifiche e integrazioni, per consentire il trasferimento della potenzialità edificatoria dal lotto A+B al Lotto B+C, in quanto entrambi i lotti sono di proprietà indivisa della ditta IMMOBILIARE 2001

L'utilizzazione della potenzialità edificatoria dell'ambito *Tessuti urbani a densità medio-bassa* (A3) disciplinati dall'art. 10.2 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), ricadenti su area censita al foglio 180 mappali 445-447-451 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. 281151/2023 e successiva SCIA di variante PG.n.66272 del 12.03.2025 riguarda la costruzione di una palazzina per 8 unità abitative più la previsione di realizzare 3 ulteriori unità abitative nel lotto B sotto forma di n 3 villette unifamiliari, in tipologia residenziale con altezza contenuta dei corpi edificati e attento studio dell'inserimento paesaggistico e urbano del contesto limitrofo a destinazione residenziale.

Il PUG vigente identifica l'area all'interno del Sistema Abitare, quale "*Tessuti urbani a densità medio-bassa*" (A3) disciplinati dall'art. 10.2 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1).

La normativa consente l'intervento diretto di Nuova Costruzione per aree con lotti liberi di dimensione inferiore a 1ha con un indice volumetrico pari a 1,2 mc/mq.

STATO DI PROGETTO

L'area oggetto di intervento di cui al PG 281151/2023 e successiva SCIA di variante PG.n.66272 del 12.03.2025 è censita alle particelle 11-424-425-443-444 del foglio 180, ora mappali 445-447-451, ha una superficie fondiaria di 2.464 mq.

La volumetria massima realizzabile è quindi pari a $2.464 \text{ mq} \times 1,2 = 2.956,8 \text{ mc}$

A fronte di tale limite, il progetto prevede una soluzione con Volume Totale pari a 2.956,59 mc così articolati: 2.059,83 mc con tipologia a palazzina su tre piani e altana, lotto A, e 896,76 mc con tipologia a villette su unico livello, lotto B, oggetto di futuro PDC.

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

LOTTO A attualmente corrispondente al mappale 445-451

- SU di progetto = 514,5 mq
- Svp: *Aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi*
35/100 mq SU = 180,07 mq minimi
di cui è stata richiesta la monetizzazione
- P1: *Parcheggi pertinenziali*
40 mq/100 mq SU = 205,08 mq minimi
pari a 8 posti auto min realizzati in forma di autorimesse al piano interrato

LOTTO B attualmente corrispondente al mappale 447

- SU di progetto = 269,73 mq
- Svp: *Aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi*
35/100 mq SU = 94,41 mq minimi
di cui è stata richiesta la monetizzazione
- P1: *Parcheggi pertinenziali*
40 mq/100 mq SU = 107,89 mq minimi
pari a 4 posti auto min realizzati in forma di autorimesse al piano interrato

LOTTO A + B

- P2: *Parcheggi pubblici Lotto A*
25 mq/100 mq SU = 128,63 mq minimi
- P2: *Parcheggi pubblici Lotto B*
25 mq/100 mq SU = 67,43 mq minimi
- P2 tot: 128,63 + 67,25 = 196,06 mq minimi
P2 da progetto = 233 mq
pari a n 8 parcheggi (di cui 1 per disabili) oltre ad aree di manovra

Il tutto come meglio rappresentato nella Tavola n. PDC 02 in scala 1:100 allegata al PDC in atti al PG.n. 281151/2023 e nella Tavola n. VAR 02 nella successiva SCIA di variante PG.n.66272 del 12.03.2025.

Le parti danno atto che la suddivisione del volume massimo realizzabile sui lotti A e B è quello definitivamente assegnato con la presente convenzione e sopra descritto per ogni singolo lotto e che il proprietario si obbliga a rispettare nella presentazione di ulteriori titoli edilizi.

Art. 6 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL PROPRIETARIO

Il proprietario e suoi aventi causa, si obbliga:

- a realizzare a propria cura e spese in conformità al progetto in atti al PG n. 281151/2023 e successiva SCIA di variante PG.n.66272 del 12.03.2025 gli allacciamenti necessari a servizio della nuova edificazione e a completare le opere di urbanizzazione e i parcheggi ad uso pubblico a servizio degli edifici realizzati sul lotto A e da realizzarsi su lotto B;
- a costituire servitù di uso pubblico su parte dell'area identificata al foglio 180 alla particella 451 come meglio precisato al successivo articolo 7.
- a rispettare le prescrizioni di cui al parere dell'ufficio di Piano del 27.12.2023 in riferimento al requisito 13, prestazione 8, di cui ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica previsti per gli interventi ricadenti nei Tessuti urbani a densità medio-bassa_A3-A4 (art. 10.01 SQ_D.1 degli indirizzi disciplinari del PUG) .
- a corrispondere il saldo della somma dovuta a titolo di monetizzazione del verde pubblico pari a € 7.959,08 secondo le scadenze di cui alla notifica PG.n. 309459 del 28/12/2023.

Art. 7 - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREA DESTINATA A PARCHEGGI P2.

Il proprietario costituisce 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 180, particella 451, di metri quadrati 200,05 a seguito del frazionamento del 11.03.2025 n. 2025/24740, quali parcheggi di tipo P2 ai lotti come evidenziato alla Tavola n. 02

del progetto allegato al PdC in atti al PG n. 281151/2023 e nella Tavola n. VAR 02 nella SCIA di variante PG.n.66272 del 12.03.2025.

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria, e del decoro dell'area summenzionata e delle relative opere, rimane a totale carico del proprietario e suoi aventi causa, fatta eccezione per l'impianto di pubblica illuminazione e servizio sgombero neve.

Il proprietario, si obbliga a riportare tale clausola in tutti gli eventuali e successivi atti di compravendita aventi ad oggetto gli immobili costituenti i suddetti lotti.

Il proprietario si obbliga inoltre, per sé e per i suoi 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 8 DISTANZE DAI CONFINI

Le parti danno atto che l'intervento edilizio di cui ai sopracitati titoli abilitativi deriva da un progetto unitario di cui alla valutazione preventiva PG.n. 181392 del 02.11.2023 che ha previsto la demolizione di un edificio esistente e la suddivisione del perimetro di intervento in due distinti lotti A e B come sopra descritti .

In virtù della progettazione unitaria dei lotti A e B, gli edifici delle costruzioni monopiano residenziali che verranno posti sul lotto B non rispettano la distanza minima dal confine nord rispetto all'altro edificio posto sul lotto A; ciò in deroga all'art. 7 del capo C, parte prima del ReD e pur nel rispetto della distanza superiore a ml 10 tra le fronti prospicienti (costruzioni monopiano del lotto B e edificio sul lotto A).

L'intervento è stato tuttavia ricondotto all'interno dell'art.11 comma 2 del sopracitato capo del ReD come da elaborato che si allega alla presente convenzione

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 proprietario e suoi aventi causa, autorizzano fin d'ora il Comune a 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- 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. 11 - INOSSERVANZA IMPEGNI

In caso di inosservanza da parte del proprietario 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. 12 - 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 proprietario 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 proceda 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. 13 - 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.

ART. 14 SICUREZZA E RISERVATEZZA, PRIVACY E TUTELA DELLE INFORMAZIONI

Le parti sottoscrittrici 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.

Tutte 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>.

In particolare la società cedente chiede 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.

Le parti concordemente mi dispensano dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere. Per il presente atto l'imposta di bollo viene assolta in via telematica ai sensi dell'articolo 4 quinquies del decreto legislativo 18 dicembre 1997 n.463, così come modificato dal decreto legislativo 18 gennaio 2000 n.9.