

ALLEGATO A

APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA, LA SOCIETA EDILGRISENDI SPA ED ALTRI PER LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SU AREA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RELATIVE OPERE IN VIA A.VILLANI A SEGUITO DELLA CHIUSURA DEL P.L. N. 1 SULLA VIA FANTI ALLA PROGR. KM 1+259.

Premesso che:

- in data 20.05.2022 con P.G. n. 126798 è stata presentata dalla società EDILGRISENDI-SPA, con sede in Reggio Emilia, via Dal Verme n.8, CF: 00239240351, una SCIA segnalazione certificata di inizio attività, avente ad oggetto un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso, di cui alla lett.f) dell'allegato della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., mediante demolizione di un capannone industriale e di un fabbricato residenziale esistenti e successiva ricostruzione di un complesso residenziale costituito da 36 appartamenti e relative pertinenze, da realizzare in Via A.Villani-M.Fanti, su area censita all'epoca censita al NCEU al Fg.112 mapp. 24, sub 4-5-6;
- il lotto oggetto di intervento edilizio è adiacente per un lungo tratto del confine dalla direttrice Nord-Est e per la totalità del confine Sud, rispettivamente dalle linee ferroviarie Milano-Bologna e Reggio-Ciano e al momento della presentazione del titolo edilizio, il lotto era accessibile a sud da via Fanti tramite passaggio a livello a protezione della linea ferroviaria Reggio-Ciano;
- in data 20.05.2022 è stata dunque presentata ulteriore SCIA PG n.126775 riguardante l'adiacente area censita catastalmente al foglio n. Foglio 112, Mappali 18, 160, 161 per consentire la realizzazione di una strada privata, avente una larghezza di 6,00 m ed una superficie di 210 mq per garantire l'accesso al lotto di cui al mappale 24.
- il nuovo intervento prevede infatti una nuova viabilità di accesso al nuovo complesso residenziale, comprensiva dei marciapiedi, del parcheggio di uso pubblico attestato su Via Villani e la realizzazione di reti fognarie separate per acque nere e bianche, come risulta dagli elaborati allegati alla SCIA PG.n. 126798/2022 ed in particolare alla TAV 4 successivamente aggiornati;
- poiché come anzi detto, l'intervento è adiacente due linee ferroviarie esistenti, il progetto edilizio prevede che le autorimesse a servizio dei fabbricati residenziali non costituendo un luogo che preveda la presenza continuativa di persone, siano collocate all'interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria Bologna - Milano al Km 62+500 cll.ca lato sx, dentro la sagoma dell'edificio esistente previsto in demolizione, e arretrate il più possibile dal confine ferroviario risultando in parte, ad una distanza minore dalla linea ferroviaria

sopracitata rispetto a quella minima fissata dall'art.49 del D.P.R. 753/78;

Rilevato altresì che:

- con pec PG.n.162051 del 01/07/2022, RFI_RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA - DIREZIONE TERRITORIALE PRODUZIONE BOLOGNA richiamate le condizioni di cui all'art. 60 del DPR 753/80, ha autorizzato, con prescrizioni, l'intervento di ristrutturazione edilizia in deroga come sopra descritto;

- la Regione Emilia Romagna che gestisce invece il tratto dell'altra linea ferroviaria linea ferroviaria Reggio-Ciano, con delibera di Giunta Regionale n. 1107 del 04.07.2022, acquisita al PG.n. 206452 del 05.09.2022 su proposta del Settore Trasporti, Infrastrutture e Mobilità Sostenibile Direzione Generale Cura Del Territorio e dell'ambiente della medesima Regione, ha approvato apposito schema di atto integrativo n.1 al Protocollo d'Intesa precedentemente approvato con DGR n.1656 del 16 novembre 2020, tra la regione Emilia-Romagna, il Comune di Reggio Emilia e la soc. Ferrovie Emilia-Romagna s.r.l., per la realizzazione di interventi di chiusura di alcuni passaggi a livello tra i quali il PL n. 1 sulla via Fanti alla progr. Km 1+259; atto integrativo sottoscritto tra le parti e repertoriato con n. 382/2022;

- il suddetto atto integrativo prevede testualmente al punto 1.2.bis relativo alla chiusura del passaggio a livello su Via Fanti (n. 1, progr. Km 1+259 della linea ferroviaria Reggio Emilia – Ciano d'Enza) quanto segue:

punto 1.2.bis soppressione dei PL n. 1 (progr. Km 1+259 - via Fanti) della linea ferroviaria Reggio Emilia – Ciano d'Enza; mediante istituzione di servitù di passaggio a favore di un nuovo complesso edilizio e delle abitazioni preesistenti per sbocco su Via Villani, gravante su un lotto dell'area d'intervento oggetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione del nuovo complesso residenziale di proprietà privata

- con la chiusura del suddetto passaggio a livello l'area oggetto d'intervento edilizio e le aree confinanti rimarrebbero infatti intercluse se non fosse prevista una viabilità alternativa;

- con pec PG.n. 50175 del 17/02/2023 – è stata acquisita agli atti la determinazione del Dirigente del sopracitato settore Trasporti della Regione Emilia Romagna PG.n. 2916 del 13/02/2023 che , nel prendere atto della futura chiusura del passaggio a livello n. 1 sulla via Fanti alla progr. Km 1+259, ha autorizzato, ai sensi dell'articolo 60 del D.P.R. 753/80 e in deroga all'articolo 49 del medesimo D.P.R., l'intervento di ristrutturazione edilizia in argomento ritrasmettendo al Comune gli elaborati acquisiti dalla Regione nel corso della sua istruttoria tecnica per le complementari prescrizioni di sua competenza e in relazione alle necessarie azioni per addivenire alla chiusura del PL n. 1 sulla via M.Fanti, posto alla progr. Km 1+259 della linea ferroviaria Reggio Emilia-Ciano d'Enza;

- la sopracitata determinazione regionale ribadiva tra l'altro, che l'accesso al mappale 24 foglio 112 sarà funzionale anche a garantire l'accessibilità dei lotti interclusi dalla chiusura del passaggio a livello di via M.Fanti e che l'uso pubblico della strada verrà garantito da apposita servitù stradale prima del rilascio del titolo abilitativo;

- infine, il servizio Mobilità del Comune di Reggio Emilia in data 04.05.2023 con propri pareri in atti

al PG.n.115077 e PG n.116380 del 05/05/2023, oltre a dettare diverse prescrizioni da ottemperarsi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a servizio dell'intervento edilizio, ha sottolineato che "i due edifici esistenti al termine della nuova strada dovranno avere servitù di passaggio sull'intero tracciato della nuova strada";

- che la costituzione della servitù di uso pubblico consentirà altresì di concludere il procedimento di cui alla Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità _SCEA in atti al PG.n. 285648- presentata in data 18.11.2024.

Tutto ciò premesso e visto il provvedimento dirigenziale Ruad n... del..

tra:

- MARCELLO CAPUCCI, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso il Comune di cui appresso, il 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 ad interim del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, a questo atto autorizzato dall'atto P.G. n. 308865 del 29/12/2025, con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, 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. 267/2000, gli ha conferito l'incarico della responsabilità di direzione ad interim del suddetto dall'1.1.2026 fino alla scadenza del mandato del Sindaco stesso;

e

- Società "EDILGRISENDI SPA", con sede in Reggio nell'Emilia (RE), via Donino Dal Verme,8 contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di REGGIO EMILIA dal N. 00239240351 di Iscrizione, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché dal N. 101116 del R.E.A., in persona di GABRIELE GRISENDI, nato a Reggio Emilia il 22 dicembre 1973, nella sua qualità di Amministratore Delegato e Legale Rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede sociale ed al presente atto autorizzato in virtù di ,

e altri proprietari delle unità immobiliari di cui al foglio 212 mapp.286 subb 2 e 3.

di seguito indicati come "Proprietari del Fondo servente",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse del provvedimento dirigenziale R.U.A.D. n. del....., allegato sub ____ in sede di stipula formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la costituzione di servitù ad uso pubblico sul tratto di strada di urbanizzazione di accesso al lotto del nuovo intervento edilizio e relativi parcheggi ad uso pubblico che consente anche lo svuoto dei lotti di cui alle particelle 203-204-205-51- 26-25-27-28 e un tratto di strada non mappato destinato a viabilità comunale del foglio 112 .

Tali servitù si sono rese necessarie a seguito della determinazione dirigenziale della Regione Emilia-Romagna "*Settore trasporti, infrastrutture e mobilità sostenibile* – Direzione Generale cura del territorio e dell'ambiente" n°2916 del 13/02/2023, nonché degli ulteriori atti e pareri citati nelle premesse del presente atto, che prevede la chiusura del passaggio a livello su via M.Fanti PL n.1, prog. Km 1+ 259 della linea ferroviaria Reggio Emilia- Ciano d'Enza con chiusura dell'attuale accesso carraio su via M. Fanti e che va ad intercludere le aree di cui al foglio 112, mappali 203-204-205-51-26-25 e un tratto di strada non mappato destinato a viabilità comunale.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di collegamento consistenti nella strada di penetrazione e nei parcheggi di uso pubblico, nello spazio per la raccolta differenziata dei rifiuti, sono al servizio dell'intervento edilizio di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di fabbricati, destinato a civile abitazione in Reggio Emilia, in via M.Fanti n.16, realizzato in forza delle SCIA PG. 126798/2022 e SCIA PG.n. 126775/2022, presentate dalla società "EDILGRISENDI SPA" e assentite in termini di legge.

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

La società "EDILGRISENDI SPA", in proprio e nella suindicata qualità, 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.

La stessa si obbliga in solido per se stessa 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 dai medesimi si trasferiscano anche ai successivi acquirenti.

La società si obbliga pertanto ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, 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 nell'atto di asservimento all'uso pubblico stipulato 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 tale atto convenzione è relativa all'attuazione dell'intervento edilizio autorizzato con SCIA P.G. n. °126798/2022.*

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. 4 - COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULL'AREA E SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE (VIABILITÀ DI ACCESSO, MARCIAPIEDI, PARCHEGGI P2) IN VIA A. VILLANI

Con il presente atto la società "EDILGRISENDI SPA" in proprio e in qualità di mandataria con rappresentanza dei soggetti come sopra costituiti "Proprietari del Fondo servente", senza pretendere alcun corrispettivo ed escluso tuttavia ogni spirito di liberalità, richiamato anche il parere del servizio Mobilità in atti al PG.n. 115077/2023, costituisce servitù di uso pubblico e perpetua, di passaggio carrabile e pedonale a favore del Comune di Reggio nell'Emilia che, come rappresentato accetta, sul tratto di strada di urbanizzazione primaria e relative opere ivi realizzate (parcheggi pubblici di tipo P2 , accessibilità e spazio per la raccolta differenziata dei rifiuti) posta nel suddetto Comune quale prosecuzione dell'esistente Via A.Villani al servizio dell'intervento edilizio eseguito con SCIA PG.n.126798-126775/2022; il fondo servente è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, Foglio 212, Particella 286 sub 2-3 – bcnc - come da tipo di frazionamento del 01.06.2026 e confina nel complesso le particelle 277, 278, 17, 19, 290, 289, Via Villani, Via Fanti.

La servitù perpetua di passaggio carrabile e pedonale si rende necessaria altresì per consentire lo svuoto dei seguenti fondi:

- particelle 203-204-205-51 di proprietà ..;
- particelle 26-25 di proprietà ...;
- particella 27 di proprietà RFI RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA - DIREZIONE TERRITORIALE PRODUZIONE BOLOGNA (CF:01585570581);
- particella 28 di proprietà della Regione Emilia-Romagna (CF: 80062590379);
- tratto di strada non mappato destinato a viabilità comunale.

I proprietari dei fondi serventi di cui al foglio 112 Particella 286 sub 2-3 e i loro aventi aventi causa, ciascuno per i rispettivi diritti, mantengono la piena proprietà dell'area e 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 dei gestori dei servizi pubblici e garantendo altresì la menzione per esteso dell'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria di

tutte le aree oggetto di servitù di passaggio nei successivi atti di compravendita relativi a tale area .

La parte privata riconosce fin da ora che il Comune si riserva di adottare e/o imporre, per motivi viabilistici, le misure più opportune sull'area sopra asservita all'uso pubblico.

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

Il tutto meglio descritto nell'allegato grafico (Allegato A), che forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 5- PATTI E CONDIZIONI DELLA SERVITU'

La costituzione della servitù di cui al precedente art.4 è disciplinata dai patti che seguono:

- "EDILGRISENDI SPA" e i suoi aventi causa a qualunque titolo, ciascuno per i rispettivi diritti, mantengono la piena proprietà dell'area asservita e garantiscono la libera circolazione, coerentemente alla servitù di uso pubblico costituita con il presente atto;
- l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché del decoro dell'area summenzionata di cui al foglio 112 Particella 286 sub 2-3 e delle relative opere, rimane a totale carico dei costituenti la servitù e dei loro successori ed aventi causa, fatta eccezione per l'impianto di pubblica illuminazione e le 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;
- 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 loro 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;
- la servitù di passaggio costituita sul fondo servente è istituita esclusivamente a vantaggio della collettività come infra definita, compresi i citati fondi interclusi e sopra descritti e potrà essere esercitata unicamente dai rispettivi proprietari, dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, nonché dai soggetti che accedano ai fondi per ragioni inerenti al loro godimento, utilizzo, manutenzione, amministrazione o conservazione;

In particolare, il passaggio sull'area individuata con il sub 2 della particella 286 è consentito nei limiti dello stretto necessario per l'accesso e il recesso, con divieto di utilizzo per finalità diverse o a favore di soggetti che non vi accedano per una delle ragioni di cui al comma precedente.

Resta sempre consentito, senza limitazione alcuna, il transito pedonale e veicolare dei mezzi di soccorso, di emergenza, delle forze di polizia, dei vigili del fuoco, dei servizi sanitari, della protezione civile, di RFI e di FER e di ogni altro soggetto o mezzo deputato all'espletamento di

servizi di pubblica utilità o di interventi urgenti, qualora l'accesso ai fondi sia necessario per esigenze di sicurezza, soccorso, tutela della salute, dell'incolumità delle persone o della conservazione dei beni. In particolare, il transito sul sub 2 è consentito anche a FER e RFI _Rete Ferroviaria Italiana per accedere alle linee ferroviarie di loro spettanza.

L'esercizio della servitù sia sul sub 2 che sul sub 3 dovrà avvenire con modalità tali da arrecare il minor aggravio possibile al fondo servente ed al condominio "Isola del Verde", ai sensi e per gli effetti degli articoli 1065 e seguenti del Codice Civile.

La servitù di passaggio costituita con il presente atto è perpetua, reale e non personale, e si trasferisce automaticamente con la titolarità dei fondi.

ART.6- INADEMPIMENTO

In caso di inadempimento degli obblighi finalizzati a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il decoro delle aree oggetto di cui al precedente art.4-5 della presente convenzione, 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, i proprietari e loro 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.7– DISPOSIZIONI FINALI

Le Parti si impegnano a rispettare tutte le disposizioni normative vigenti in materia di servitù e gestione del patrimonio pubblico.

Il presente contratto sarà trascritto presso i registri immobiliari competenti, a cura e spese della società Edilgrisendi Spa. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si applicano le disposizioni del Codice Civile e della normativa vigente.

ART. 8 – ALLEGATI

Formano parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti allegati: - Allegato A: Planimetria catastale con indicazione del tracciato delle servitù di passaggio.

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 – TRASCRIZIONE.

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti a Notaio designato da "EDILGRISENDI SPA".

Ai fini della opponibilità ai terzi del presente atto viene richiesta la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari anche ai sensi dell'art. 2645 quater del codice civile.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti la stipula della presente convenzione, sono a carico dei singoli proprietari costituenti la servitù.

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 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>.