

Settore: CI
Proponente: 66.A
Proposta: 2016/123

del 23/02/2016

Classifica:



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 258

del 23/02/2016

**COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA**

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA, LA SOCIETA' PINI SRL E AVENTI CAUSA, E MAININI MARINA, PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SU AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO POSTO IN VIA SAN MARCO – 1° STRALCIO.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che :

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”, il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nonché la Classificazione Acustica del Comune di Reggio Emilia cui hanno fatto seguito due varianti al RUE ed una al PSC in corso di adozione;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014 e con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, è stata approvata la prima variante a tale strumento urbanistico, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104 del 06/05/2015;

Premesso inoltre:

- che la signora MAININI MARINA nata a Reggio Emilia il 30/01/1963 ivi residente in via Volta n. 1 - c.f. MNMMRN63A70H223C, era proprietaria di un'area edificabile ubicata in fregio a via San Marco, località Canali, destinata dagli strumenti urbanistici sopra richiamati in parte ad Auc3 “Tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa” e in parte ad Auc7 “Aree destinate a servizi privati e a verde privato” censita al Catasto Terreni al foglio 252, mappali 348-349-350-351-166 (in parte, proporzionale al mappale 166 sub.5 del Catasto Fabbricati) 352-353-354-355-356-357-358-359;
- che con atto del Notaio dott. Enrico Bigi in data 30.6.2014, Rep.n.110613/34245, registrato a Reggio Emilia il 7.7.2014 al n.7600, ivi trascritto l'8.7.2014 ai n.ri 10841/7721, 10842/7722, 10843/7723, 10844/7724, la Signora Mainini Marina ha venduto alla Società "PINI - S.R.L." con sede a Cadelbosco di Sopra (RE) via Monsignor Saccani n. 1 – C.F. 01759660358, l'intera proprietà del lotto di terreno foglio

252 mappale 358 di are 6.82, e la quota di comproprietà di 2/7 dell'area di urbanizzazione primaria foglio 252 mappale 352 di are 0.87;

- che conseguentemente la signora MAININI MARINA e la società “PINI SRL” sono proprietari, per rispettive porzioni tra di loro complementari, dell'area edificabile come sopra identificata;

Considerato che:

- a seguito di richiesta assunta in atti municipali in data 21/02/2012 al PS. n. 1155/2012 e al PG.n. 3555/2012, presentata da parte della signora Mainini Marina - all'epoca piena ed esclusiva proprietaria dell'intera area - il Comune di Reggio Emilia con lettera della Dirigente del Servizio Edilizia in data 24/09/2012, ha comunicato parere preventivo favorevole (di cui all'art. 5.4.1 delle NTA del RUE vigente) in ordine all'ipotesi di redistribuzione di potenzialità edificatoria tra i lotti contigui siti in fregio a via San Marco, loc. Canali, tutti a destinazione Au3 e/o Auc7, che formano l'area edificabile, ai sensi dell'art. 1.4. comma 4 del RUE.
- in data 01/07/2014 la signora MAININI MARINA e la società “PINI SRL” hanno presentato richiesta di permesso di costruire (P.d.C.) assunta in atti municipali al n. 4142/2014 di PS e al n. 22874/2014 di PG, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'area edificabile di cui sopra, secondo un progetto da attuarsi in due stralci, che interessa precisamente le aree di sedime identificate al Catasto Terreni ai mappali 352-353-355 del foglio 252 per il 1° stralcio, e le aree di sedime identificate ai mappali 348-349-350 del foglio 252 per il 2° stralcio;
- i medesimi proprietari in data 17/07/2014 hanno sottoscritto Atto Unilaterale d'obbligo, autenticato dal Notaio dott. Enrico Bigi Rep. n. 110691/34307, registrato a RE il 22/07/2014 al n. 8385 serie 1T, con il quale, fra l'altro, si sono impegnati per sé e per i loro aventi causa, a quanto segue:
 - a realizzare a propria cura e a spese ed in conformità al progetto allegato alla richiesta di P.d.C. sopra citata, in due stralci, le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 3.1.1 comma 2 del RUE ai fini dell'accessibilità e degli allacciamenti alle reti dei futuri insediamenti e a loro diretto servizio, e precisamente:

1. strada di uso pubblico, marciapiedi di uso pubblico e strada di uso privato;

2. parcheggi di uso pubblico;
3. rete di distribuzione idrica;
4. rete fognaria acque nere e acque bianche;
5. rete impianti di illuminazione di viabilità di uso pubblico, parcheggi di uso pubblico e di viabilità di uso privato;
6. rete di distribuzione gas;
7. rete di distribuzione energia elettrica;
8. rete del sistema di telecomunicazioni.

Rilevato che :

- l'Atto d'obbligo sopra citato prevedeva, in particolare per il 1° stralcio, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria elencate ai numeri da 1. a 8., delle quali le parti ricadenti sui mappali 352 e 353 sono di uso pubblico, mentre le parti ricadenti sul mappale 355 sono di uso privato a diretto servizio dei lotti edificabili di cui ai mappali 357-358-359-356; i parcheggi pubblici sono in numero di sette, di cui due a diretto servizio del mappale 357, due a diretto servizio del mappale 358, due a diretto servizio del mappale 359 e uno a diretto servizio dei mappali 356 e 351; i mappali 357-358-359 sono lotti edificabili con destinazione urbanistico-edilizia Auc3, il mappale 356 è lotto edificabile con destinazione urbanistico-edilizia Auc7 e il mappale 351 è lotto edificabile/edificato con destinazione urbanistico-edilizia Auc3. Gli allacciamenti della viabilità e delle reti di urbanizzazione primaria devono essere realizzati con i tratti di rete di ordine superiore, ubicati nell'area finitima identificata al Catasto Terreni al foglio 252, mappale 292, costituiti da strade, parcheggi e reti di urbanizzazione primaria sottoposte a servitù di uso pubblico, ai quali è consentito l'allacciamento a terzi e finitimi interventi edificatori come previsto dall'art. 8 della convenzione approvata con Determinazione Dirigenziale della Dirigente del Servizio Edilizia del Comune di Reggio Emilia P.G. n. 17170 del 01/08/2008 (Approvazione PPC - Progetto Planivolumetrico Convenzionato per l'insediamento delle delocalizzazioni n. 32 e 44) stipulata tra il Comune di Reggio Emilia e la società "REAL GEST SPA" il 06/08/2008 con atto del Notaio G. Varchetta, Rep. n. 93617/26174.
- nel suddetto Atto unilaterale era inoltre previsto:

- o l'impegno a cedere a titolo gratuito al Comune, con apposito successivo atto, le aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria di uso pubblico come identificate al Catasto Terreni al foglio 252 con i mappali 353 e 352 relativamente al 1° stralcio e con i mappali 348, 349 e 350 relativamente al 2° stralcio, così come riportati nella tavola 2 del progetto edilizio allegato alla richiesta di Permesso di Costruire agli atti municipali al n. 4142/2014 di PS e al n. 22874/2014 di PG, nonché le relative opere di urbanizzazione primaria, qualora ne venga fatta espressa richiesta da parte del Comune stesso nel termine di 10 anni.
- o In alternativa alla cessione, l'impegno alla costituzione di servitù di uso pubblico, previa motivata richiesta degli uffici comunali, sulle medesime aree come sopra identificate, con la precisazione che le servitù di uso pubblico dovranno essere costituite separatamente ed in modo indipendente per il 1° stralcio e per il 2° stralcio, così da seguire la successione temporale di realizzazione dei due stralci. In tal caso l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di dette opere restano a carico delle Ditte richiedenti il Permesso di Costruire e loro aventi causa.

Dato atto:

- che in data 25/07/2014 è stato dunque rilasciato ai richiedenti il Permesso di Costruire PG n. 22874/2014 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle aree identificate al foglio 252, mappali 348-349-350-352-353-354-355, poste in via San Marco;
- che i titolari del Permesso di Costruire in data 03/12/2015 con istanza assunta in atti al PS.n. 7010/2015 ed al PG.n. 58796/2015, hanno presentato richiesta di funzionalità delle opere di urbanizzazione realizzate relativamente al 1° stralcio, unitamente alla richiesta di costituzione di servitù di uso pubblico sui mappali 353 e 352 del foglio 252;
- che la sopracitata richiesta l'11/12/2015 è stata trasmessa per il parere di competenza al Servizio Reti ed Infrastrutture, il quale con referto del 18/12/2015 ha rilevato quanto segue: *“Esaminato il fascicolo e gli atti allegati, visto l'esito del sopralluogo effettuato in data 17/12/2015, a seguito del quale sono state ispezionate le varie opere di urbanizzazione oggetto della richiesta di funzionalità, così riassumibili: strada di accesso dalla viabilità esistente in prossimità di via San Marco; area di parcheggio ad uso pubblico (n. 7 posti auto) , reti fognarie bianche e nere; illuminazione pubblica ed*

altre reti tecnologiche; segnaletica stradale orizzontale e verticale. Si è riscontrato che sono state realizzate quasi tutte le opere di urbanizzazione previste nel Permesso di Costruire; gli adempimenti per il collaudo finale riguardano la sistemazione delle aree a verde e il completamento di alcune opere murarie.

Per quanto è stato possibile accertare da riscontri e verifiche, lo stato di fatto delle opere realizzate corrisponde a quanto individuato negli elaborati progettuali e le opere stesse si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Visto anche:

- o *l'autorizzazione all'allacciamento fognario n. RE-01764 per le acque bianche e nere rilasciata da IREN in data 06/10/2015;*
- o *la documentazione di conformità relativa all'impianto di illuminazione pubblica rilasciata dall'installatore in data 10/12/2015;*

*si ritiene che le opere di urbanizzazione primaria realizzate a seguito del PdC n. 22874/2014, relative all'intervento in oggetto siano **funzionanti e funzionali** ma non ancora collaudabili”.*

Conseguentemente al parere favorevole sopra riportato, il Tecnico Istruttore del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ha trasmesso la pratica all'ufficio amministrativo per la predisposizione degli atti necessari alla costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree previste all'art. 4 del più volte sopra citato Atto unilaterale d'obbligo, relativamente al 1° stralcio.

Dato atto inoltre che:

- in data 29 dicembre 2015 con atto del Notaio dott. Enrico Bigi. Repertorio 112807/35960 la Società "**PINI S.R.L.**" ha venduto ai Signori SERRI ALESSANDRO e PONGILUPPI LETIZIA, che indivisamente tra loro e in quote uguali di una metà ciascuno hanno acquistato, la piena proprietà' di un fabbricato d'abitazione unifamiliare con circostante area cortiliva pertinenziale graffata in proprietà esclusiva, posto in via San Marco n.3/54, località Canali, del COMUNE DI REGGIO EMILIA, edificato sull'area del mappale 375 (già 358), nonché la annessa quota di comproprietà indivisa in ragione di 2/7 (due settimi) dell'area pertinenziale destinata a parcheggio di uso pubblico al servizio dell'intero intervento edilizio, censita al Catasto Terreni del Comune predetto sul foglio 252, mappale -352 .

- con il medesimo atto notarile, gli acquirenti sigg. SERRI e PONGILUPPI, hanno conferito alla Società Venditrice, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, ogni più ampio potere per procedere alla cessione gratuita, o all'asservimento al pubblico uso, a favore dell'Amministrazione Comunale delle aree o delle opere di urbanizzazione (con particolare riferimento all'area destinata a parcheggio censita al mappale 352 del foglio 252 cedutale pro - quota).

Ritenuto pertanto di procedere alla costituzione della servitù di uso pubblico mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia ed i proprietari delle aree interessate, nonché soggetti attuatori dell'intervento edilizio sopra citato, ed i loro aventi causa;

Precisato che la presente determinazione, a parere della Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana Arch. Elisa Iori, non necessita di apposizione del parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000 in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Visti:

- il D.P.R. 380/01;
- la L.R.15/2013;
- gli artt. 56-57 dello Statuto Comunale;
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/00;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

Richiamato l'atto P.G. n. 21355 del 19/05/2015 con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, ha conferito all'arch. Elisa Iori l'incarico di Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, con decorrenza 01/06/2015 fino al termine del proprio mandato;

DETERMINA

1. di approvare il seguente schema di convenzione da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia, della società "PINI SRL" e suoi aventi causa, e la signora MAININI MARINA, per la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree di

urbanizzazione primaria e sulle opere ivi realizzate a servizio di intervento edilizio posto in via San Marco, relativamente al 1° stralcio.

2. di dare atto che, in sede di stipula della presente convenzione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, potranno essere inserite nell'atto tutte le eventuali indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire al meglio ed in ogni aspetto il negozio stesso, con facoltà di provvedere altresì, al fine di addivenire ad una più completa ed esatta indicazione delle aree, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, nella individuazione e denominazione della controparte, nonché ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento.
3. di trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva competenza.

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse della determinazione dirigenziale n. del..... formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree di sedime e sulle opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate da “PINI SRL” e MAININI MARINA, di seguito denominati anche soggetti attuatori - a servizio di un intervento edilizio posto in Comune di Reggio Emilia, Via San Marco, autorizzato in forza del Permesso di Costruire PG n. 22874/2014 rilasciato ai richiedenti in data 25/07/2014.

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

I soggetti attuatori, e i loro aventi causa, 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.

I soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per i loro 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 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 autorizzato con Permesso di Costruire PG n. 22874/2014 del 25/07/2014."

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.

ART. 4 - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SULLE AREE E SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE IN VIA SAN MARCO – 1° STRALCIO.

I soggetti attuatori come sopra identificati (**MAININI MARINA** e Società "**PINI - S.R.L.**" con sede in Cadelbosco di Sopra) ed i signori, in qualità di aventi causa :

- **SERRI ALESSANDRO**, c.f.SRR LSN 73L22 H223V,nato a Reggio Emilia il 22 luglio 1973,ivi residente in Via L.Vanvitelli n.ro 11;
- **PONGILUPPI LETIZIA**, c.f.PNG LTZ 72P62 H223F,nata a Reggio Emilia il 22 settembre 1972,ivi residente in Via L.Vanvitelli n.ro 11,

con il presente atto, ciascuno per i rispettivi diritti, COSTITUISCONO SERVITÙ DI USO PUBBLICO a favore del Comune di Reggio Emilia sulle aree poste nel suddetto Comune in Via San Marco, identificate catastalmente al foglio 252, mappali 352 e 353, e sulle opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate – 1° stralcio.

I soggetti attuatori e i loro aventi causa come sopra identificati mantengono la piena proprietà dell'area.

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria, e del decoro delle aree summenzionate e delle relative opere, rimane a totale carico dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa, fatta eccezione per l'impianto di pubblica illuminazione.

I soggetti attuatori e loro aventi causa si obbligano a riportare tale clausola in tutti gli eventuali e successivi atti di compravendita.

I proprietari si obbligano inoltre, per sè 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 come già previsto dall'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 17/07/2014, autenticato dal Notaio dott. Enrico Bigi Rep. n. 110691/34307, registrato a RE il 22/07/2014 al n. 8385 serie 1T., previo parere favorevole da parte dei competenti uffici comunali.

ART. 5 - IMPEGNO ALLA CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DI SEDIME E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .

I soggetti attuatori, e loro aventi causa, come già previsto dall'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 17/07/2014, autenticato dal Notaio dott. Enrico Bigi Rep. n. 110691/34307, registrato a RE il 22/07/2014 al n. 8385 serie 1T, si impegnano a cedere gratuitamente con apposito successivo atto, le aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria di uso pubblico come attualmente identificate al catasto terreni al foglio 252 con i mappali 353 e 352 relativamente al 1° stralcio, qualora il Comune ne faccia espressa richiesta e previo parere favorevole da parte dei competenti uffici comunali.

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.

ART. 6 - 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. 7 - 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, i soggetti attuatori e loro 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. 8 - ONERI E SPESE – TRASCRIZIONE.

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico davanti a Notaio designato dai soggetti attuatori.

Ai fini della opponibilità ai terzi del presente atto viene richiesta la trascrizione presso la 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 a carico di PINI SRL e MAININI MARINA .

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA.**

IORI ELISA
2016.02.23 18:06:45
CN=IORI ELISA
C=IT
O=COMUNE DI REGGIO N
2.5.4.5=IT:RIOLSE71A59H:
RSA/1024 bits

