

## **ADR PIEMONTE**

### **Sede di Novara – Mediatore designato avv. Gian Mario Bastetti**

#### **VERBALE DI CONCILIAZIONE procedura di mediazione n. MED/16/407**

Il giorno 24 del mese di Gennaio del 2017 presso ADR Piemonte sede di Novara Via degli Avogadro 4 dinnanzi all'avv. Gian Mario Bastetti in funzione di mediatore designato dal Responsabile dell'Organismo ai sensi dell'art. 8 comma 1 D. Lgs. 4.3.2010 n. 28 , è chiamato il procedimento di mediazione n. MED/16/407

Tra

**CONDOMINIO MOSSOTTI**, sito in Novara via Mossotti 3 CF 94024880034 in persona dell'Amministratore Geom. Marianna Serpe CF. SPPMNN86B61L259U

contro

**COMUNE DI NOVARA** con sede in Novara via Fratelli Rosselli 1 CF. 00125680033, in persona del Sindaco pro tempore dott. Alessandro Canelli, autorizzato all'adesione alla presente mediazione dalla Giunta Comunale con delibera 239/16

Sono presenti personalmente le parti e segnatamente la Geom. Marianna Serpe, assistita dall'avv. Marta Ferrarese e per il COMUNE DI NOVARA l'avv. Laura De Angelis dell'Avvocatura Civica

#### **PREMESSO CHE**

- il Condominio Mossotti conveniva dinnanzi all'organismo di mediazione ADR-PIEMONTE il Comune di Novara al fine di segnalare lo stato di dissesto e degrado della Chiesa di San Luigi sita in Novara via Mossotti e chiedere l'intervento dell'amministrazione a sensi dell'art. 54 comma 4 D lgs 267/2000 per la messa in sicurezza dell'immobile al fine di prevenire pericolo per l'incolumità dei residenti nel condominio e per le persone transitanti sulla pubblica via derivante, in particolar modo, dal rischio di crollo del campanile;
- dette problematiche venivano evidenziate nella relazione tecnica redatta nell'interesse del Condominio Mossotti dall'arch. Roberto Angelini che si allega al presente verbale e ne costituisce parte integrante (**doc.1**);
- si costituiva nel procedimento il Comune di Novara che accettava di proseguire nella mediazione e in accordo con il Condominio Mossotti veniva stabilito di effettuare un sopralluogo presso la Chiesa San Luigi alla presenza dei rispettivi tecnici nominati dalle parti al fine di verificare le modalità e i costi delle messa in sicurezza del campanile con riferimento alle problematiche di stabilità evidenziate nell'istanza di mediazione;

- all'esito del sopralluogo effettuato in data 11-10-2016, in contraddittorio tra le parti, la Geom. Enza Ugazio, Istruttore Tecnico Direttivo del Comune di Novara, redigeva rapporto del sopralluogo al dirigente del servizio, acquisito al prot. 67463 RI00/13211 del 19-10-2016 con allegato stima delle opere delle opere necessarie alla messa in sicurezza della Chiesa San Luigi e documentazione fotografica dello stato in essere, che si allega al presente verbale e ne costituisce parte integrante **(doc.2)**
- Su incarico della Giunta Comunale, il Servizio Patrimonio del Comune di Novara conduceva altresì in collaborazione con la Civica Avvocatura, una ricerca storica finalizzata all'individuazione della proprietà dell'immobile in oggetto.

In particolare sono stati analizzati i seguenti atti:

- Atto 19 novembre 1834, notaio Carlo Galli, in Archivio di Stato, con cui la sig.ra Giuseppa Tornielli di Vergano vedova Bellini concedeva l'uso della Chiesa di San Nicolao al Consorzio San Luigi.
- Atto 17 settembre 1906 rep. 5072, notaio Magistrini in Novara, con cui la chiesa di San Nicolao, in uso al Consorzio di San Luigi, veniva dalla famiglia Tornielli ceduta alla Banca Popolare di Novara, che a sua volta cedeva in permuta alle Signore Giulia Livia ed Erminia Tornielli Bellini ed al Consorzio la Chiesa di San Luigi.
- Atti di successione della Famiglia Tornielli Bellini presso il Catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed Archivio di Stato, Archivio Notarile, Archivio storico del Senato della Repubblica, varia letteratura dedicata, Anagrafe Comunale, Archivio Storico Comunale.
- Ricostruzione dell'albero genealogico della Famiglia Tornielli Bellini dal 1800 onde verificare la presenza di successori proprietari attuali dell'immobile in oggetto.
- Nota di scioglimento del 05 luglio 1973 con cui la Chiesa Nobiliare di San Luigi veniva riconsegnata al Vescovo S.E. Aldo del monte.
- Decreto di S.E. Aldo Del Monte del 26 luglio 1973 con cui veniva delegato Mons. Francesco M. Franzì per il riassetto e l'amministrazione della Chiesa di San Luigi.

Gli esiti preliminari dello studio avevano condotto all'unico pro nipote in vita, eventuale erede della Contessa Tornielli Bellini, sig. Gabriele Tornielli Bellini

Da approfondimenti storici è stato successivamente verificato che nei confronti di Gabriele Tornielli Bellini non risulta alcun atto di successione riguardante la Chiesa San Luigi.

Sono in corso a tutt'oggi indagini ulteriori a cura del Servizio Patrimonio.

Da visura catastale l'immobile in parola è ad oggi ancora intestato a sacerdote, Marchetti Piero in passato verosimilmente amministratore dell'immobile, deceduto ed appare tuttora classificato come edificio ecclesiastico.

Dalla lettura del decreto sopra richiamato, il Consorzio ha consegnato il bene in oggetto alla Curia che ha in effetti continuato ad utilizzarla.

La Giunta Comunale, durante la seduta del 18 luglio 2014, accoglieva quindi le osservazioni formulate nella relazione richiamata anche sotto il profilo della necessità di messa in sicurezza del bene che versa in stato di abbandono, a prescindere dalle riscontrate difficoltà sull'individuazione di eredi della famiglia Tornielli Bellini, invitando:

- 1) il Servizio Patrimonio a proporre istanza all'Agenzia del Demanio di acquisizione al patrimonio statale del bene in oggetto, in quanto vacante;
- 2) il servizio lavori Pubblici a formulare diagnosi sulla pericolosità dell'immobile, per una prima proposta d'intervento;

Con nota Prot. 32374 l'Agenzia del Demanio respingeva l'istanza, formulata *ex art.* 827 c.c. dal Comune di Novara in ordine all'acquisizione del bene al patrimonio dello Stato, ritenendo che l'immobile in oggetto non possa considerarsi vacante, "non essendo stata fornita da parte del Comune prova certa che il bene non sia appartenuto a ciascun soggetto" (nota Agenzia del demanio prot. 32374 del 17/05/16).

Si evidenzia, peraltro, che l'art. 827 c.c. prevede un effetto giuridico conseguente ad una situazione di fatto, che si ritiene sufficientemente comprovato dalla condizione di oggettivo e procrastinato stato di abbandono e degrado del bene, atto a dimostrare la condizione di vacanza dello stesso bene.

In virtù della risposta negativa dell'Agenzia del Demanio, il servizio lavori pubblici, su richiesta del Segretario Generale prot. 41615 del 24 giugno 2016, rendeva la relazione prot. 42770/2016, nella quale è stata evidenziata la necessità di interventi volti alla messa in sicurezza del bene, a cura del Comune;

- il Comune di Novara, nella sua qualità di attuale custode, ha pertanto deliberato di intervenire per il contenimento del pericolo;

Successivamente all'individuazione della proprietà, l'Ente potrà emettere l'emissione di ordinanza contingibile ed urgente, a sensi del comma 4 dell'art. 54 TUEL, con comunicazione preventiva al Prefetto e conseguente richiesta di rimborso ai destinatari della stessa dei costi sostenuti per le operazioni di messa in sicurezza.

oooo

Le parti dichiarano quindi reciprocamente di conciliare la presente controversia che definiscono e transigono alle seguenti condizioni che espressamente accettano e sottoscrivono:

- 1) Il Comune di Novara porrà in essere un intervento di messa in sicurezza nella zona confine "condominio Mossotti" (sud della Chiesa San Luigi) con mantenimento dell'area di delimitazione stradale attuale comprendente:
  - predisposizione di ponteggi al solo manufatto architettonico "campanile" e messa in sicurezza dalle cadute materiche;
  - messa in sicurezza con battitura del timpano e intonaco della facciata principale della Chiesa con sostituzione della lattoneria da realizzare con l'ausilio di autogru con cestello;

- incarico professionale per la redazione di una perizia di idoneità statica e verifica sismica del campanile
  - rifacimento della copertura bassa chiesa e lattoneria della copertura bassa a confine sud;
- 2) il Condominio Mossotti dà atto che alla data di sottoscrizione del presente verbale di conciliazione il Comune di Novara ha già effettuato l'intervento di predisposizione di ponteggi al solo manufatto architettonico "campanile" e messa in sicurezza dalle cadute materiche per il quale è stata disposta la somma urgenza, a sensi dell'art. 163 D.lgs.50/16 con Det. dirigenziale n.241 in data 02/12/2016 e ha già affidato l'incarico professionale per la redazione di una perizia di idoneità statica e verifica sismica del campanile, così come da determina dirigenziale n. 242 del 06-12-2016 di approvazione lettera invito e disciplinare incarico **(doc. 3)**;
- 3) gli interventi in parola sono stati effettuati dall'Ente, nella sua qualità di soggetto custode del bene ex art. 2051 c.c.;
- 4) per la realizzazione degli ulteriori interventi previsti dall'art. 1 del presente verbale le procedure relative avranno inizio, compatibilmente con le disponibilità del bilancio 2017, nel corso dell'anno corrente. A tal proposito è stato inserito nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche adottato, per l'annualità 2017, l'importo totale di quadro economico pari a € 230.000,00. L'esecuzione degli interventi sarà comunque subordinata al rilascio di parere da parte della Soprintendenza competente.
- 5) il Condominio Mossotti prende atto dei rilievi effettuati in data 11-10-2016 del Comune di Novara, in merito alla opportunità di intervenire con il ripristino e/o rifacimento dell'intonaco della facciata Nord del Condominio con interventi anche alle tubazioni in essere oltre alla eliminazione di caduta di eventuali coppi a confine e alla verifica del camino;
- 6) Le parti con la sottoscrizione del presente atto, intendono porre fine alla controversia oggetto della presente mediazione, sicché dichiarano, ad avvenuto completamento da parte del Comune di Novara dei lavori di messa in sicurezza indicati all'art.1 del presente verbale, di non avere null'altro a pretendere reciprocamente a qualunque titolo, ragione o motivo.
- 7) Le spese legali e di mediazione si intendono integralmente compensate tra le parti;
- 8) Sottoscrivono il presente verbale anche i difensori delle parti a sensi dell'art. 68 della Legge professionale per la rinuncia alla solidarietà;

L.C.S.

Condominio Mossotti

(L'Amministratore Marianna Serpe)

Avv. Marta Ferrarese

Il Mediatore

Avv. Gian Mario Bastetti

Comune di Novara

Avv. Laura De Angelis