



Comune di Novara

Determina Patrimonio immobiliare/0000019 del 17/06/2016

Area / Servizio
Servizio Patrimonio
(13.UdO)

Proposta Istruttoria

Unità **Servizio Patrimonio**
(13.UdO)

Proponente LC

Nuovo Affare

Affare Precedente

Prot. N. _____ Anno _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Prot. N. ____ del _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Oggetto: Cinema Teatro Faraggiana - approvazione schema di atto avente ad oggetto "Proprietà Pozzi/Comune di Novara : definizione delle rispettive proprietà – costituzione di nuova servitù a favore del Comune di Novara per passaggio della nuova rete fognaria del Cinema Teatro Faraggiana

Allegati: SI n° 4

LE DIRIGENTI DEL SERVIZIO
PATRIMONIO IMMOBILIARE
E DEL SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Premesso che :

- con deliberazione n° 183 del 1° giugno 2016, la Giunta Comunale ha autorizzato i dirigenti del Servizio Patrimonio Immobiliare e del Servizio Lavori Pubblici alla sottoscrizione di atti relativi alla costituzione di nuova/e servitù di passaggio del soprasuolo o nel sottosuolo a favore del Comune di Novara e ad altri aspetti funzionali alle attività del Cinema Teatro Faraggiana;

Atteso che:

- fra il Comune di Novara e la proprietà Pozzi, confinante con il Teatro Faraggiana di proprietà comunale, sono intercorse intese per definire il passaggio della rete fognaria mediante costituzione di servitù di passaggio anche nel sottosuolo, in aree non di proprietà del Comune di Novara, senza oneri per il Comune, a fronte della realizzazione delle opere a cura del Comune di Novara che vengono fruite anche da parte delle unità immobiliari di proprietà Pozzi;
- nel corso delle trattative tra le parti sono altresì emerse ulteriori questioni che si rende opportuno definire o regolamentare, riguardanti ad esempio l'esatta individuazione delle rispettive proprietà, rinviando ad appositi successivi atti ulteriori patti e regolamentazioni;

Considerato che con e-mail del 15 e del 16 giugno 2016 è stato raggiunto l'accordo tra le parti secondo quanto risulta nello schema di atto allegato alla presente determinazione dirigenziale che si ritiene di approvare nella sua formulazione;

Visto l'art. 107 comma 3° del D. Lgs. N° 167 del 18/08/2000 T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

Precisato che alla presente determinazione, ferma l'immediata efficacia ed esecutività con l'acquisizione del visto di regolarità contabile, verrà data pubblicità mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on line, oltre che ai diretti interessati,

Acquisito il visto di regolarità contabile, dando comunque atto che il presente provvedimento non comporta assunzione di oneri finanziari;

DETERMINA

per i motivi indicati in premessa,

1. di approvare lo schema di atto avente ad oggetto “Proprietà Pozzi/Comune di Novara : definizione delle rispettive proprietà – costituzione di nuova servitù a favore del Comune di Novara per passaggio della nuova rete fognaria del Cinema Teatro Faraggiana”, comprensivo degli allegati in esso citati;
2. di stabilire che le rispettive proprietà identificate al Catasto Fabbricati facenti parte del compendio “Teatro Faraggiana” di cui al foglio 164 mappale 9151 risultano essere le seguenti :
 - Comune di Novara : subalterni 1, 2, 21, 22 e 41;
 - Pozzi Rosa Maria : subalterni dal 23 al 40, 42 e 43;a rettifica dell'atto pubblico a rogito Notaio dott.ssa Nunzia Giacalone rep. N° 230960 del 22/04/2004;
3. di stabilire che la costituzione della nuova servitù di condotta fognaria riguarda parte del mappale 9151 del foglio 164 del Catasto terreni, la cui superficie complessiva è di mq. 1937,00;
4. di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri per il Comune di Novara, se non quelli relativi alla stipulazione dell'atto stesso, in quanto la servitù viene costituita a favore del Comune a fronte dell'avvenuta esecuzione di lavori di rifacimento dell'impianto fognario, a servizio anche della proprietà Pozzi;
5. di stabilire che ogni ulteriore patto e regolamentazione connesso al Cinema Teatro Faraggiana venga rinviato ad appositi separati atti.

La Dirigente del Servizio Lavori Pubblici
Immobiliare
arch. Elena Nannini

La Dirigente del Servizio Patrimonio
dott.ssa Laura Loi

REPUBBLICA ITALIANA
 COMUNE DI NOVARA
 Codice Fiscale n.00125680033

**Proprietà Pozzi/Comune di Novara: definizione delle rispettive proprietà - costituzione di nuova servitù a favore del Comune di Novara per passaggio della nuova rete fognaria del Cinema Teatro Faraggiana.
 (00/00/2016)**

L'anno duemilasedici, il giorno del mese diin Novara, avanti a me, C.F., Segretario Generale del Comune di Novara, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Novara, senza assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo dalle Parti, aventi i requisiti di legge, sono comparsi:

- da una parte, per il Comune di Novara, di seguito per brevità denominato “Comune”, presso la cui sede municipale eleggono domicilio:

6. il Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare, nato ail, C.F., giusta i poteri conferiti con provvedimento sindacale Prot. Cri del

- il Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, nato a il, C.F., giusto i poteri conferiti con provvedimento sindacale prot. N° cri del

- dall'altra parte: la Sig.ra **Pozzi Rosa Maria**, C.F.:, nata a il ed ivi residente in Via, stato civile, che interviene in questo atto in qualità di proprietaria della porzione di fabbricato confinante con l'immobile di proprietà comunale denominato “Cinema Teatro Faraggiana”.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri sono certa, mi chiedono di ricevere questo atto, ai fini del quale

premettono che:

- con atto rep. n. 230960, racc. n. 28919 del 22/04/2004 a rogito Notaio Dott.ssa Nunzia Giacalone di Novara, registrato a Novara il 10/05/2004 ed ivi trascritto in data 12/05/2004 al n. 9518 d'ordine ed al n. 5612 di formalità, venivano indicati, con riferimento agli immobili di proprietà del Comune di Novara, i subalterni da 21 a 40 del mappale 9151 del foglio 162C, ora 164, poiché così risultavano catastalmente identificati alla data di stipula dell'atto stesso; tuttavia, quanto ai subalterni dal 23 al 40 (in realtà di proprietà della Sig.ra Rosa Maria Pozzi) tale indicazione è risultata errata stante le variazioni presentate in Catasto per “ERRORE UFFICIO” in data 17.4.2004 ma inserite in atti e quindi verificabili solo dall'8.10.2004;

- con comunicazione inviata via PEC in data 20/03/2015 il Notaio dott.ssa Nunzia Giacalone, consultato al riguardo, attestava che “alla data dell'atto le unità immobiliari risultavano catastalmente identificate come indicato nell'atto suddetto (atto notarile rep. n° 230960 del 22/04/2004), stante le variazioni presentate per “errore ufficio” essere state inserite in atti e quindi verificabili solo dall'8 ottobre 2004” con proposta di specificare, nelle premesse dell'atto di convenzione che il Comune di Novara e la proprietà Pozzi dovranno sottoscrivere, le variazioni catastali intervenute dalla data di stipula dell'atto del 22/04/2004, specificando l'esatta identificazione delle proprietà, a seguito della suddetta variazione, coincidente con quella risultante a tutt'oggi;

- pertanto le rispettive proprietà risultano catastalmente individuate come appresso indicato :

- il Comune è proprietario dell'immobile denominato "Cinema Teatro Faraggiana" e dell'annesso locale adibito a bar, siti in Novara, all'angolo tra C.so della Vittoria e Via dei Caccia, censiti al N.C.E.U. al foglio 164 (ex 162C) mappale 9151 subalterni 1, 2, 21, 22 e 41, allo stesso pervenuti per titoli ultraventennali regolarmente registrati e trascritti, fatta eccezione per il subalterno n° 41 pervenuto con l'atto notarile rep. N° 230960 del 22/04/2004, già sopra citato;
- la Sig.ra Pozzi Rosa Maria è proprietaria della porzione di fabbricato sito in Novara e confinante con quella sopra descritta, censita al N.C.E.U. al foglio 164 (ex 162C) mappale 9151 subalterni da 23 a 40 e 42, 43, alla stessa pervenuta per titoli ultraventennali regolarmente registrati e trascritti;

- al fine di consentire l'apertura del Cinema Teatro Faraggiana, il Comune di Novara ha necessità di disporre di una servitù di passaggio delle condutture fognarie nel sottosuolo in area di proprietà della Sig.ra Pozzi Rosa Maria, con relativi allacciamenti anche a servizio dei fabbricati di proprietà della Sig.ra Pozzi;

- con Determinazione Dirigenziale Servizio Acquisizioni ed Alienazioni n. 6 dell'8.5.2015 veniva approvato l'accordo tra il Comune di Novara e la Sig.ra Pozzi Rosa Maria, sottoscritto in medesima data e registrato al n. 67, che, tra gli altri aspetti, disciplina gli accordi intercorsi tra le parti in merito alla regolarizzazione degli aspetti catastali erronei risultanti nell'atto sopra indicato ed alla realizzazione di nuova condotta fognaria nella proprietà Pozzi da parte del Comune con costituzione di servitù di passaggio delle condutture, nell'interrato su proprietà Pozzi;

- con deliberazione di Giunta Comunale n° 183 del 1° giugno 2016 immediatamente esecutiva, i Dirigenti del Servizio Patrimonio Immobiliare e del Servizio Lavori Pubblici sono stati autorizzati alla sottoscrizione degli atti con le proprietà Pozzi e Malinverni, confinanti con il Teatro Faraggiana, per definire il passaggio della rete fognaria, mediante costituzione di servitù di passaggio anche nel sottosuolo, in aree non di proprietà del Comune di Novara, e per la definizione e/o regolamentazione di ulteriori necessarie servitù o questioni quali l'esatta individuazione delle rispettive proprietà, le modalità di passaggio lungo le vie di esodo ed altri aspetti di natura funzionale allo svolgimento delle attività presso il Teatro;

- con determinazione della Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare n. _____ del _____, sottoscritto anche dal Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, divenuta esecutiva a seguito di visto di regolarità contabile in data _____, è stato approvato lo schema avente ad oggetto il presente atto;

Tutto ciò premesso, le Parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

ART.1) PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART.2) DEFINIZIONE DELLE RISPETTIVE PROPRIETA'

Le parti prendono reciprocamente atto che alla data di stipula del presente atto le rispettive proprietà facenti parte del compendio "Teatro Faraggiana" identificato al foglio 164 particella 9151 risultano essere le seguenti:

Comune di Novara: subalterni 1, 2, 21, 22 e 41;

Pozzi Rosa Maria: subalterni dal 23 al 40, 42 e 43;

a rettifica dell'atto pubblico a rogito Notaio Dott.ssa Nunzia Giacalone rep. n. 230960 del 22.04.2004, già citato nelle premesse.

ART.3) COSTITUZIONE DI NUOVA SERVITU' DI CONDUTTURA FOGNARIA

La Sig.ra Pozzi Rosa Maria costituisce a favore del Comune che, come sopra costituito accetta, diritto di servitù di passaggio delle tubazioni fognarie delle acque bianche e nere nell'ambito della sua proprietà in corrispondenza di parte del mappale 9151 del foglio 164 (la cui superficie complessiva è pari a mq. 1.937,00) evidenziato in colore giallo nell'estratto di mappa catastale (**allegato 1**). A fronte di tale concessione il Comune ha realizzato a sue spese le nuove condutture fognarie (ivi comprese le botole ed i pozzetti di

ispezione e di raccolta) con i relativi allacciamenti anche per i fabbricati di proprietà della Sig.ra Pozzi (foglio 164 mapp. 9151 sub da 23 a 40, 42 e 43). Tali condutture sono pertanto a servizio sia del Teatro Faraggiana e dell'annesso locale adibito a bar sia dello stabile della Sig.ra Pozzi, come risulta dagli elaborati grafici allegati al presente atto (**allegati 2 e 3**). Come convenuto tra le parti si allega inoltre l'elaborato grafico "Profili longitudinali" delle nuove condotte fognarie (**allegato 4**).

ART. 4) CARATTERISTICHE DELLA CONDOTTA FOGNARIA

Le parti si danno reciprocamente atto che, così come convenuto, la condotta fognaria di collegamento alla rete fognaria, è stata "calottata" in corrispondenza del piano di calpestio al fine di evitare danni, rotture e/o manomissioni anche casuali da parte di terzi e che tutte le varianti apportate all'iniziale progetto sono già state approvate dalle parti durante l'esecuzione dei lavori.

ART.5) RIPARTO SPESE MANUTENZIONE CONDOTTA FOGNARIA

Poiché la condotta fognaria è al servizio di entrambe le proprietà, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse saranno suddivise al 50% tra le parti - fatta eccezione per gli allacci riferiti alle singole unità immobiliari - e dovranno essere preventivamente concordate.

Eventuali interventi necessari, riconducibili ed imputabili ad una delle parti, inclusi quelli dovuti ad intasamenti ed occlusioni, saranno a carico della parte responsabile.

ART. 6) DISCIPLINA ACCESSO AL PIANO CANTINATO

L'accesso da parte del Comune di Novara e/o da parte di suoi delegati presso il piano cantinato di proprietà Pozzi ove sono ubicate le condotte fognarie comuni, sarà concesso previa comunicazione alla proprietà Pozzi, con anticipo di almeno un giorno, fatti salvi casi di interventi urgenti; a tal fine la proprietà Pozzi si impegna a comunicare un recapito telefonico di reperibilità per avere accesso ai locali. Le chiavi saranno consegnate solo a personale identificato e dovranno essere riconsegnate alla fine dell'intervento.

ART. 7) REGOLAMENTAZIONE ULTERIORI PATTI

Ogni ulteriore patto e regolamentazione, connesso al Cinema Teatro Faraggiana, viene rinviato ad appositi separati atti.

ART. 8) SPESE ATTO

Le parti convengono che in esito alla reciprocità dei rapporti, all'altra non è dovuto alcun corrispettivo.

Tutte le spese e gli oneri fiscali del presente atto inerenti e conseguenti, sono a carico del Comune che, come sopra rappresentato, vi si obbliga.

Le parti dichiarano che non si sono avvalse dell'operato di mediatori.

ART. 9) ALLEGATI

Tutti gli allegati al presente atto e sotto indicati sono da intendersi parte integrante e sostanziale di esso e le parti dichiarano di averne preso visione :

1 – estratto di mappa catastale

2 - planimetria generale (as built)

3 - planimetria acquedotto con allacciamento fognatura e con collegamenti ai pozzetti (as built)

4 - profili longitudinali (as built).

ART.10) AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Le parti del presente atto, come sopra presenti e rappresentati, consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n° 196.

Gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

E' parte integrante della determinazione dirigenziale
n. **Patrimonio immobiliare/0000019 del 17/06/2016**

SERVIZIO PROPONENTE:
Servizio Patrimonio (13.UdO)

PARERE TECNICO (art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000 e smi)

Si esprime parere, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Novara,

La DIRIGENTE del SERVIZIO
PATRIMONIO IMMOBILIARE

.....

Si esprime parere, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Novara,

La DIRIGENTE del SERVIZIO
LAVORI PUBBLICI

.....

SERVIZIO BILANCIO

Sulla proposta della determinazione in oggetto:

In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, esprime il seguente parere

Attesta che il parere non è stato espresso in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente

Novara,

IL DIRIGENTE

Data

Il Dirigente

Riservato al Servizio Finanziario

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Preso conoscenza del provvedimento sopra riportato appone, ai sensi dell'art. 151, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, il

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

attestante la copertura finanziaria al

Attività – Azione			
Nessuna Attività			
Nessuna Azione			
Tipologia – Anno – CdR – Intervento/Risorsa – Capitolo – Articolo	€	del Bilancio	Impegno / Accertamento N.
Importo già impegnato	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		

e rende esecutiva la determinazione.

Data

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO