



# Comune di Novara

## Determina Patrimonio immobiliare/0000022 del 04/07/2016

Area / Servizio  
**Servizio Patrimonio**  
(13.UdO)

Proposta Istruttoria

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

Proponente **Dott.ssa Laura**

**Loi**

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 "Costituzione di servitù a favore del Comune di Novara da parte dei Sigg.ri Malinverni ing. Luciano, Malinverni Gabriella e Malinverni Stefano, per passaggio della nuova rete fognaria del Cinema Teatro Faraggiana nel sottosuolo della striscia di terreno verso via dei Caccia - Regolamentazione patti".

Allegati: SI n° 1

### 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 soprassuolo 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 Malinverni, confinante con il Teatro Faraggiana di proprietà comunale, sono intercorse intese per definire il passaggio della rete fognaria mediante costituzione di servitù di passaggio nel sottosuolo della striscia di terreno verso la via dei Caccia (foglio 164 mappale 9150 del Catasto terreni), provvedendo altresì a regolamentare le modalità per l'evacuazione del pubblico dal Teatro attraverso la medesima area;
- nel corso delle trattative tra le parti è emersa la questione riguardante le modalità di utilizzo delle vie di esodo in occasione degli spettacoli presso il Teatro che riguardano anche la striscia di terreno verso la via dei Caccia, definendo inoltre i comportamenti che il Comune di Novara e/o il gestore del Teatro da una parte, e la proprietà Malinverni dall'altra, dovranno tenere in tali circostanze;
- sulla striscia di terreno verso la via dei Caccia esiste già servitù perpetua di passaggio in favore del Comune di Novara (disciplinare di cui alla scrittura pubblica amministrativa n° 4801 del 12/06/1924, registrata e trascritta);

- la costituzione della servitù per il passaggio della fognatura non comporta oneri per il Comune a fronte della realizzazione delle opere a cura del Comune di Novara che vengono fruito anche da parte delle unità immobiliari di proprietà Malinverni;

**Considerato che** 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 l'allegato schema di atto avente ad oggetto "Costituzione di servitù a favore del Comune di Novara da parte dei Sigg. Malinverni ing. Luciano, Malinverni Gabriella e Malinverni Stefano, per passaggio della nuova rete fognaria del Cinema Teatro Faraggiana nel sottosuolo della striscia di terreno verso via dei Caccia – Regolamentazione patti", comprensivo degli allegati in esso citati;
2. di dare atto che sulla striscia di terreno verso la via dei Caccia (foglio 164 mappale 9150 del Catasto terreni) esiste già servitù perpetua di passaggio in favore del Comune di Novara (disciplinare di cui alla scrittura pubblica amministrativa n° 4801 del 12/06/1924, registrata e trascritta);
3. 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 di Novara a fronte dell'avvenuta esecuzione di lavori di rifacimento dell'impianto fognario, a servizio anche della proprietà Malinverni.

La Dirigente del Servizio Lavori Pubblici  
Immobiliare  
arch. Elena Nannini

La Dirigente del Servizio Patrimonio  
dott.ssa Laura Loi

REPERTORIO N.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI NOVARA

Codice Fiscale n.00125680033

**Costituzione di servitù a favore del Comune di Novara da parte dei Sigg. MALINVERNI Ing. Luciano, MALINVERNI Gabriella e MALINVERNI Stefano, per passaggio della nuova rete fognaria del Cinema Teatro Faraggiana nel sottosuolo della striscia di terreno verso via dei Caccia – Regolamentazione patti.**

**(00/00/2016)**

L'anno duemilasedici, il giorno ..... del mese di .....in Novara, avanti a me .....,  
C.F. ...., Segretario Generale del Comune di Novara, domiciliata 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:

➤ il Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare ....., nato a ..... il ....., C.F.  
....., giusta i poteri conferiti con provvedimento sindacale Prot. .... del  
.....;

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

- dall'altra parte: i sigg. **Malinverni ing. Luciano**, C.F. .... nato a ..... il ..... e  
residente in ....., Stato civile ....., **Malinverni Gabriella**, C.F. .... nato a ..... il  
..... e residente in ..... Stato Civile ....., **Malinverni Stefano**, C.F. .... nato a  
..... il ..... e residente in ....., Stato civile: ..... in regime di .....

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

- 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 41 pervenuto con l'atto notarile rep. N° 230960 del 22/04/2004, già sopra citato;

- i sigg. Malinverni ing. Luciano, Malinverni Gabriella e Malinverni Stefano sono rispettivamente: il sig. Malinverni Luciano, usufruttuario per la quota di 900/1000 e proprietario per la quota di 100/1000, la sig.ra Malinverni Gabriella per la quota di 450/1000 titolare di nuda proprietà, il sig. Malinverni Stefano per la quota di 450/1000 titolare di nuda proprietà, del fabbricato confinante con l'immobile di proprietà comunale denominato "Cinema Teatro Faraggiana", sito in C.so Garibaldi ang. Via dei Caccia, censito al N.C.E.U. al foglio 164 (ex 162C) mappale 9150, i cui subalterni attuali sono 3, 6, 8, 10, 15, 16, 17 e 18, agli stessi così pervenuta:

- per quanto riguarda Malinverni Luciano a seguito di atto di divisione Notaio E. Bellezza in Novara in data 3 luglio 1986 n. 24926/11064 di repertorio, registrato a Novara il 22 luglio 1986 al n. 3860 Vol. 1 ed ivi trascritto il 15 luglio 1986 ai nn. 6849/5216

- per quanto riguarda Malinverni Gabriella e Malinverni Stefano per atto di donazione per le quote sopra indicate, con riserva di usufrutto a favore di Malinverni Luciano, R.G.N. n°448537 racc. 29101 del 29 marzo 2006 rogito Notaio Giuseppe Mittino in Novara, registrato a Novara il 27.04.2006 al n. 3271 serie 1T ed ivi trascritto in data 27.04.2006 ai nn. 9404/ 5548;

- al fine di consentire l'apertura del Cinema Teatro Faraggiana, il Comune di Novara ha necessità:

a) di costituire servitù di passaggio interrato lungo la striscia di terreno di proprietà dei sigg. Malinverni, posta a confine tra il fabbricato di proprietà Malinverni e l'edificio del Teatro sfociante su via dei Caccia, per la realizzazione della nuova condotta fognaria a servizio del Teatro stesso nonché delle unità

immobiliari di proprietà Malinverni;

b) di regolamentare l'esercizio della preesistente servitù di passaggio lungo la striscia di terreno di cui al punto a), allo scopo di utilizzare tale area per l'evacuazione in sicurezza del pubblico dal Teatro stesso; su tale area risulta infatti già costituita una servitù di passaggio perpetuo a favore del Comune di Novara in forza di disciplinare di cui alla scrittura pubblica amministrativa n° 4801 del 12/06/1924 regolarmente registrato e trascritto;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 183 in data 1° giugno 2016 dichiarata immediatamente esecutiva, l'Amministrazione Comunale ha autorizzato il Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare e il Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, per gli aspetti di rispettiva competenza, a sottoscrivere l'atto in oggetto;

- con determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare, sottoscritta anche dal Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ divenuta esecutiva a seguito di visto di regolarità contabile in data \_\_\_\_\_, è stato approvato lo schema di atto di "Costituzione di nuova servitù di passaggio della nuova rete fognaria del Cinema Teatro Faraggiana nel sottosuolo della striscia di terreno verso via dei Caccia – Regolamentazione patti".

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

**ART.1)** Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

**ART.2)** I Sigg. Malinverni Luciano, Malinverni Gabriella e Malinverni Stefano, nelle loro qualità sopra indicate, preso atto della necessità del Comune di Novara di realizzare la nuova condotta fognaria a servizio del Teatro (nonché a servizio delle unità immobiliari di proprietà Malinverni), acconsentono alla costituzione di una servitù perpetua di passaggio delle condutture fognarie nel sottosuolo, nell'ambito della loro proprietà, i cui lavori hanno riguardato le seguenti opere:

2.1 – rifacimento della fognatura di acque nere e acque bianche nella parte di cortile compresa tra le proprietà Comune di Novara/Malinverni, come meglio dettagliato nell'elaborato progettuale (**allegato 1**), compreso l'allacciamento degli scarichi di proprietà Malinverni (incluse griglie e/o pozzetti di scarico dell'acqua piovana del cortile);

2.2 – rifacimento dell'intero manto bituminoso del cortile con le caratteristiche e le modalità descritte negli elaborati progettuali, così come definite congiuntamente con i sigg. Malinverni.

**ART.3)** I Sigg. Malinverni Luciano, Malinverni Gabriella e Malinverni Stefano costituiscono pertanto a favore del Comune che, come sopra costituito accetta, diritto di servitù perpetua di passaggio nel sottosuolo con condotti fognari, nell'ambito della loro proprietà in corrispondenza di parte del mappale 9150 del foglio 164 del catasto terreni (la cui superficie complessiva è pari a mq.520,00), evidenziato in colore giallo nell'estratto di mappa catastale (**allegato 2**) per la realizzazione da parte del Comune di Novara delle opere indicate al precedente articolo 2).

**ART.4)** Le parti convengono che le modalità per l'evacuazione del pubblico dal Teatro attraverso la striscia di terreno verso via dei Caccia, di proprietà dei sigg. Malinverni, sulla quale esiste già servitù perpetua di passaggio in favore del Comune di Novara come indicato in premessa, avvenga secondo quanto indicato dal competente Comando dei VV.F.

Le parti danno atto che, durante l'utilizzo del Teatro per eventi, spettacoli e manifestazioni varie, la striscia di terreno verso la via dei Caccia deve essere *“tenuta sempre libera e sgombra e priva di ostacoli di ogni natura, anche temporanei”* (come da disciplinare di cui alla scrittura pubblica amministrativa n° 4801 del 12/06/1924 già citato in premessa) ed anche secondo le eventuali ulteriori disposizioni impartite dai VV.F., per consentire il regolare deflusso in caso di emergenza.

Sarà onere del responsabile del Teatro Faraggiana avvisare gli inquilini dei sigg. Malinverni.

Il Comune si impegna a dare disposizioni in tal senso al gestore del Teatro, che dovrà sorvegliare ed intervenire in caso di inosservanza da parte degli inquilini dei Sigg. Malinverni e provvedere all'apertura e chiusura del portone con obbligo di vigilanza sul corretto ed ordinato passaggio durante la programmazione degli spettacoli.

Resta inteso che il suddetto obbligo di vigilanza da parte del gestore del Teatro, non esimerà comunque il Comune da eventuali responsabilità per fatti conseguenti ad illegittime intrusioni e/o per danni commessi da soggetti non autorizzati al passaggio.

Rimangono a carico della proprietà Malinverni la pulizia, l'ordinaria e straordinaria manutenzione del cortile e del portone in legno di Via dei Caccia n. 3, con esclusione di ripristini per eventuali danni arrecati durante la programmazione degli spettacoli.

**ART.5)** I Sigg. Malinverni si impegnano a lasciare libero accesso ai tecnici comunali alle zone ove sono ubicate le condotte fognarie comuni per la manutenzione delle opere, previo avviso da parte del Comune; i Sigg. Malinverni si impegnano inoltre a comunicare un recapito telefonico e allo scopo mettono a disposizione del Comune, a persona delegata dal Sindaco, copia delle chiavi del portone di via dei Caccia, autorizzandone l'apertura, sia per lo svolgimento delle manifestazioni del Teatro che per eventuali accessi da parte dei tecnici per lavori di manutenzione.

**ART. 6)** Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle condotte o sui tratti di condotte comuni (fatta eccezione per gli allacci privati), sono divise in parti uguali tra le parti confinanti tenuto conto che le stesse sono a servizio dei due fabbricati, fatti salvi eventuali interventi resisi necessari ma evidentemente riconducibili ed imputabili ad una delle parti, inclusi gli intasamenti e le occlusioni.

**ART. 7)** Il Comune di Novara, tramite il gestore del Teatro qualora individuato, con riferimento alla preesistente servitù di passaggio sulla Via dei Caccia, darà comunicazione ai Proprietari e all'Amministratore dello stabile confinante della calendarizzazione degli eventi culturali e degli spettacoli. Come previsto all'art. 4, è compito del gestore del Teatro dare comunicazione agli inquilini.

Durante lo svolgimento delle manifestazioni, il portone non potrà mai essere lasciato completamente aperto senza personale addetto alla sorveglianza ed è onere del Comune o del gestore del Teatro, che si farà carico anche degli eventuali costi, di incaricare un soggetto per la sorveglianza.

**ART. 8)** Le parti convengono che, in esito alla reciprocità dei rapporti, all'altra non è dovuto alcun corrispettivo.

**ART. 9)** 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. 10)** Tutti gli allegati al presente atto sono da intendersi parte integrante e sostanziale di esso e le parti dichiarano di averne preso visione e dispensano me Ufficiale Rogante dal darne lettura.

**ART. 11)** Le Parti di quest'atto, come sopra presenti e rappresentate, 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/0000022 del 04/07/2016**

**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,

IL DIRIGENTE SERVIZIO  
PATRIMONIO IMMOBILIARE

.....

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

Novara,

IL DIRIGENTE 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

Determinazione non soggetta a visto di regolarità contabile	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		
<b>17-1</b>		
<b>17-1-1</b>		
Tipologia – Anno – CdR – Intervento/Risorsa – Capitolo – Articolo	€	del Bilancio
Non soggetta a visto contabile	0,00	Impegno / Accertamento N.
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	

e rende esecutiva la determinazione.

Data

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**

\_\_\_\_\_