



Comune di Novara

Determina Governo del territorio - Urbanistica/0000031 del 22/08/2016

Area / Servizio
**Urbanistica ed Edilizia
Privata (09.UdO)**

Proposta Istruttoria

Unità Urbanistica ed Edilizia
Privata (09.UdO)
Proponente **Geom. Gina
Marseglia**

Nuovo Affare

Affare Precedente

Prot. N. _____ Anno _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Prot. N. _____ del _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Oggetto: Società Cooperativa CO.P.E.A./Condominio Atlanta Via Don Primo Mazzolari n.6 Novara. - Rateizzazione del saldo relativo alla somma dovuta per maggior oneri di esproprio relativi all'area ceduta alla Cooperativa in diritto di superficie nel Peep/Nord e di proprietà Sigg. Ceffa/Donetti (sentenza TAR n.21 del 14/01/2011) – Accertamento in entrata della somma dovuta.

Allegati: SI NO X n° _____

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione consigliere n.121 dell'1.07.1991, veniva adottata ai sensi dell'art.34 della L.865/71 la parziale variante al Piano per l'Edilizia Economica Popolare comprensorio Nord, adiacenze Via Prestinari - Via Chinotto Novara, volta all'individuazione di lotti edificabili da assegnare a Cooperative e Consorzi per la realizzazione di interventi finanziati con fondi pubblici;

- con atto notaio Claudio Bellezza rep.55647 del 9.10.1992 venivano ceduti dall'Amministrazione comunale alle Cooperative COPEA – CONOCO – LA NUOVA, a fronte di un corrispettivo, i terreni di cui sopra suddivisi in lotti e più precisamente:

- **LOTTO 1 di mq.4070** alla Coop. Edilizia CO.NO.CO (Condominio Don Primo Mazzolari nn.1-3-5) corrispettivo £. 369.248.160 pari ad €. 190.700,75;
- **LOTTO 2 di mq.2190** alla Coop. CO.P.E.A (Condominio Atlanta Via Don Primo Mazzolari n.6) corrispettivo £. 96.614.400 pari ad €. 49.897,18;
- **LOTTO 3 di mq.2475** ma effettivi da cedere con corrispettivo mq.2270 catastali, in quanto i residuali mq.205 sono afferenti alla Roggia della città quindi intrasferibili ed in capo alla gestione Est Sesia, alla Coop. LA NUOVA (Condominio Le Cascinette Via Don Primo Mazzolari nn.14-16) -area sottoposta a procedimento espropriativo, proprietà Ceffa/Donetti – corrispettivo versato come anticipo £.37.337.440 pari ad €.19.283,18 saldo del corrispettivo al termine dell'esproprio così come impegno da convenzione a rogito notaio Giuseppe Mittino di Novara rep.269.000 racc.12.235 del 31/05/1993;
- **LOTTO 4** Area comune alle tre edilizie e quindi alle tre Cooperative (CO.NO.CO – CO.P.E.A – LA NUOVA) destinata alla realizzazione della viabilità interna ai lotti (parte dell'area sottoposta a procedimento espropriativo) saldo del corrispettivo al termine dell'esproprio corrispettivo versato come anticipo £. 19.880.00 pari ad €.10.267,16;

- il terreno, necessario all'attuazione del Piano di edilizia economico-popolare ed afferente al **LOTTO 3** - assegnato alla Cooperativa "LA NUOVA" e a parte del **LOTTO 4**, interessato da tutte e tre le Cooperative e all'epoca iscritto a catasto al foglio 36 mappale 141 di mq.3680, (ora catastalmente censito al foglio 36 mappali 146 – 147 – 148 – 149 – 150 – 151 – 152 – 153) era di

proprietà al 50% delle Sigg.re Ceffa Giacomina e Donetti Edgarda e pertanto veniva sottoposto ad occupazione d'urgenza e successivamente espropriato;

- le proprietarie Ceffa/Donetti proponevano opposizione all'esproprio con instaurazione di causa avanti il Giudice Amministrativo;

- con sentenza del TAR in data 11.01.2011 venne dichiarata la soccombenza dell'Amministrazione Comunale;

- con la sentenza su menzionata l'Amministrazione Comunale veniva condannata a liquidare alla proprietà un importo pari **€.338.858,04** per capitale, oltre spese legali pari ad **€.76.825,37**e più precisamente:

Parte capitale

-Capitale	€.129.233,20
-Rivalutazione monetaria	€. 73.838,84
-Interessi legali dal 25.06.1992	€.135.796,00
Totale	€.338.858,04

Spese legali:

-Atti di citazione Corte D'Appello di Torino R.G.1393/94, R.G.1049/96 Ricorso TAR Piemonte R.G. 1729/01	€.23.020,95
-Ricorso C.diS .R.G. 1399/2006 e procedimento ex art.43 del D.P.R. n.327/2001	€.35.857,95
-Ricorso TAR Piemonte R.G. 1243/09)	€. 1.872,00
-Ricorso TAR Piemonte R.G. 1243/09 – CTU)	€. 5.945,47
-Ricorso TAR Piemonte R.G. 1243/09)	€. 10.129,00
Totale	€.76.825,37

- agli importi su indicati occorre aggiungere le spese sostenute dall'Amministrazione Comunale, citate sia nella deliberazione di G.C. n.861 del 5.05.1993 avente per oggetto "Espropriazione di area nel Peep Nord assegnata alla Coop. La Nuova per la realizzazione di alloggi di edilizia agevolata. Approvazione convenzione ex art.35 legge 865/71" che nell'atto convenzionale poi stipulato in seguito alla su citata deliberazione di giunta comunale notaio Giuseppe Mittino del 31/05/1993 rep. 26900 e relative al pagamento al geom. Pierluigi Valla dovuto per la redazione del verbale di consistenza dei terreni (giugno 1992) oggetto di esproprio quantificato in £.936.125, ora euro 483,47 + ISTAT giugno92/febbraio2016 pari a 66,90% (ISTAT disponibile al momento dei conteggi) per complessivi **€. 806,91**

Riepilogo delle spese complessive sostenute dall'Amministrazione Comunale:

€. 338.858,04 (capitale)
€. 76.825,37 (spese legali)
€. 806,91 (geom. P. Valla)

TOTALE COMPLESSIVO €. 416.490,32

Considerato che:

- gli importi versati dalle tre cooperative al momento dell'assegnazione delle aree con riserva di saldo al termine del procedimento espropriativo sono dettagliati come segue:

Coop. CO.NO.CO	€.190.700,75 + €.7.534,05=	€.198.234,80
Coop. CO.P.E.A	€. 49.897,18 + €.1971,29 =	€. 51.868,47
<u>Coop. LA NUOVA</u>	€.19.283,18 + €.761,82 =	€. 20.045,00
Totale		€.270.148,27

- le somme da versare a saldo per la cessione in diritto di superficie delle aree da parte delle tre cooperative sono così quantificate:

- Coop. CONOCO (Condominio Don Primo Mazzolari nn.1-3-5) = **€.6.244,26**
- Coop. COPEA (Condominio Atlanta Via Don Primo Mazzolari n.6) = **€.46.050,03**
- Coop. LA NUOVA (Condominio Le Cascinette Via Don Primo Mazzolari nn.14-16) = **€.94.047,76**

Preso atto:

- che stante quanto sopra richiamato in via fattuale e sotto il profilo tecnico, ad oggi il Comune di Novara vanta un credito nei confronti della Società Coop. CO.P.E.A con sede legale in Novara Via dell'Artigianato n.66 Codice Fiscale/partita IVA 00556430031-Presidente del Consiglio di Amministrazione arch. Aldo Castelletta-pari ad **€.46.050,03** (euro quarantaseimilazerocinquanta/03)

- che con nota prot. n.20412 RI 09/3208 del 30 marzo 2016 il Servizio Governo del Territorio e Commercio richiedeva il versamento della somma su menzionata e che in difetto di pagamento della stessa nel tempo di 60 giorni dal ricevimento della nota inviata tramite raccomandata A/R l'Amministrazione Comunale avrebbe proceduto al recupero forzoso delle somme dovute;

Considerato che:

- con nota in data 28 aprile 2016 acquisita al protocollo municipale al n.29079 RI 09/4673 del 4 maggio 2016, la Società Cooperativa CO.P.E.A. riscontrava l'impossibilità di ottemperare entro i 60 giorni stabiliti al pagamento dell'intera somma dovuta richiedendo di rateizzare l'importo in un periodo più esteso con le seguenti scadenze:

Euro 6.050,03 all'accoglimento della proposta

Euro 20.000,00 entro il 31/10/2016

Euro 20.000,00 a saldo entro il 30/04/2017

con le modalità di versamento contenute nella nota Comunale prot. 20412RI 09/3208 del 30 marzo 2016;

- la Società Cooperativa CO.P.E.A. incontrava difficoltà legate alle tempistiche bancarie per la sottoscrizione da parte dell'istituto bancario delle polizze fideiussore a garanzia dei pagamenti e pertanto con successiva nota in data 22 luglio 2016 acquisita al protocollo municipale al n.47471 RI 09/7872 del 22 luglio 2016, la Società Cooperativa CO.P.E.A. comunicava che fermo restando l'impegno al versamento della somma di Euro 46.050,65 la scadenza del 31/10/2016 venisse posticipata al 31/12/2016 restando invariata sia la rata da versarsi all'accoglimento della proposta che quella del saldo da versarsi il 30/04/2017;

Preso atto:

- della su menzionata comunicazione e ritenuto per le motivazioni apportate di accoglierla in positivo.

Richiamata:

- la deliberazione di Giunta Comunale n.167 del 18.05.2016, con la quale è stato emesso apposito atto di indirizzo rivolto al Servizio Governo del Territorio e Commercio, affinché possano essere accolte, mediante determina dirigenziale, le istanze di rateizzazione relative al conguaglio di indennità espropriative per importi superiori a 10.000 euro, in analogia ai criteri stabiliti dalla deliberazione di Giunta Comunale n.265 del 1/10/2014.

Dato atto:

- che il debitore dovrà produrre una idonea garanzia fideiussoria di importo pari a quello ammesso a dilazione, comprensivo degli interessi calcolati al tasso legale fissato ai sensi dell'art.1284 del Codice Civile vigente al momento della emissione della garanzia medesima, per debiti di importo pari o superiore a €10.000 (euro diecimila/00) e che tale garanzia potrà essere costituita mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa irrevocabile, priva di qualsiasi condizione, avente validità per tutto il periodo della dilazione e comunque sino all'esplicita e formale comunicazione di svincolo da parte dell'Amministrazione garantita, escutibile a prima richiesta, con pagamento entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data di ricevimento della semplice richiesta scritta da Comune, rilasciata da primaria società italiana o che abbia sede autonoma in Italia.

Preso atto:

- che il corrispettivo dovuto dalla Cooperativa Co.P.E.A. è quantificato in **€.46.050,03** (euro quarantaseimilazerocinquanta/03) da versarsi in n.3 rate e precisamente:

€.6.050,03 (euro seimilazerocinquanta/03) da versarsi all'esecutività della presente determina a titolo di saldo esproprio per assegnazione area in diritto di superficie, da introitare alla Risorsa 40400.03.0509 del C.d.R. 76 – Bilancio 2016 -

€20.000,00 (*euro ventimila/00*) da versarsi entro il **31/10/2016** a titolo di saldo esproprio per assegnazione area in diritto di superficie, da introitare alla Risorsa 40400.03.0509 del C.d.R. 76 – Bilancio 2016 -

€20.000,00 (*euro ventimila/00*) da versarsi entro il **30/04/2017** a titolo di saldo esproprio per assegnazione area in diritto di superficie, da introitare alla Risorsa 40400.03.0509 del C.d.R. 76 – Bilancio 2017 -

- Preso atto dell'istruttoria eseguita dal competente ufficio e vista la proposta istruttoria relativa al presente provvedimento;

- Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Dirigente Servizio Finanziario ai sensi della Legge n.267/2000 e ss. mm.e ii.

- Precisato che alla presente determinazione verrà data pubblicità mediante pubblicazione di apposito elenco all'Albo Pretorio online, salvo eventuali dirette comunicazioni agli interessati, ai sensi della Legge 241/90;

- Visto l'art.107 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 e ss. mm. e ii

DETERMINA

1. Di accogliere l'istanza in data 28 aprile 2016 acquisita al protocollo municipale al n.29079 RI 09/4673 del 4 maggio 2016, della Società Cooperativa CO.P.E.A. a firma del Presidente del Consiglio di Amministrazione arch. Aldo Castelletta e la successiva nota ad integrazione e variazione della prima in data 22 luglio 2016 P.G. n.47471 RI 09/7872 del 22 luglio 2016 di rateizzazione dell'importo di **euro 46.050,65** (*euro quarantaseimilazerocinquanta/65*) dovuti quale saldo per oneri di esproprio relativi all'area ceduta alla Cooperativa in diritto di superficie nel Peep/Nord e di proprietà Sigg. Ceffa/Donetti (sentenza TAR n.21 del 14/01/2011).

2. Di stabilire che l'importo di **euro 46.050,65** (*euro quarantaseimilazerocinquanta/65*) verrà suddiviso in n. 3 rate da versarsi così come di seguito specificato:

Prima rata - **€6.050,03** (*euro seimilazerocinquanta/03*) da versarsi all'esecutività della presente determina a titolo di saldo esproprio per assegnazione area in diritto di superficie, da introitare alla Risorsa 40400.03.0509 del C.d.R. 76 – Bilancio 2016 -

Seconda rata - **€20.000,00** (*euro ventimila/00*) da versarsi entro il **31/10/2016** a titolo di saldo esproprio per assegnazione area in diritto di superficie, da introitare alla Risorsa 40400.03.0509 del C.d.R. 76 – Bilancio 2016 -

Terza rata - **€20.000,00** (*euro ventimila/00*) da versarsi entro il **30/04/2017** a titolo di saldo esproprio per assegnazione area in diritto di superficie, da introitare alla Risorsa 40400.03.0509 del C.d.R. 76 – Bilancio 2017 -

e con le modalità di versamento contenute nella nota Comunale prot. 20412RI 09/3208 del 30 marzo 2016 e precisamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a COMUNE DI NOVARA – SERVIZIO TESORERIA – presso la UNICREDIT BANCA – agenzia Novara SAN FRANCESCO (Via S. Francesco angolo Via Garibaldi) IBAN IT6Q 02008 10105000101196696 – indicando la seguente causale: Cooperativa CO.P.E.A-Condominio “Atlanta” di Via Don Primo Mazzolari n.6 Novara- pagamento a saldo connesso al procedimento espropriativo Sigg. Ceffa/Donetti per la cessione in diritto di superficie dell'area sita nel Peep Nord.

3. Di dare atto che il debitore dovrà produrre una idonea garanzia fideiussoria di importo pari a quello ammesso a dilazione, comprensivo degli interessi calcolati al tasso legale fissato ai sensi dell'art.1284 del Codice Civile vigente al momento della emissione della garanzia medesima, per debiti di importo pari o superiore a €10.000 (euro diecimila/00) e che tale garanzia potrà essere costituita mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa irrevocabile, priva di qualsiasi condizione, avente validità per tutto il periodo della dilazione e comunque sino all'esplicita e formale comunicazione di svincolo da parte dell'Amministrazione garantita, escutibile a prima richiesta, con pagamento entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data di ricevimento della semplice richiesta scritta da Comune, rilasciata da primaria società italiana o che abbia sede autonoma in Italia.

Il Dirigente del Servizio
Arch. Maurizio Foddai

E' parte integrante della determinazione dirigenziale
n. **Governo del territorio - Urbanistica/0000031 del 22/08/2016**

SERVIZIO PROPONENTE:
Urbanistica ed Edilizia Privata (09.UdO)

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

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

Novara,

IL DIRIGENTE SERVIZIO

.....

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
Presa 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	6.050,03		
Importo già impegnato	20.000,00		
Importo già impegnato	20.000,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		

e rende esecutiva la determinazione.

Data

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
