



Comune di Novara

Determina Governo del territorio - Urbanistica/0000050 del 06/12/2016

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

Proposta Istruttoria

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

Nuovo Affare

Affare Precedente

Prot. N. _____ Anno _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Prot. N. _____ del _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Oggetto: Condominio Don Primo Mazzolari nn.1-3-5, Novara/Cooperativa CO.NO.CO s.r.l. in liquidazione. Saldo della somma dovuta, in quota, per maggiori 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 cedersi 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 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**

Coop. LA NUOVA €.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 Cooperativa CO.NO.CO s.r.l. in liquidazione con sede legale in Novara Via dell'Artigianato n.66 Codice Fiscale/partita IVA 00866710031-liquidatore geom. Bellè Davide ammontante ad **€.6.244,26**(euro seimiladuecentoquarataquattro/26)

- che con nota prot. n.20394 RI 09/3203 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;

- che con nota PEC prot.005/16 del 24/05/2015 la Coop. CO.NO.CO comunicando di essere in liquidazione da anni con consistenti perdite di bilancio e quindi non in grado di assolvere al pagamento chiedeva un incontro con l'Amministrazione Comunale, successivamente all'incontro con nota PEC 006/16 del 1° giugno 2016 chiedeva una proroga il per il pagamento dovuto e raggiungere quindi una composizione bonaria dichiarando di attivarsi presso l'Amministratore del Condominio al fine di trovare un accordo con i condomini proprietari interessati provvedendo tramite loro ad adempiere a quanto dovuto

- che con nota prot. 44962 del 12 luglio 2016 veniva richiesta la liquidazione della somma dovuta dalla Cooperativa CO.NO.CO s.r.l. in liquidazione, ai proprietari del condominio denominato "Don Primo Mazzolari nn. 1-3-5" domiciliato presso lo studio dell'Amministratore geom. Franco Pani in Via Giotto n.2 Novara

- che con successiva PEC prot 008/16 del 5/10/2016 la Cooperativa CO.NO.CO s.r.l. in liquidazione riferiva all'Amministrazione Comunale di poter procedere alla riscossione della somma con il Condominio resosi disponibile ad intervenire per la conclusione della procedura sulla base degli atti di compravendita, che avevano trasferito agli acquirenti gli obblighi e le condizioni contenute nell'atto convenzionale stipulato con il Comune di Novara per la regolamentazione del diritto di superficie

Considerato che:

- con bonifico Banco Popolare in data 24 novembre 2016 il condominio denominato "Don Primo Mazzolari nn.1-3-52 ha versato la somma dovuta per il saldo esproprio pari ad **€.6.244,26** (euro seimiladuecentoquarataquattro/26) relativa alla cessione dell'area in diritto di superficie su cui sorge il condominio medesimo con le modalità di versamento contenute nella nota Comunale prot. 20394 RI 09/3203 del 30 marzo 2016;

Preso atto:

- del su menzionato versamento di **€.6.244,26** (euro seimiladuecentoquarataquattro/26) che verrà introitato come entrata alla Risorsa 404000.03.0590 del C.d.R. 76 – Bilancio 2016.

- 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 stabilire che l'importo di **euro 6.244,26** (euro seimiladuecentoquarataquattro/26) versato con bonifico Banco Popolare in data 24 novembre 2016 dal condominio denominato "Don Primo Mazzolari nn.1-3-5" quale somma dovuta per il saldo esproprio relativa alla cessione dell'area in diritto di superficie su cui sorge il condominio medesimo e con le modalità di versamento contenute nella nota Comunale prot. 20394 RI 09/3203 del 30 marzo 2016 e precisamente sul conto corrente intestato a COMUNE DI NOVARA – SERVIZIO TESORERIA – pressola UNICREDIT BANCA agenzia di Novara SAN FRANCESCO (Via San Francesco angolo Via Garibaldi) IBAN IT6Q 02008 10105000101196696 indicando la causale: Condominio "Don Primo Mazzolari n.3" di Via Don Primo Mazzolari n.3 – Novara – pagamento a saldo per la cessione in diritto di superficie dell'area sita nel Peep Nord connesso al procedimento espropriativo - verrà introitato alla Risorsa 40400.03.0509 del C.d.R.76 Bilancio 2016.

Il Dirigente del Servizio
Arch. Maurizio Foddai
E' parte integrante della determinazione dirigenziale
n. **Governo del territorio - Urbanistica/0000050 del 06/12/2016**

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
<u>Riservato al Servizio Finanziario</u> 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	6.244,26		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		

e rende esecutiva la determinazione.

Data	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
_____	_____