



Comune di Novara

Determina Governo del territorio - Urbanistica/0000053 del 20/12/2016

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 “Le Cascinette” Via don primo Mazzolari nn. 14/16 Novara/Cooperativa La Nuova in liquidazione coatta amministrativa. Saldo della somma dovuta, in quota, 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 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 + €1.971,29 = **€. 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 LA NUOVA s.r.l. in liquidazione coatta amministrativa (commissario liquidatore Dott.ssa Samantha Grassi C.F. GRSSNT78S65F952L con studio in Corso della Vittoria 5/d Novara) pari ad **€.94.047,76**(euro novantaquattromilaquarantasette/76)

- che con nota prot. n.20405 RI 09/3207 del 30 marzo 2016 e successiva nota prot. n.26892 RI 09/4221 del 26 aprile 2016 il Servizio Governo del Territorio e Commercio richiedeva il versamento della somma su menzionata alla Cooperativa "La Nuova" 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 stante l'insolvenza della Cooperativa "La Nuova" per l'area ceduta in diritto di superficie su cui è stato edificato il complesso edilizio Condominio "Le Cascinette" Via Don primo Mazzolari n.14/16 Novara, i proprietari divenuti responsabili del debito vantato dal Comune a seguito di assemblea straordinaria condominiale in data 22.06.2016, si sono resi disponibili pro quota ad intervenire per la conclusione della procedura di saldo esproprio in ossequio agli 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 (convenzione notaio Giuseppe Mittino di Novara rep.269.000 racc.12.235 del 31/05/1993);

- che con PEC del 12/7/2016 l'Ufficio di Avvocatura Civica del Comune di Novara trasmetteva al Commissario Liquidatore della Cooperativa "La Nuova" Dott.ssa Samantha Grassi istanza di ammissione al passivo nella procedura di liquidazione coatta amministrativa;

- che con raccomandate A/R protocollate ed inviate in data 13/10/2016 e in data 14/10/2016 sono stati richieste i saldi pro quota relativi al corrispettivo per la cessione del diritto di superficie ai 36 condomini proprietari superficiali residenti nel Condominio "Le Cascinette" in via Don Primo Mazzolari n.14/16 Novara;

- che entro i 60 giorni a far data dal ricevimento delle raccomandate A/R su menzionate hanno effettuato il versamento di propria spettanza i seguenti condomini proprietari:

Anello Pasquale	quietanza n.20190 del 07/12/2016	€. 2.057,77
Botti Luigi	quietanza n.17792 del 03/11/2016	€ 2.827,07
Busca Benito	quietanza n.20124 del 06/12/2016	€. 2.417,96
Chirico Nicolina	quietanza n.20424 del 13/12/2016	€. 2.731,15
Coassolo Alfredo	quietanza n.20452 del 13/12/2016	€. 1.497,24
Collovà Giuseppe	quietanza n.17040 del 24/10/2016	€. 2.827,07
Costa Mauro	quietanza n.20862 del 20/12/2016	€. 2.791,34
Cotroneo Angelo	quietanza n.19076 del 22/11/2016	€. 2.814,85
De Bernardi Vercelloni Franca	quietanza n.20166 del 16/12/2016	€. 2.505,43
Della Vecchia Luciano	quietanza n.17119 del 25/10/2016	€. 2.809,21
Di Maria Brigida	quietanza n.20343 del 12/12/2016	€. 1.990,99
Fabbi Pier Santo/Sacchi Carolina	quietanza n.18239 del 10/11/2016	€. 2.529,88
Fedele Giorgio	quietanza n.20861 del 20/12/2016	€. 2.505,43
Frascerra Mario	quietanza n.20798 del 20/12/2016	€. 2.761,24
Frontera Mario	quietanza n.18067 del 08/11/2016	€. 2.734,91
Gardini Roberto/Miranti Gandolfa	quietanza n.18095 del 09/11/2016	€. 2.906,07
Genugo Pietrino	quietanza n.17573 del 31/10/2016	€. 2.785,70
Graziosi Tiziana/Volza Nicola	quietanza n.19675 del 30/11/2016	€. 2.517,66
Ingrassia Giuseppe	quietanza n.20334 del 12/12/2016	€. 2.706,89
La Porta Agostino	quietanza n.19309 del 24/11/2016	€. 2.613,58
Lavè Carlo	quietanza n.19921 del 02/12/2016	€3.254,06
Lavè Maria Antonietta	quietanza n.20310 del 12/12/2016	€. 1.957,14
Lenghi Bruno	quietanza n.20417 del 13/12/2016	€. 2.517,66
Liguori Giuseppe/Brustia Loredana	quietanza n.19072 del 22/11/2016	€. 2.542,11
Logozzo Antonio	quietanza n.18036 del 08/11/2016	€. 2.814,85
Logozzo Stefano	quietanza n.18035 del 08/11/2016	€. 1.632,67
Melis Angelo/Pietrobono Paola	quietanza n.19336 del 25/11/2016	€. 2.814,85
Rattazzi Roberto	quietanza n.20191 del 07/12/2016	€. 2.833,66
Scichilone Benedetto	quietanza n.19127 del 22/11/2016	€. 2.529,88
Stillitano Grazia	quietanza n.17826 del 03/11/2016	€. 2.720,92
Tait Claudio	quietanza n.20090 del 05/12/2016	€. 2.954,04
Taverniti Gisella	quietanza n.17714 del 01/11/2016	€. 2.869,40
Taverniti Rocco	quietanza n.18070 del 08/11/2016	€. 3.134,62
Testoni Fabio	quietanza n.19932 del 02/12/2016	€. 2.978,50
Vivoli Dante	quietanza n.20421 del 13/12/2016	€. 2.827,07

con un totale versato ammontante ad € **91.712,87** (euro novantunomilasettecentododici/87) a fronte di un corrispettivo complessivo richiesto di € 94.047,76 (euro novantaquattromilaquarantasette/76)

- che il Sig. B.M. non ha ritirato la raccomandata A/R di richiesta saldo esproprio inviata con protocollo n. 65714 del 13/10/2016 ed anzi la stessa è ritornata al Servizio Governo del Territorio con reso di compiuta giacenza datato 16/11/2016 e di conseguenza non ha effettuato il pagamento richiestoli pari ad €. 2.337,09.

- che nei confronti del Sig. B.M. si procederà al recupero forzoso della somma dovuta per il saldo esproprio tramite procedura legale da parte dell'Avvocatura Civica Comunale.

Considerato che:

- i condomini sopra menzionati del complesso edificato dalla Cooperativa "La Nuova" denominato Condominio "Le Cascinette" di via Don Primo Mazzolari n.14/16 hanno versato complessivamente la somma dovuta per il saldo esproprio che risulta essere pari ad € **91.712,87** (euro novantunomilasettecentododici/87) 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. n.20405 RI 09/3207 del 30 marzo 2016 e successiva nota prot. n.26892 RI 09/4221 del 26 aprile 2016.

- Preso atto del su menzionato versamento di € **91.712,87** (euro novantunomilasettecentododici/87) 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 complessivo di € **91.712,87** (euro novantunomilasettecentododici/87) versato pro quota, così come di seguito specificato, da n.35 dei n.36 condomini proprietari residenti nel complesso edilizio denominato Condominio "Le Cascinette", Via Don Primo Mazzolari n.14/16 Novara e precisamente:

Anello Pasquale	quietanza n.20190 del 07/12/2016	€ 2.057,77
Botti Luigi	quietanza n.17792 del 03/11/2016	€ 2.827,07
Busca Benito	quietanza n.20124 del 06/12/2016	€ 2.417,96
Chirico Nicolina	quietanza n.20424 del 13/12/2016	€ 2.731,15
Coassolo Alfredo	quietanza n.20452 del 13/12/2016	€ 1.497,24
Collovà Giuseppe	quietanza n.17040 del 24/10/2016	€ 2.827,07
Costa Mauro	quietanza n.20862 del 20/12/2016	€ 2.791,34
Cotroneo Angelo	quietanza n.19076 del 22/11/2016	€ 2.814,85
De Bernardi Vercelloni Franca	quietanza n.20166 del 16/12/2016	€ 2.505,43
Della Vecchia Luciano	quietanza n.17119 del 25/10/2016	€ 2.809,21
Di Maria Brigida	quietanza n.20343 del 12/12/2016	€ 1.990,99
Fabbri Pier Santo/Sacchi Carolina	quietanza n.18239 del 10/11/2016	€ 2.529,88

Fedele Giorgio	quietanza n.20861 del 20/12/2016	€. 2.505,43
Frascerra Mario	quietanza n.20798 del 20/12/2016	€. 2.761,24
Frontera Mario	quietanza n.18067 del 08/11/2016	€. 2.734,91
Gardini Roberto/Miranti Gandolfa	quietanza n.18095 del 09/11/2016	€. 2.906,07
Genugo Pietrino	quietanza n.17573 del 31/10/2016	€. 2.785,70
Graziosi Tiziana/Volza Nicola	quietanza n.19675 del 30/11/2016	€. 2.517,66
Ingrassia Giuseppe	quietanza n.20334 del 12/12/2016	€. 2.706,89
La Porta Agostino	quietanza n.19309 del 24/11/2016	€. 2.613,58
Lavè Carlo	quietanza n.19921 del 02/12/2016	€.3.254,06
Lavè Maria Antonietta	quietanza n.20310 del 12/12/2016	€. 1.957,14
Lenghi Bruno	quietanza n.20417 del 13/12/2016	€. 2.517,66
Liguori Giuseppe/Brustia Loredana	quietanza n.19072 del 22/11/2016	€. 2.542,11
Logozzo Antonio	quietanza n.18036 del 08/11/2016	€. 2.814,85
Logozzo Stefano	quietanza n.18035 del 08/11/2016	€. 1.632,67
Melis Angelo/Pietrobono Paola	quietanza n.19336 del 25/11/2016	€. 2.814,85
Rattazzi Roberto	quietanza n.20191 del 07/12/2016	€. 2.833,66
Scichilone Benedetto	quietanza n.19127 del 22/11/2016	€. 2.529,88
Stillitano Grazia	quietanza n.17826 del 03/11/2016	€. 2.720,92
Tait Claudio	quietanza n.20090 del 05/12/2016	€. 2.954,04
Taverniti Gisella	quietanza n.17714 del 01/11/2016	€. 2.869,40
Taverniti Rocco	quietanza n.18070 del 08/11/2016	€. 3.134,62
Testoni Fabio	quietanza n.19932 del 02/12/2016	€. 2.978,50
Vivoli Dante	quietanza n.20421 del 13/12/2016	€. 2.827,07

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. n.20405 RI 09/3207 del 30 marzo 2016 e successiva nota prot. n.26892 RI 09/4221 del 26 aprile 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 "Le Cascinette" di Via Don Primo Mazzolari n.14/16 – Novara – pagamento a saldo per la cessione dell'area in diritto di superficie sita nel Peep Nord connesso al procedimento espropriativo - verrà introitato alla Risorsa 40400.03.0509 del C.d.R.76 Bilancio 2016.*

2. Che nei confronti del Sig. B.M. si procederà al recupero forzoso della somma di €2.337,09 dovuta per il saldo esproprio tramite procedura legale da parte dell'Avvocatura Civica Comunale.

Il Dirigente del Servizio
Arch. Maurizio Foddai

E' parte integrante della determinazione dirigenziale

n. **Governo del territorio - Urbanistica/0000053 del 20/12/2016**

SERVIZIO PROPONENTE: Governo del Territorio e Commercio
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

Arch. Maurizio Foddai

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
Vedi Allegato	91712,87	2016
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	

e rende esecutiva la determinazione.

Data _____	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO _____
-------------------	--------------------------------------------------------------