

BOZZA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI CASALEGGIO NOVARA

- La società Immobiliare Delta s.r.l., corrente in Trecate via Mazzini n. 48, numero di iscrizione al registro imprese di Novara e numero di P.IVA 01974600031 ha acquistato con decreto di trasferimento di bene immobile del 5.11.2010 del Tribunale di Bergamo la proprietà del compendio immobiliare costituito da numero 10 villette con relative autorimesse individuato al NCEU del Comune di Casaleggio Novara (NO) e precisamente terreni di cui ai mappali 133 di are 3.75, 134 di are 3.75, 135 di are 3.75, 136 di are 5.09, 137 di are 4.65, 138 di are 2.50, 139 di are 3.75, 140 di are 3.75, 141 di are 3.75, 131 di are 3.75 e 132 di are 3.75 urbano mappale 166 subb. 2 e 3, 160 subb. 2 e 3, 161 subb. 2 e 3, 157 subb. 2 e 3, 156 subb. 2 e 3, 158 subb. 2 e 3, 159 subb. 2 e 3, 164 subb. 2 e 3, 163 subb. 2 e 3, 162 subb. 2 e 3;
- Antonio Balzano, nato a Torre Annunziata il 15 maggio 1964, residente in Casaleggio Novara (NO), cod. fisc.: BLZ NTN 64E15L245T ha acquistato con decreto di trasferimento di bene immobile in data 19.12.2008 del Tribunale di Bergamo l'immobile identificato al NCEU del Comune di Casaleggio Novara, foglio 3, mappali 165, sub 2, , cat. A/2, cl. 2, foglio 3/165 sub 3, cat. C/6, beni comuni non censibili foglio 3 n. 165, sub. 1

Che sulla proprietà oggetto di acquisto grava la convenzione stipulata con il Comune di Casaleggio Novara (NO) in data 15.06.1994 repertorio 2831011/13087 notaio Giuseppe Mittino, registrato a Novara il 1.07.1994 al numero 1726 vol 1 ed ivi trascritto il 7.07.1994 ai numeri 7040/5273;

Che l'immobile acquisito dal fallimento **T.E.M.A. –TECNOLIGIA EDILIZIA MONTAGGI ALL'AVANGUARDIA ENGINEERING S.R.L** con sede in via Mezzacapo, 51 a Sala Consilina (SA), per l'intera quota di proprietà e possesso;

Che alla data del ventennio precedente la data di trascrizione della sentenza di fallimento risultano , dai pubblici registri immobiliari, le seguenti formalità:

l'originario mappale 88 di are 69.10 era di proprietà del signor ANNOVATI GIUSEPPE nato a Casaleggio Novara (NO) il 16 dicembre 1911;

☐ con atto di cessione a titolo gratuito in data 15 giugno 1994 repertorio 283101/13088 di repertorio Notaio Giuseppe Mittino, registrato a Novara il 24 giugno 1994 al n. 1867 Vol. 1 Notaio Mittino trascritto a Novara il 7 luglio 1994 ai numeri 7041/5274 il signor ANNOVATI GIUSEPPE cedeva al Comune di CASALEGGIO NOVARA terreno in Casaleggio Novara mq. 2102,50 a parte dell'originario mappale 88;

☐ con atto in data 15 giugno 1994 repertorio 283103/13088 di repertorio Notaio Giuseppe Mittino, registrato a Novara il 24 giugno 1994 al n. 1867 Vol. 1 e trascritto a Novara il 7 luglio 1994 ai numeri 7042/5275 la società NEW SUN S.R.L. con sede in Magenta, acquistava dal signor ANNOVATI GIUSEPPE in Comune di Casaleggio Novara terreno di mq 4.800 a parte dell'originario mappale 88;

☐ con atto di identificazione catastale in data 22 settembre 1994 repertorio 286317/13298 Notaio Giuseppe

Mittino, registrato a Novara il 3 ottobre 1994 al n. 2648 Vol.1 ed ivi trascritto il 20 ottobre 1994 ai numeri 10287/7703, si procedeva alla identificazione catastale del terreno ceduto alla società NEW SUN S.R.L. con atto in data 15 giugno 1994 repertorio 283103 sopra citato, che risulta così censito al Catasto Terreni con i mappali 131 di are 3.75, 132 di 3.75, 133 are 3.75, 134 di are 3.75, 135 di are 3.75, 136 di are 5.09, 137 di are 4.65, 138 di are 2.50, 139 di are 3.75, 140 di are 3.75, 141 di are 3.75 in forza di frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Novara in data 7 settembre 1994 protocollo n. 2436;

□ con atto di compravendita in data 12 novembre 1998 repertorio 81883/9203 Notaio Prinetti, trascritto a Novara il 13 novembre 1998 ai numeri 15091/11010 la società NEW SUN S.R.L. con sede a Milano ha venduto alla società IMMOBILIARE MARIA T. S.R.L. con sede in Milano l'area edificabile con insiste tre villette bifamiliari ed una villetta trifamiliare allo stato rustico in Casaleggio Novara mappali 133 are 3.75, 134 di are 3.75, 135 di are 3.75, 136 di are 5.09, 137 di are 4.65, 138 di are 2.50, 139 di are 3.75, 140 di are 3.75, 141 di are 3.75

□ con atto di transazione e compravendita in data 2 luglio 2004 repertorio 92425/13646 Notaio Prinetti Luigi trascritto a Novara in data 20 luglio 2004 ai numeri 15839/9456 la società T.E.M.A. – Tecnologia Edilizia Montaggi all'Avanguardia Engineering – società a responsabilità limitata con sede in Costa Volpino acquistava in Comune di Casaleggio Novara:

a) dalla società IMMOBILIARE MARIA T S.R.L. in liquidazione, l'area edificabile sita in Comune di Casaleggio Novara con insistente tre villette bifamiliari ed una trifamiliare, tutte allo stato rustico. L'area è distinta e censita nel Catasto Terreni al foglio 3 mappali 133 are 3.75, 134 di are 3.75, 135 di are 3.75, 136 di are 5.09, 137 di are 4.65, 138 di are 2.50, 139 di are 3.75, 140 di are 3.75, 141 di are 3.75

b) dal fallimento NEW SUN S.R.L. l'area edificabile sita in Comune di Casaleggio Novara con insistente una villetta bifamiliare allo stato rustico.

L'area è distinta e censita nel Catasto Terreni al foglio 3 mappali 131 are 3.75, 132 di are 3.75.

- che pertanto tra il Comune di Casaleggio Novara e l'originario proprietario dei terreni signor Annovati Giuseppe, era stata sottoscritta convenzione con rogito notaio Mittino in data 15.06.1994 numero 283.101 racc. 13087 avente ad oggetto l'attuazione del progetto di piano esecutivo proposta dall'originale proprietario dei terreni e recepita dai competenti organi amministrativi.

Che il tenore di detta convenzione viene qui riportato parzialmente in relazione alle opere di urbanizzazione ancora da realizzarsi:

...

SPAZI DI SOSTE E PARCHEGGIO E VERDE DI ARREDO

L'area destinata a parcheggio pubblico sarà realizzata in manto di asfalto su cassonetto di ghiaia e pietrisco a granulometria adeguata, spessore cm. 30, ben cilindrato e completo di stesura superficiale di

bitume liquido a caldo con penetrazione 80-100.

Lo strato di asfalto sarà composto da una fondazione in conglomerato bitumioso (tout-venant) sabbio-ghiaioso spessore cm. 10 compresso e soprastante manto di bitume 5/15 in graniglia e sabbia, spessore 3 cm. compresso.

La superficie bituminosa sarà finita con la opportuna segnaletica orizzontale.

Le aree verdi saranno finite con la stesura e modellazione di terreno di coltivo privo di radici, di erbe infestanti e pietrame. Sarà eseguita la successiva formazione di prato compresa la rullatura semina e rastrellatura. Sono previste piantumazioni ad alto fusto con piante di essenza locale in ragione di una pianta ogni 6 mq. di area verde.

Le aree verdi saranno delimitate da cordonature prefabbricate in cemento di tipo stradale.

Saranno installati cestini porta rifiuti negli spazi di sosta ed all'interno dell'area verde principale, con un interasse non superiore a mt. 80, del tipo accettato dall'amministrazione comunale su proposta del promittente, corredata di scheda tecnica del prodotto.

Verranno altresì installate panchine, nella misura e nella posizione indicata nella Tavola 2 di progetto, previa proposta della tipologia scelta all'amministrazione comunale, corredata di scheda tecnica del prodotto e accettata dall'amministrazione comunale.

Le aree verdi dovranno essere dotate di sistema di irrigazione automatica, a pioggia per l'area verde principale e a goccia per l'aiuola che delimita il parcheggio dalla Via Mameli, il tutto come meglio specificato nella Tavola 2 di progetto.

L'area verde principale dovrà essere delimitata sul lato nord-est, verso la Fontana Zanotti, da recinzione in rete metallica realizzata ad una distanza non inferiore di 3,00 mt dalla sponda della Fontana stessa.

L'area contenuta tra la recinzione e la sponda, necessaria alla manutenzione della Fontana, dovrà essere accessibile dal parcheggio, attraverso un'apertura di larghezza non inferiore a 4,00 mt.

INNESTO VIARIO

Sarà realizzato come da allegata tavola n. 8 dei disegni.

Il manto stradale sarà composto come per il piano viabile di cui ai punti SISTEMA VIARIO E PARCHEGGI, ovvero cassonetto in misto granulare non gelivo spessore cm. 30, tout-venant bitumato spessore cm. 12 e tappetino di bitume spessore cm. 3 compresso.

Le aiuole partitraffico saranno realizzate con cordoli costruiti in cemento e completate a giardino.

ATTREZZATURE PER IL TRAFFICO.

Le sedi viarie, l'innesto e l'area a parcheggio saranno dotati di opportuna segnaletica sia orizzontale che verticale, a norma delle vigenti disposizioni in materia di circolazione.

I cartelli della toponomastica e dei numeri civici dovranno essere della tipologia concordata prima della posa, con l'amministrazione comunale.

- che a seguito delle vicende che hanno interessato le proprietà immobiliari in questione ed in particolare i soggetti proprietari nel tempo succedutesi la convenzione tra il signor Annovati ed il Comune di Casaleggio Novara è scaduta e, in particolare, gli impegni ivi previsti a carico della proprietà non sono stati conseguentemente ultimati.

- che ad oggi risultano essere state eseguite le seguenti opere, non ancora collaudate, a carico del proponente fintanto che non sarà avvenuto il passaggio di proprietà:

- a) *SISTEMA VIARIO PEDONALE E VEICOLARE*
- b) *SPAZI DI SOSTE E PARCHEGGIO*
- c) *OPERE DI PRESA ADDUZIONE E DISTRIBUZIONE IDRICA*
- d) *RETE PER LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI LIQUIDI*
- e) *RETE DI DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA*
- f) *RETE DI DISTRIBUZIONE GAS*
- g) *RETE TELEFONICA*
- h) *ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI*
- i) *RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE*

- che ad oggi risultano da realizzare le seguenti opere:

- l) *VERDE DI ARREDO*
- m) *INNESTO VIARIO*
- n) *ATTREZZATURE PER IL TRAFFICO*

Premesso che:

- Fanno parte della presente gli elaborati grafici identificati come *TAV. 1 STATO DI FATTO* e *TAV.2 STATO DI PROGETTO* e il Computo Metrico Estimativo (Allegato B) con l'indicazione delle opere da eseguire;
- I tempi per la realizzazione di tali opere mancanti risultano essere di 3 mesi dalla data di stipula della presente convenzione, con le modalità descritte dal Computo Metrico Estimativo in allegato redatto in riferimento al Prezziario della Regione Piemonte anno 2013 ultimo semestre;
- Il proponente produrrà polizza fidejussoria a favore del Comune di Casaleggio Novara pari all'importo comprensivo di IVA, delle opere complessive individuate dal Computo Metrico Estimativo in allegato. Tale importo è di euro 35.173,72 (trentacinquemilacentosettantatre/72) comprensivo di iva 22%.

Tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma fin d'ora in modo definitivamente

impegnativo per quanto concerne il proponente:

- 1) Le premesse formano parte integrante della presente convenzione;
- 2) L'attuazione del progetto di piano esecutivo, sul terreno sito in Comune di Casaleggio Novara ed individuato nella citata convenzione è stata, sino ad oggi, effettuata in conformità agli articoli del PRG delle norme della convenzione citata. **Le opere realizzate dovranno essere verificate tramite verbale redatto da parte dei competenti Uffici Comunali. Tali opere realizzate risultano ad oggi non ancora collaudate;**
- 3) Richiamato parzialmente il contenuto della convenzione 15.06.1994 le parti danno atto che gli interventi di cui alla medesima convenzione sono stati prevalentemente eseguiti e tali opere risultano ad oggi non ancora collaudate;
- 4) Che richiamati come ritrascritti tutti i punti della citata convenzione tra le parti si prevede di sottoscrivere nuova convenzione finalizzata al completamento delle opere di cui al piano esecutivo convenzionato entro il termine del salve tutte le prescrizioni di cui alla convenzione del 15.06.1994 che vengono rinnovate e producono i loro effetti per la durata della presente convenzione;
- 5) Il proponente si impegna a realizzare l'illuminazione pubblica prevista conformemente alle Specifiche Tecniche CEI per essere gestita dall'attuale gestore (ENEL Sole). Il proponente si farà carico di ogni onere relativo all'allaccio alla rete esistente nonché ad quelli relativi alla presa in carico da parte del Gestore.
- 6) Il Comune di Casaleggio Novara potrà richiedere al proponente prove sui manufatti e sulle strutture da cedere al Comune stesso, con spese a carico del proponente, da eseguirsi presso laboratori specializzati.
- 7) Il Comune di Casaleggio Novara prenderà a carico la proprietà delle reti fognarie e idriche realizzate, una volta che le stesse verranno collaudate da parte dell'ente gestore del Servizio Idrico Integrato. **Le eventuali modifiche e gli oneri conseguenti richieste dall'ente gestore, si intendono ad esclusivo carico del proponente.**
- 8) Il Comune di Casaleggio Novara prenderà a carico la proprietà relativa agli impianti di illuminazione pubblica, fognatura ad acquedotto successivamente alla verifica ed alla sottoscrizione di verbale degli Enti Gestori. I relativi oneri saranno a carico del Proponente.
- 9) Lo svincolo della polizza fidejussoria è subordinato all'acquisizione dei citati verbali degli Enti Gestori. Il Comune di Casaleggio Novara ha facoltà di richiedere sopralluoghi di verifica agli impianti realizzati ai diversi Gestori.
- 10) Il proponente dichiara di accettare che, qualora i diversi Enti Gestori eccepiscano difformità relative alla realizzazione dei diversi impianti, la fidejussione venga immediatamente escussa.
- 11) La società Immobiliare Delta s.r.l si farà carico anche di tutte le quote di urbanizzazione relative alle proprietà ad oggi già trasferite a terzi, facenti parte del suddetto compendio immobiliare, e di seguito elencate:
 - Immobile identificato al NCEU del Comune di Casaleggio Novara foglio 3, mappale 157, sub 2, , cat. A/2, cl. 2, foglio 3, mappale 157 sub 3, cat. C/6, beni comuni non censibili foglio 3 n. 157, sub. 1(Atto NOTAIO ANDREA MILANO - REP. GEN. N. 35.041, RACC. N. 16.244 DEL 04.12.2013);

- Immobile identificato al NCEU del Comune di Casaleggio foglio 3, mappale 162, sub 2, , cat. A/2, cl. 2, foglio 3, mappale 162 sub 3, cat. C/6, beni comuni non censibili foglio 3 n. 162, sub. 1
(Atto NOTAIO ANDREA MILANO - REP. GEN. N. 35.025, RACC. N. 16.233 DEL 28.11.2013);
- Immobile identificato al NCEU del Comune di Casaleggio Novara foglio 3, mappale 158, sub 2, , cat. A/2, cl. 2, foglio 3, mappale 158 sub 3, cat. C/6, beni comuni non censibili foglio 3 n. 158, sub. 1
(Atto NOTAIO ANDREA MILANO - REP. GEN. N. 34.878, RACC. N. 16.114 DEL 18.10.2013);
- Immobile identificato al NCEU del Comune di Casaleggio Novara foglio 3, mappale 156, sub 2, , cat. A/2, cl. 2, foglio 3, mappale 156 sub 3, cat. C/6, beni comuni non censibili foglio 3 n. 156, sub. 1
(Atto NOTAIO ANDREA MILANO - REP. GEN. N. 33.823, RACC. N. 15.338 DEL 19.12.2012);
- Immobile identificato al NCEU del Comune di Casaleggio Novara foglio 3, mappale 166, sub 2, , cat. A/2, cl. 2, foglio 3, mappale 166 sub 3, cat. C/6, beni comuni non censibili foglio 3 n. 166, sub. 1
(Atto NOTAIO ANDREA MILANO - REP. GEN. N. 32.849, RACC. N. 14.635 DEL 29.03.2012).