

SSA TOSI

V. Agli Atti  
Novara, 11.2.2013

*[Signature]*

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**CONCORDATO PREVENTIVO**  
**IMPRESA INDIVIDUALE [REDACTED]**  
**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto geom. Claudio Rho contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3, iscritto all'albo dei geometri e dei geometri laureati della provincia di Novara al n. 1893 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n° 168

**PREMESSO**

- che, in data 31 ottobre 2012 il Sig. Giudice D.ssa Elisa Tosi nominava il sottoscritto quale perito estimatore dei beni immobili legati al concordato di cui in epigrafe;
- che, vista la proposta concordataria, oltre ai beni immobili di piena proprietà o di quota di comproprietà del sig. [REDACTED] è risultato necessario procedere alla stima dell'appartamento, di proprietà della signora [REDACTED] posto sopra al capannone sito in Romagnano Sesia;
- che, in data 27 novembre e 10 dicembre 2012 eseguiva sopralluoghi verificando la consistenza dei beni immobili siti nei comuni di Romagnano Sesia e Prato Sesia;
- che, successivamente sono state svolte tutte le necessarie ricerche per le verifiche urbanistiche e catastali.

**TUTTO CIO' PREMESSO**

Il sottoscritto è ora in grado di esporre quanto segue, con suddivisione



delle valutazioni relativamente ai singoli compendi immobiliari.

**1) ROMAGNANO SESIA, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa  
angolo Via Grai**

**DESCRIZIONE**

Lotto di terreno, completamente recintato, della superficie catastale di mq. 1.538,00, con soprastante fabbricato composto da due piani fuori terra (terreno e primo) ed uno seminterrato.

Il lotto è in zona periferica denominata "zona industriale sud", ed è posto a circa mt. 200,00 dalla Strada provinciale di collegamento tra Ghemme e Romagnano Sesia (meglio identificabile nella planimetria allegato "A") ed a circa mt. 500,00 dall'ingresso dell'autostrada Genova-Gravellona Toce.

Il lotto ha due ingressi, l'uno pedonale e l'altro carroia, verso la Via Dalla Chiesa ed altro un ingresso sia pedonale che carroia dalla Via Grai.

L'area attorno al fabbricato è quasi completamente pavimentata ad eccezione di due aiuole, poste a sud, in adiacenza all'ingresso pedonale da Via Dalla Chiesa.

L'immobile risulta così composto:

- *Al piano seminterrato* (raggiungibile a livello pedonale da scala interna ed a livello carroia da rampa collegata con l'ingresso sulla Via Dalla Chiesa)  
-all'interno, locale ad uso laboratorio, con due ripostigli, uno spazio per il montacarichi (peraltro mai posato) e vano scala di collegamento con i piani superiori, per una superficie



commerciale complessiva di circa mq. 552,00;

-all'esterno, si rileva l'originaria presenza di tettoia posta tra il fabbricato ed il confine di nord con il mappale 554, ora senza copertura e con l'orditura in legno in pessime condizioni manutentive.

- *Al piano terreno* (con accesso pedonale dalla Via Dalla Chiesa e pedonale e carraio dalla Via Grai)

-all'interno, locale ad uso laboratorio, atrio d'ingresso gravato di servitù di passaggio per l'accesso al piano superiore, locale ad uso ufficio, servizi igienici e ripostigli, oltre allo spazio per il montacarichi (già indicato) ed al vano scala di collegamento tra i piani, anch'esso gravato di servitù di passaggio per l'accesso al piano superiore, il tutto per una superficie complessiva commerciale di circa mq. 572,00, di cui circa mq. 44,00 per uffici e servizi igienici;

- -all'esterno, locale centrale termica, della superficie commerciale di circa mq. 15,00 e tettoia, posta sul lato di est del capannone, della superficie di circa mq. 37,00, realizzata con pilastri ed orditura in legno e con copertura in lastre metalliche.

Il tutto meglio identificabile nelle planimetrie e negli elaborati fotografici allegati come fascicolo "A"

- *Al piano primo* (con accesso attraverso il vano scala di proprietà dell'unità sottostante)

Unità immobiliari, realizzate sul lastrico solare, in corso di costruzione e comprendenti:



un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo tre camere e doppi servizi della superficie commerciale di circa mq. 150,00;

zona uffici contabilità inframezzata dal vano scala, comprensiva di due locali ad uso ufficio, un locale archivio e due servizi igienici della superficie commerciale complessiva di circa mq. 61,00.

Le due unità immobiliari sono in collegamento attraverso corridoio verandato della superficie di circa mq. 29,00.

Vi è poi la rimanente parte della copertura piana del capannone sottostante, con caratteristiche di lastrico solare, della superficie di circa mq. 240,00.

Il tutto meglio individuabile nelle planimetrie e negli elaborati fotografici allegati come fascicolo "B".

A livello costruttivo, il capannone è stato realizzato con muratura in cemento armato, al piano seminterrato, e con struttura prefabbricata sia come pilastri, travi e solai al piano terreno. Le tamponature esterne sono in pannelli prefabbricati e le pavimentazioni sono quasi totalmente in cemento liscio, ad eccezione della zona uffici e dei servizi igienici pavimentati con piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono in legno, così come le porte interne. Il portoncino d'ingresso è blindato. Il riscaldamento è garantito da caldaia a legna, con irradiazione attraverso termoventilconvettori nei locali laboratorio e con termosifoni negli uffici e nei servizi igienici.

Per quanto riguarda l'unità in corso di realizzazione al piano primo, lo



Geom. Claudio Rho- [claudio.rho@studiotecnicoalfa.it](mailto:claudio.rho@studiotecnicoalfa.it) - [claudio.rho@geopec.it](mailto:claudio.rho@geopec.it) -

stato d'avanzamento lavori può essere quantificato al 80%, essendo stati realizzati:

- la struttura in elevazione comprensiva della copertura e delle murature di tamponamento;
- tutte le tramezze con gli intonaci interni ed esterni;
- i serramenti esterni in legno laccato, comprensivi delle opere da vetraio;
- la pavimentazione in parquet prefinito (quasi completa mancano alcune piccole zone);
- le schemature di tutti gli impianti (idrico, termico ed elettrico), mancando la posa di alcuni sanitari e, a livello elettrico il completamento con i frutti e gli apparecchi.

Il lastrico solare, usufruibile come terrazzo, risulta rivestito solamente da guaina bituminosa.

Oltre ai beni sopradescritti, vi sono dei piccoli appezzamenti di terreno della superficie complessiva catastale di mq. 182,00, posti all'esterno della recinzione, utilizzati come strada e quindi facenti parte delle attuali Via Dalla Chiesa e Grai (meglio identificati nella planimetria allegato "C").

#### DATI CATASTALI, PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'area su cui sorgono il capannone con i soprastanti locali in corso di realizzazione, è individuata nel NCT del Comune di Romagnano Sesia, al

Foglio 35 mappale 643 Ente Urbano di are 15.38

L'unità immobiliare adibita a capannone, al piano seminterrato e



terreno, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Romagnano Sesia al

Foglio 35 mappale 643 P. SI-T categoria D/I rendita catastale € 7.333,69.

Detta unità con tutto il lotto circostante risulta di piena proprietà per la quota di 1000/1000, del sig. ██████████ nato a Novara il ██████████ C.F. ██████████, a lui pervenuto per acquisto del terreno con atto Notaio Rossana Lenzi del 19.01.1988 rep. 2622251/4724 trascritto a Novara il 09.02. 1988 ai nr. 1686/1220 e per successiva edificazione dell'immobile con le autorizzazioni più avanti indicate.

L'unità in corso di costruzione posta al piano primo, con tutto il lastrico solare, non è attualmente censita al Catasto Fabbricati e risulta di proprietà per la quota di 1000/1000, della signora ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████, in forza di atto di donazione dell'intero lastrico solare, a rogito Notaio Rossana Lenzi del 11.06.2004 rep. 61290/9332 trascritto a Novara il 29.06.2004 ai nr. 13805/8030 e per successiva edificazione delle unità in corso di costruzione con le autorizzazioni più avanti indicate.

I piccoli appezzamenti di terreno, ora adibiti a strada, sono così censiti al Catasto Terreni del comune di Romagnano Sesia:

Foglio 35 mappale 557 seminativo classe I are 0.62 R.D. € 0,48 R.A. 0,38

Foglio 35 mappale 559 seminativo classe I are 0.36 R.D. € 0,28 R.A.



Foglio 35 mappale 561 seminativo classe I are 0.82 R.D. € 0,64 R.A.  
0,51

Foglio 35 mappale 562 seminativo classe I are 0.02 R.D. € 0,02 R.A.  
0,01

e risultano di proprietà del sig. ██████████ di cui sopra, a lui pervenuti sempre per l'atto notarile del 19.01.1988.

Pur essendo detti terreni oramai compresi nella strada pubblica urbanizzata, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – non si è trovata traccia di procedure espropriative e/o di cessioni degli stessi, permanendo quindi di proprietà del Sig. ██████████

#### URBANISTICA, AUTORIZZAZIONI E REGOLARITÀ EDILIZIA

Urbanisticamente l'area su cui sorgono gli immobili è individuata nel PRG del Comune di Romagnano Sesia tra le "Aree di riordino, di completamento e per nuovi produttivi (N.I.P.)" normata dall'art. 28 delle NTA (qui allegate in copia sotto "D"), mentre i terreni esterni alla recinzione sono con destinazione a strada.

A livello edilizio gli immobili sono stati edificati a seguito delle seguenti autorizzazioni:

#### Capannone

- Concessione edilizia n° 35/87 del 04.03.1988 e relativa variante in corso d'opera del 25.01.1991 (allegati "E" ed "F");
- Concessione Edilizia n° 38/94 del 09.11.1994 (allegato "G").

Alle quali ha fatto seguito il rilascio del certificato di agibilità del 06.03.1995 (allegato "H").



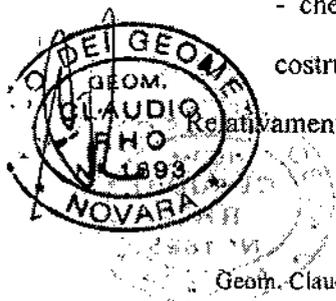
- Concessione edilizia n° 13/2001 del 02.03.2001 (allegato "I");
- Denuncia di Inizio Attività n° 2014 prot. 4788 del 09.02.2009 (allegato "L").

L'unità produttiva è stata realizzata in conformità dei permessi autorizzativi rilasciati, ad eccezione della tettoia posta in adiacenza alla testata di est che non risulta indicata in nessun elaborato grafico e per cui sarà necessario procedere ad una sanatoria.

#### Appartamento/uffici

- Permesso di Costruire n° 20/2004, del 05.07.2004 (allegato "M");
- Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (pratica edilizia n. 2409), inoltrata con domanda del 30.10.2008 prot. 8892 (allegato "N"), esaminata dalla commissione edilizia che, con comunicazione del 26.10.2009, ha espresso parere favorevole a condizione:
  - che la domanda di permesso di costruire oltre che dalla ██████████ fosse firmata anche dal titolare della ditta artigianale (██████████) per la cessione/utilizzo della SUL conteggiata nei relativi calcoli volumetrici;
  - che, non essendo l'erigendo alloggio di proprietà della attività artigianale sottostante, venga vincolato con apposito atto notarile registrato e trascritto quale alloggio del custode dell'attività;
  - che, venissero versati € 2.861,21, per oblazione e costo di costruzione per la sanatoria.

Relativamente a quest'ultima richiesta autorizzativa, nessuna



integrazione è stata presentata e/o ottemperata e, pertanto, essendo decorsi più di tre anni dall'ultima comunicazione, è attualmente da considerarsi scaduta.

Inoltre, nella sanatoria di cui sopra non è stata indicata la chiusura con veranda del portico e, quindi, sarebbe necessario ripresentare nuova domanda di sanatoria, con i nuovi conteggi per l'oblazione ed il costo di costruzione.

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Oltre alla sopra menzionata necessità di stipulare atto in cui l'appartamento sia vincolato all'attività produttiva sottostante (e quindi non commerciabile da solo), alla data di aggiornamento del 27.11.2012 gli immobili oggetto di perizia siti in Romagnano Sesia, risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE 02.11.1992 nr. 12125/1962 ipoteca volontaria per £ 200.000.000 (capitale £ 100.000.000) a favore Mediocredito Lombardo;
- ISCRIZIONE 07.11.1998 nr. 14795/2761 ipoteca volontaria per £ 750.000.000 (capitale £ 300.000.000) a favore CARIPLO S.P.A.;
- ISCRIZIONE 02.08.2007 NR. 17721/ 4163 ipoteca volontaria per € 195.000,00 (capitale € 130.000,00) a favore Intesa San Paolo s.p.a.;

#### REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI



Relativamente a quanto sopra indicato, risulta necessario prima di procedere alla commercializzazione dei beni effettuare le seguenti pratiche:

#### *Urbanistica*

Presentazione di permesso di costruire in sanatoria per la regolarizzazione della tettoia al piano terra, posta in adiacenza alla testata di est, il cui costo tra onorari professionali e oneri oblativi è presumibilmente quantificabile in circa € 3.500,00.

Presentazione di nuovo permesso di costruire in sanatoria per il piano primo con l'indicazione delle varianti già precedentemente indicate e con l'aggiunta della chiusura del porticato con veranda, il cui costo tra onorari professionali ed oneri oblativi/costo di costruzione è presumibilmente quantificabile in circa € 7.500,00.

Stipula di atto notarile di vincolo dell'unità al piano primo quale alloggio del custode il cui costo è presumibilmente quantificabile tra onorario e tasse in € 3.000,00.

#### *Catastale*

Redazione e presentazione di tipo mappale di ampliamento per la tettoia posta in adiacenza alla testata di est, per la tettoia sul lato di nord e per il locale caldaia, con successiva redazione e presentazione di nuova scheda del capannone al catasto urbano con attribuzione di rendita con procedura DOCFA, il cui costo tra onorari professionali e diritti è presumibilmente quantificabile in € 3.500,00.

Redazione e presentazione per nuovo censimento al catasto urbano con attribuzione di rendita con procedura DOCFA, dell'unità posta al piano



primo, il cui costo tra onorari professionali e diritti è presumibilmente quantificabile in € 1.000,00.

Quindi i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale sono, in via presuntiva, complessivamente quantificabili in € 18.000,00, oltre CNG ed IVA di Legge.

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione di un immobile residenziale e/o artigianale-industriale può essere essenzialmente effettuata con due criteri di stima e cioè la stima sintetica e quella analitica.

Visto la tipologia dei fabbricati e dell'area su cui essi sorgono, il sottoscritto ritiene che il criterio che possa portare ad avere un valore più rispondente a quello di mercato sia la

#### *STIMA SINTETICA*

La stima sintetica per terreni e fabbricati viene generalmente eseguita in base ai parametri tecnici, assumendo i prezzi medi di mercato della zona (rinvenuti mediante la consultazione: della Banca dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio; degli atti presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare; delle agenzie immobiliari e degli osservatori del mercato), riferiti a terreni e/o fabbricati già venduti ed in vendita, aventi caratteristiche similari al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

In particolare, tenuto conto della attuale particolare situazione riferita al mercato immobiliare, tenuto conto che il capannone pur avendo una superficie complessiva relativamente elevata, ma distribuita su più piani



e con una altezza media, relativamente bassa, le non perfette condizioni di manutenzione del piccolo capannone e tenuto conto che l'abitazione se pur in corso di finitura (quindi nuova) e costruita con materiali di discreto pregio, è situata in zona industriale e non può essere commercializzata singolarmente, ma solamente insieme al capannone, vi è un notevole ridimensionamento del valore unitario di mercato. Pertanto tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, considerando le unità immobiliari ed il terreno a loro annesso (il cui valore è compreso nel valore unitario delle unità), nel loro stato di fatto e di diritto attuale, quindi tenendo altresì conto che l'unità al piano primo risulta non completata, si ritiene di poter attribuire i valori di seguito indicati:

**CAPANNONE DI PROPRIETA' [REDACTED]**

Piano interrato Laboratorio mq. 552,00 x €/mq. 450,00= € 248.400,00 tettoia esterna (viste le condizioni attuali, si è tenuto conto del solo valore dell'area ) mq. 125,00 x €/mq. 80,00= € 10.000,00 € 258.400,00	€ 258.400,00
Piano terreno Laboratorio mq. 528,00 x €/mq. 650,00= € 343.200,00 Ufficio e servizi Mq. 44,00 x €/mq. 1.000,00 = € 44.000,00 Centrale termica Mq. 15,00 x €/mq. 200,00 = € 3.000,00 Tettoia Mq. 37,00 x €/mq. 150,00 = € 5.550,00 € 395.750,00	€ 395.750,00
Terreni adibiti a strada Mq. 182,00 x €/mq. 50,00 =	€ 9.100,00
<b>TOTALE PROPRIETA' [REDACTED]</b>	<b>€ 663.250,00</b>
Piano primo Abitazione Mq. 150,00 x €/mq. 1.500,00 x 80% = Mq. 150,00 x €/mq. 1.200,00 = € 180.000,00	



Uffici		
Mq. 61,00 x €/mq. 1.500,00 x 80% =		
Mq. 61,00 x €/mq. 1.200,00 =	€ 73.200,00	
Veranda		
Mq. 29,00 x €/mq. 1.000,00 =	€ 29.000,00	
Lastrico solare		
(di enormi dimensioni ma di difficile usufruibilità)		
mq. 240,00 x €/mq. 100,00 =	€ 24.000,00	
	€ 306.200,00	€ 306.200,00
<b>TOTALE PROPRIETA'</b>		<b>€ 306.200,00</b>

Pertanto gli immobili siti in Romagnano Sesia hanno un valore complessivo di € 969.450,00 (novecentosessantanovemilamilaquattrocentocinquanta/00).

## 2) PRATO SESIA, Via Frà Dolcino n° 3

### DESCRIZIONE

Trattasi di due unità fabbricati adiacenti, posti nella parte finale di corte dipartentesi dalla Via Frà Dolcino/Piazzale Matteotti, nella zona centrale di Prato Sesia, meglio evidenziati nella planimeta catastale allegato "O".

Gli immobili sono adiacenti e di vetusta costruzione ed entrambi formati da due unità abitative con annesse due autorimesse, così come meglio di seguito descritti:

#### UNITA' A

*Fabbricato al mappale 968 (con annessa area retrostante).*

L'accesso all'immobile avviene, come precedentemente indicato, attraverso il vano scala posto sul mappale 334.

L'appartamento, con annessa autorimessa, ha sviluppo su tre piani fuori terra (terreno primo e secondo) ed è così composto:

-al piano terreno, tre locali di servizio (cantina e due ripostigli), della superficie di circa mq. 65,00, con retrostante area di proprietà della



superficie di circa mq. 55,00 e locale autorimessa della superficie di circa mq. 18,00,

-al piano primo, soggiorno, cucina , due camere e bagno con annessi balcone e terrazza, della superficie commerciale di circa mq. 85,00;

-al piano secondo, locale sottotetto aperto completamente al rustico della superficie commerciale di circa mq. 65,00.

La zona abitativa al piano primo è stata oggetto di una risanamento conservativo interno, con rifacimento della pavimentazione, in parquet prefinito, con riscaldamento autonomo (la caldaia è posta al piano terra), irradiato con termosifoni, serramenti sono in legno con doppi vetri e, gli impianti risultano parzialmente rifatti.

La copertura necessita di interventi manutentivi/sostitutivi a causa delle pessime condizioni dell'orditura.

Il tutto meglio identificabile nelle planimetrie catastali e negli elaborati fotografici allegati come fascicolo "P".

#### UNITA' B

*Fabbricato al mappale 334 (con annessa corte antistante l'immobile gravata di servitù di passaggio a favore dei beni al mappale 968).*

L'accesso all'immobile avviene attraverso vano scala posto sul mappale 334, ma risultante comune con il fabbricato al mappale 968.

L'appartamento, con annessa autorimessa, ha sviluppo su due piani fuori terra (terreno e primo) ed è così composto:

-al piano terreno, due locali al rustico (ripostiglio e cantina) della superficie di circa mq. 33,00, un servizio igienico, semipiastrellato, della superficie di circa mq. 9,00 ed un locale autorimessa della superficie di



circa mq. 20,00,

- al piano primo, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e camera da letto, con antistante balcone, della superficie commerciale di circa mq. 75,00.

La zona abitativa al piano primo, è dotata di riscaldamento autonomo (la caldaia è posta nel servizio igienico al piano terreno), irradiato tramite termosifoni. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, i serramenti sono in legno verniciato con vetri singoli, gli impianti sono vetusti.

Anche in questo caso, la copertura necessita di interventi manutentivi/sostitutivi a causa delle pessime condizioni dell'orditura.

Il tutto meglio identificabile nelle planimetrie catastali e negli elaborati fotografici allegati come fascicolo "Q".

#### DATI CATASTALI, PROPRIETA', PROVENIENZA

Le unità immobiliari di cui sopra sono così censite al Catasto fabbricati del Comune di Prato Sesia:

Foglio 12 mappale 968 subalterno 3 P.T.-1-2 categoria A/3 classe 1 vani 5,5 rendita catastale € 298,51

Foglio 12 mappale 968 subalterno 4 P.T. categoria C/6 classe 3 mq. 17 rendita catastale € 56,19.

Foglio 12 mappale 334 subalterno 3 P.T.-1 categoria A/3 classe 1 vani 5 rendita catastale € 271,14

Foglio 12 mappale 334 subalterno 4 P.T. categoria C/6 classe 2 mq. 19 rendita catastale € 53,97

Dette unità risultano di piena proprietà dei signori:

██████████ nato a Novara il ██████████ C.F. ██████████



██████████, per quota di 500/1000

██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████

██████████, per quota di 500/1000,

a loro così pervenuti:

beni al mappale 968 in forza di atto d'acquisto, a rogito Notaio Rossana Lenzi del 24.03.2000 rep. 54077/8165 trascritto a Novara il 19.04.2000 ai nr. 6031/3869;

beni al mappale 334, in forza di atto d'acquisto, a rogito Notaio Rossana Lenzi del 07.12.2007 rep. 65918/10938 trascritto a Novara il 18.12.2007 ai nr. 27432/16285.

#### OCCUPAZIONE

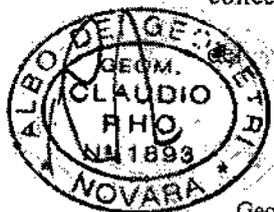
I beni al mappale 968 sono occupati dai proprietari.

I beni al mappale 334 sono occupati dalla signora Rainoldi Lidia, in forza di contratto di locazione stipulato in data 11.02.2008 registrato il 27.02.2008 nr. 1799 serie III (allegato "R"), con scadenza il 10.02.2012, prorogato tacitamente per altri 4 anni sino al 10.02.2016, in quanto non inviata nessuna disdetta.

#### URBANISTICA, AUTORIZZAZIONI E REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato Sesia, si è appurato che:

-i beni al mappale 968, sono stati realizzati anteriormente allo 01.09.1967 e successivamente sono stati oggetto di rilascio di concessione in sanatoria n° 11 dello 01.03.2000, con relativo rilascio certificato di autorizzazione all'abitabilità in data 11.03.2000



Geom. Claudio Rho- [claudio.rho@studiotecnicoalfa.it](mailto:claudio.rho@studiotecnicoalfa.it) - [claudio.rho@geopec.it](mailto:claudio.rho@geopec.it) -

-i beni al mappale 334 risultano realizzati in base ad autorizzazione del 02.05.1957 (allegato "U").

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Alla data di aggiornamento del 27.11.2012 gli immobili oggetto di perizia siti in Prato Sesia, risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE 30.06.2004 nr. 13943/3695 ipoteca volontaria per € 82.500,00 (capitale € 55.000,00) a favore Banca Intesa s.p.a. (100% sui beni al Fg. 12 mapp. 968/ 3 e 4;
- ISCRIZIONE 30.07.2010 nr. 12510/2606 ipoteca volontaria per € 261.181,00 (capitale € 130.590,50) a favore Banca Popolare di Novara s.p.a. (100% sui beni al Fg. 12 mapp. 968/3 e 4 e mapp. 334/ 3 e 4);
- ISCRIZIONE 03.04.20112 ipoteca giudiziale per € 5.500,00 (capitale € 2.420,08) a favore Ballan s.p.a. (50% sui beni al Fg. 12 mapp. 968/3 e 4 e mapp. 334/ 3 e 4);

#### REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI

Dall'esame effettuato le costruzioni sono state realizzate conformemente alle autorizzazioni rilasciate e la situazione catastale è anch'essa conforme a quanto riscontrato in loco.

Quindi, non è necessario procedere ad alcun tipo di regolarizzazione.

#### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione di un immobile residenziale può essere essenzialmente effettuata con due criteri di stima e cioè la stima sintetica e quella analitica.



Visto la tipologia dei fabbricati e dell'area su cui essi sorgono, il sottoscritto ritiene che il criterio che possa portare ad avere un valore più rispondente a quello di mercato sia la

### *STIMA SINTETICA*

La stima sintetica le unità immobiliari a carattere residenziale e per i loro accessori, viene generalmente eseguita in base ai parametri tecnici, assumendo i prezzi medi di mercato della zona (rinvenuti mediante la consultazione: della Banca dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio; degli atti presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare; delle agenzie immobiliari e degli osservatori del mercato), riferiti ad unità immobiliari già vendute ed in vendita, aventi caratteristiche simili ai beni oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

In particolare, tenuto conto della attuale particolare situazione riferita al mercato immobiliare, tenuto conto che le coperture dei fabbricati ove sono site le unità immobiliari, necessitano di interventi, che comunque i fabbricati stessi sono di vetusta costruzione, tenuto conto che l'unità residenziale al mappale 968 è stato oggetto di parziale restauro conservativo interno, mentre l'unità al mappale 334 presenta caratteristiche di finitura datate e tenuto conto, sempre per le unità al mappale 334, che le stesse risultano locate con contratto scadente il 10.02.2016, considerando le unità immobiliari sopra descritte, nel loro stato di fatto e di diritto attuale, si ritiene di poter attribuire i valori di

seguito indicati:



Geom. Claudio Rho- [claudio.rho@studiotecnicoalfa.it](mailto:claudio.rho@studiotecnicoalfa.it) – [claudio.rho@geopec.it](mailto:claudio.rho@geopec.it) –

### FABBRICATO AL MAPPALE 334

Piano terreno cantina, ripostiglio mq. 33,00 x €/mq. 300,00 = € 9.900,00 servizio igienico mq. 9,00 x €/mq. 400,00 = € 3.600,00 autorimessa a corpo € 9.000,00 € 22.550,00	€ 22.550,00
Piano primo appartamento mq. 75,00 x €/mq. 600,00 = € 45.000,00	€ 45.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 67.550,00</b>

### FABBRICATO AL MAPPALE 968

Piano terreno Ripostigli, cantina mq. 65,00 x €/mq. 300,00 = € 19.500,00 terreno di proprietà esclusiva mq. 55,00 x €/mq. 80,00 = € 4.400,00 autorimessa a corpo € 8.000,00 € 31.900,00	€ 31.900,00
Piano primo Abitazione Mq. 85,00 x €/mq. 650,00 = € 55.250,00	€ 55.250,00
Piano secondo Sottotetto aperto Mq. 65,00 x €/mq. 150,00 = € 10.500,00	€ 9.750,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 96.900,00</b>

Pertanto gli immobili siti in Prato Sesia hanno un valore complessivo di € 164.450,00 (centosessantaquattromilanovecentocinquanta/00), e la quota di 500/1000 di proprietà del sig. ██████████ ha un valore pari ad € 82.225,00.

Si fa presente che per poter effettuare la vendita delle unità immobiliari sopra periziate, sarà necessario procedere alla redazione delle Attestazioni di Certificazione Energetica, il cui costo è quantificabile



come di seguito:

Romagnano Sesia

Capannone/laboratorio con annessi uffici

€ 800,00 oltre CNG % ed IVA di Legge;

appartamento sopra al Capannone

€ 400,00 oltre CNG ed IVA di Legge.

Prato Sesia

Numero due appartamenti

€ 300,00 x 2 = € 600,00 oltre CNG ed IVA di Legge.

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

Novara li, 11 gennaio 2013



FASCICOLO "A"



Ufficio Provinciale di Novara Territorio Servizi Catastrali Direttore ING. ANTONIO FRANCO AMAR

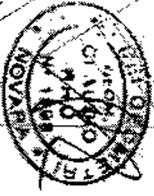
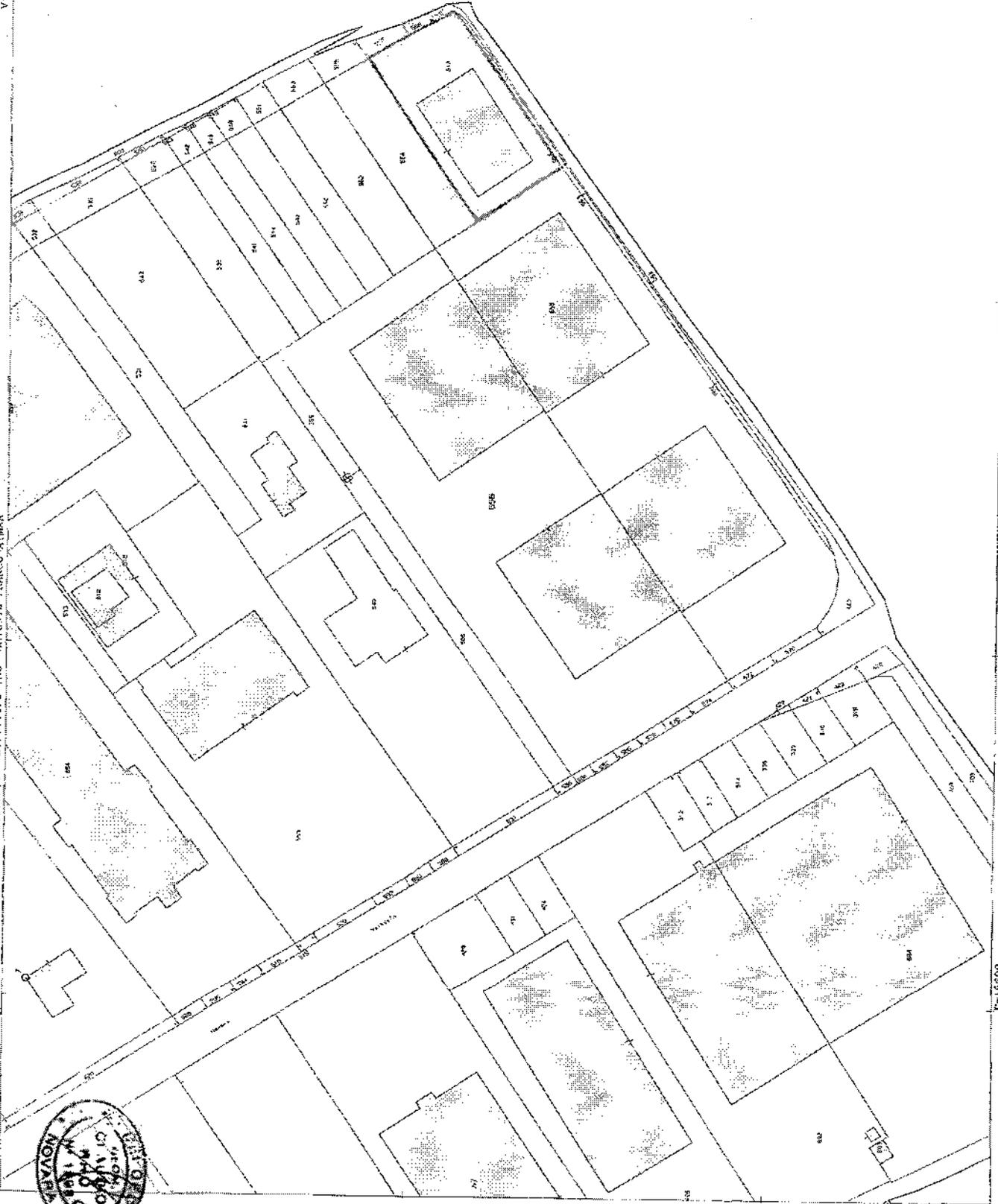
Visura telematica D.VO entro

12-01-2012 11:31  
Prot. n. 1137163/2012

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cartina: 388.000 x 278.000 metri

Comune: ROMAGNANO SESIA  
Foglio: 35

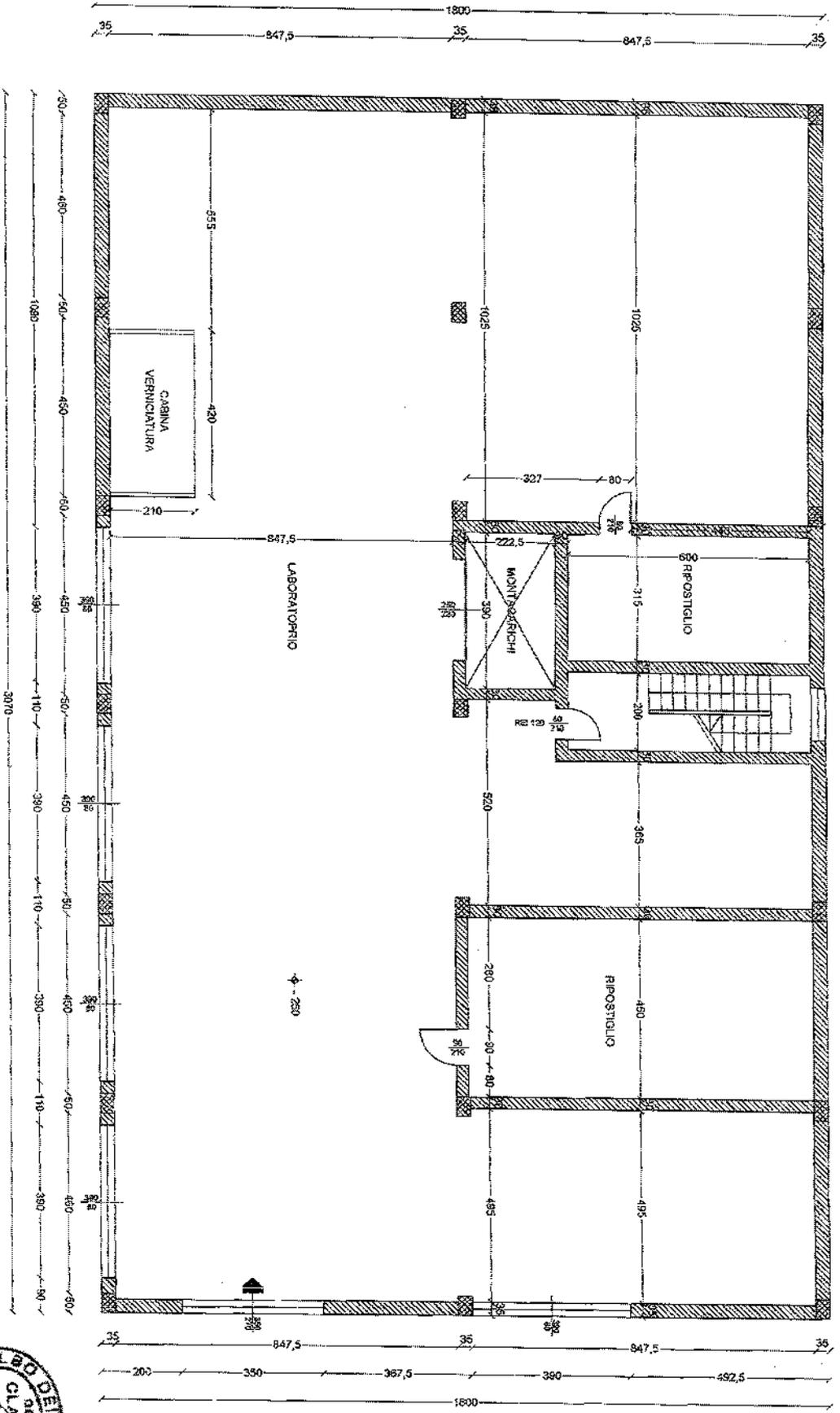
Particella: 608



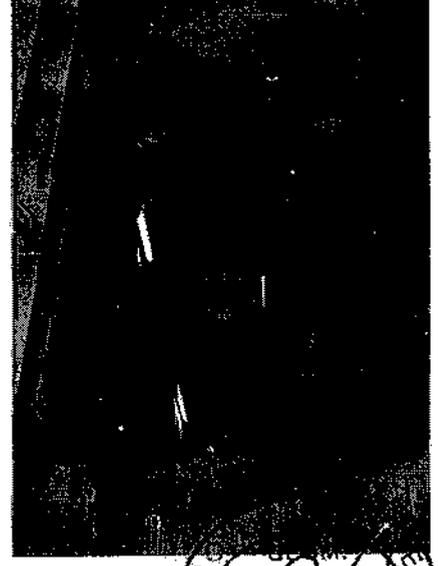
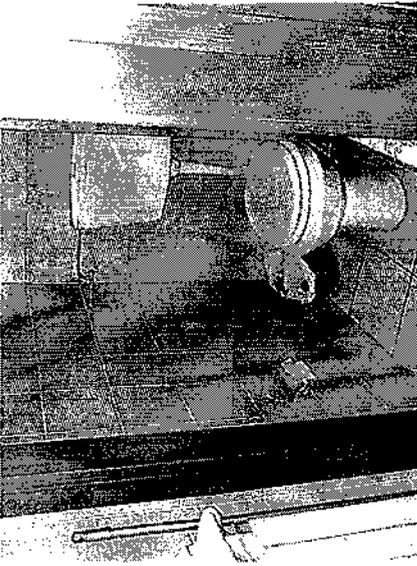
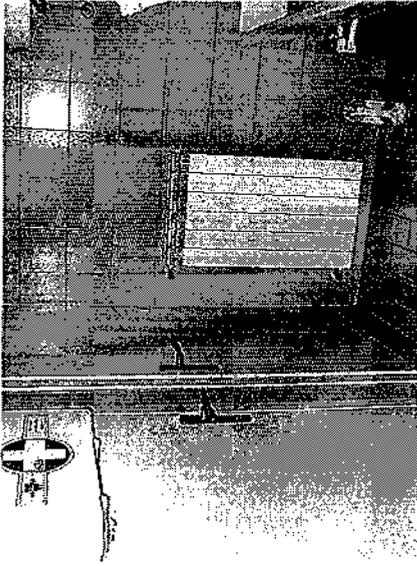
N. 18300

1:10000

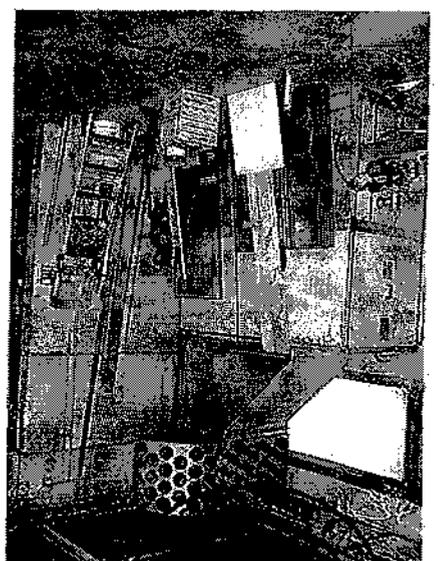
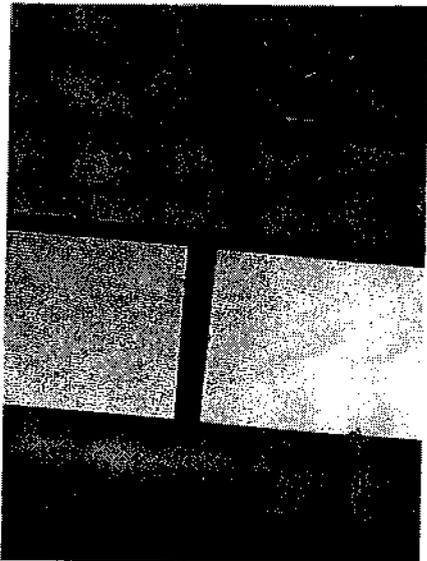
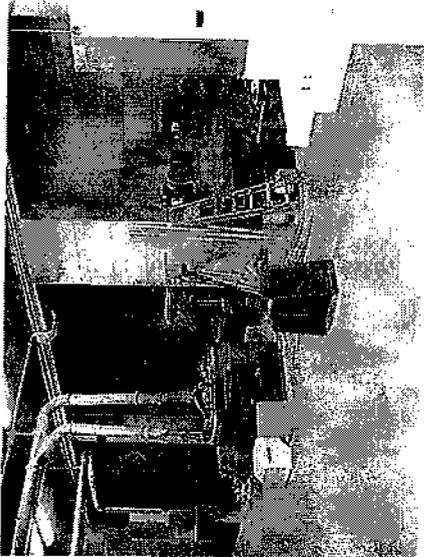
PIANO SEMINTERATO - PROGETTO



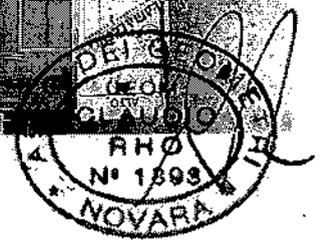
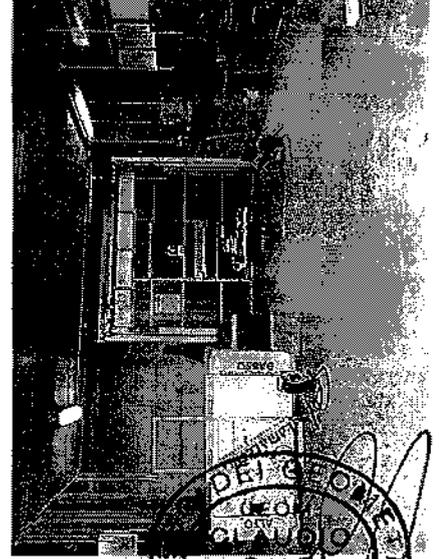
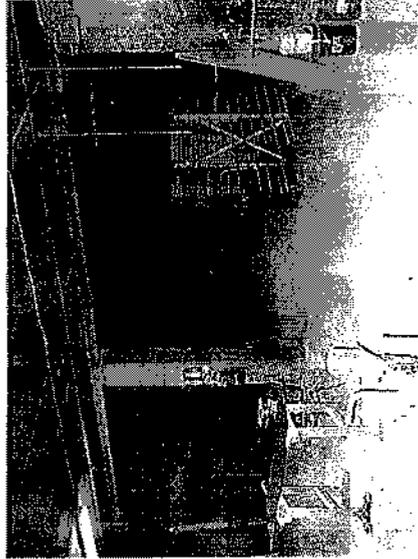
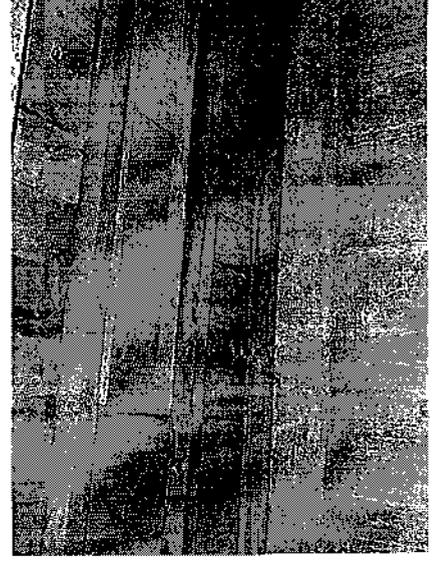
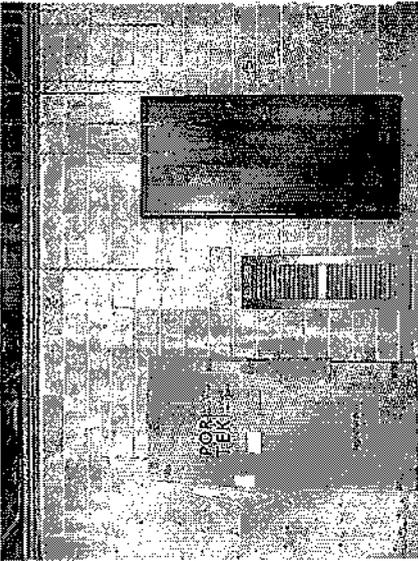
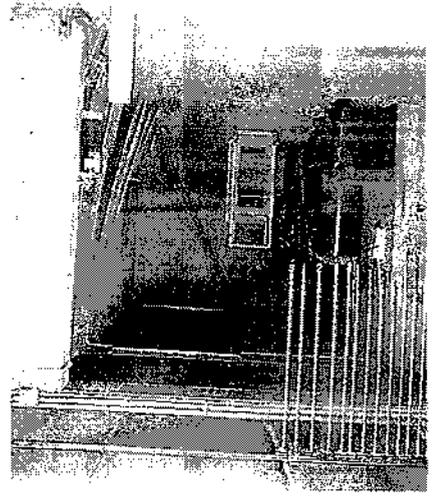
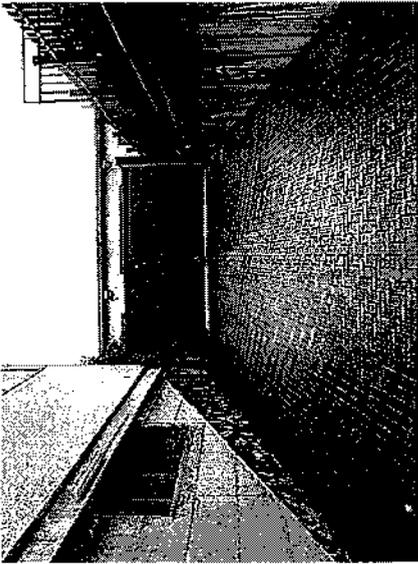




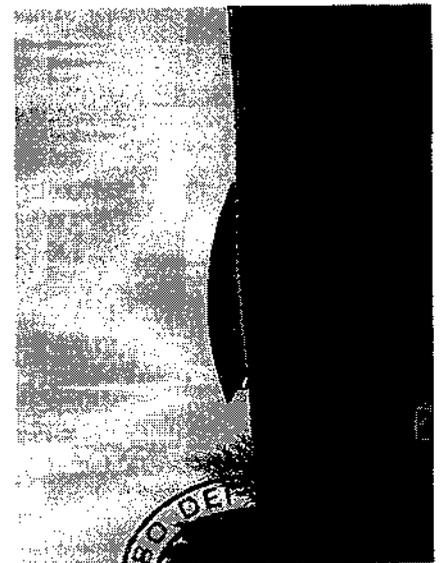
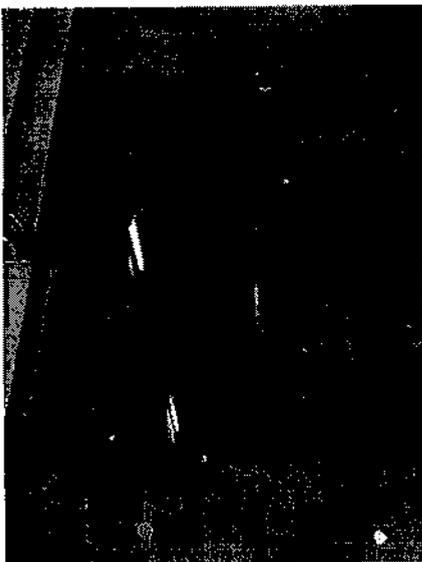
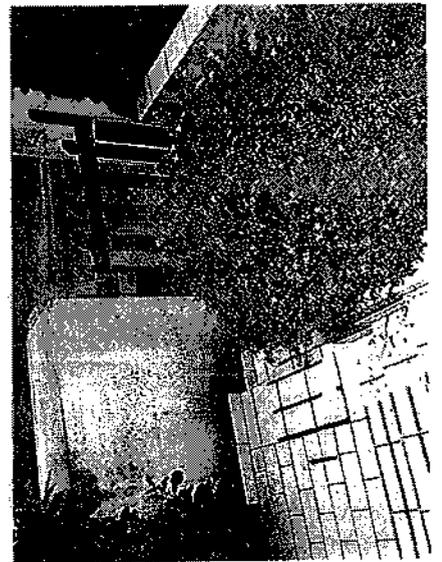
CLAUDIO  
RHO  
N° 1893  
NOVARA



ALTA CLASSE TRI  
R 10  
N° 1893  
NOVARA







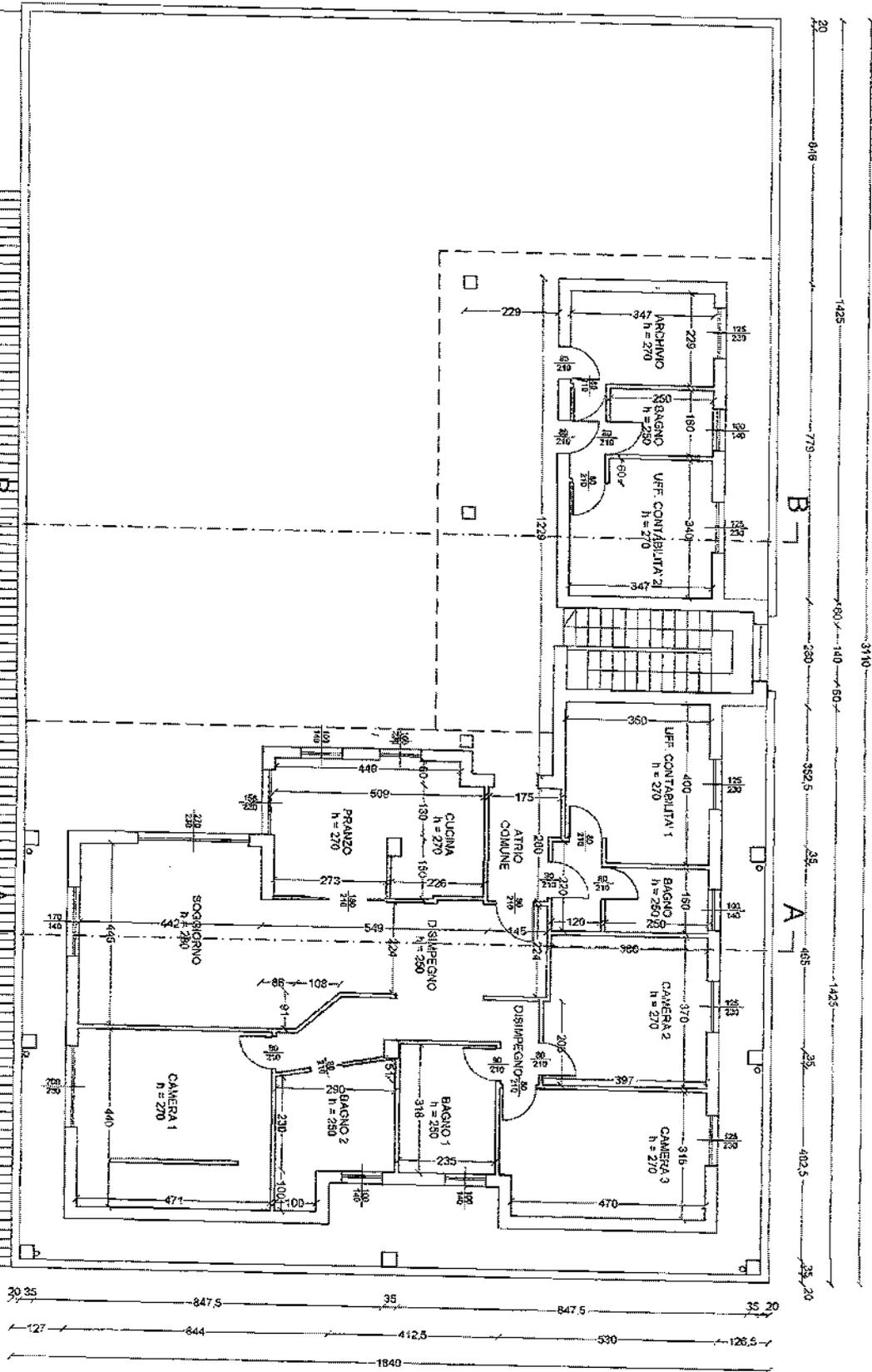
ALBO DE  
RHO  
Nº 1893  
NOV 1993

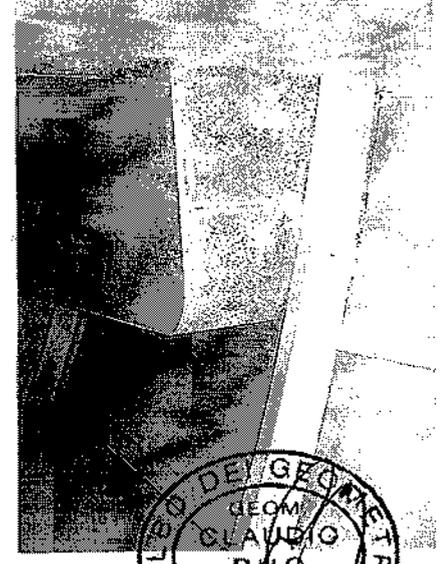
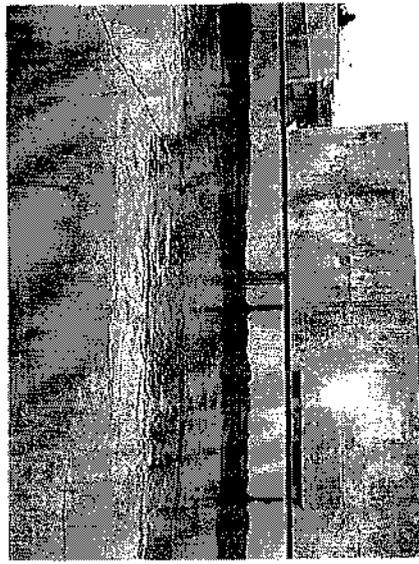
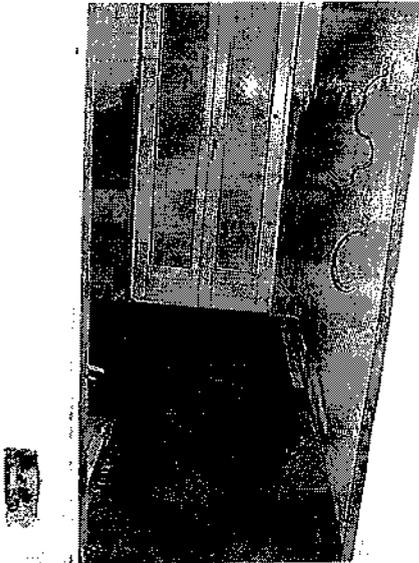
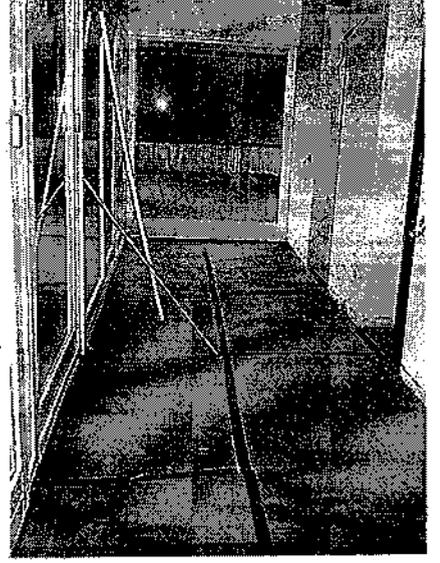
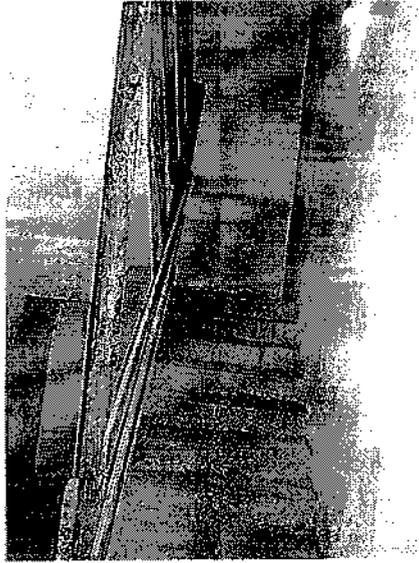
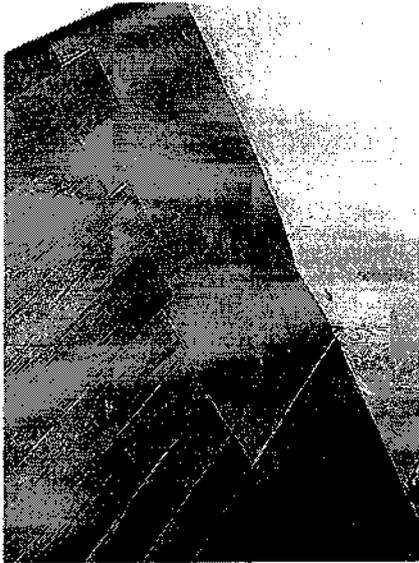


FASCICOLO "B"

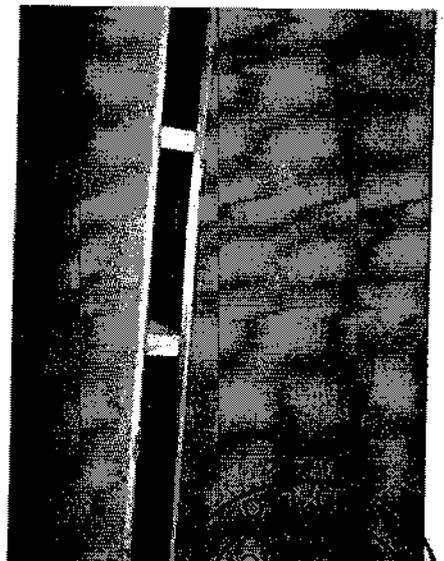
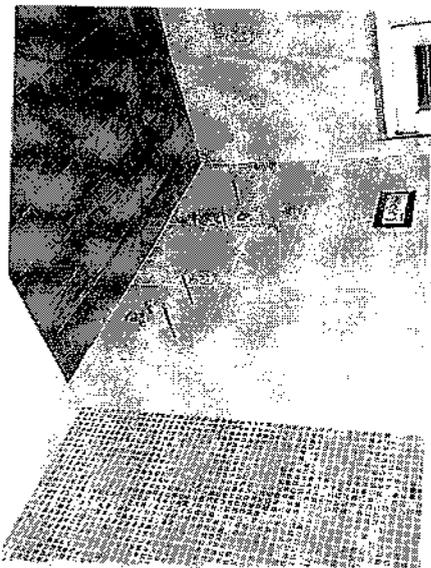
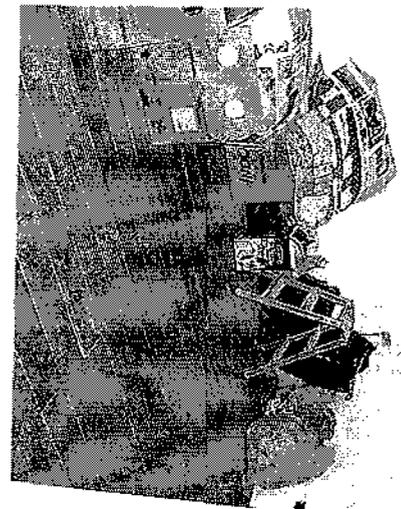
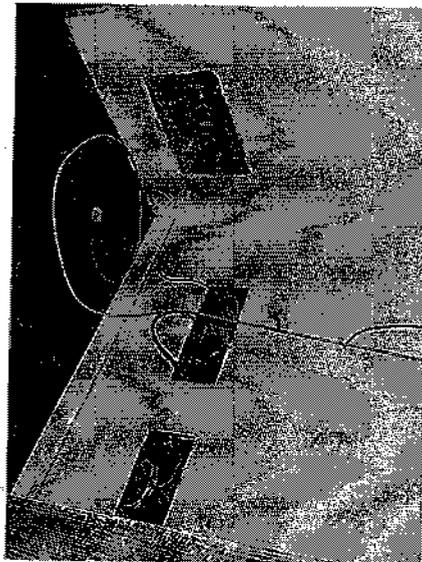
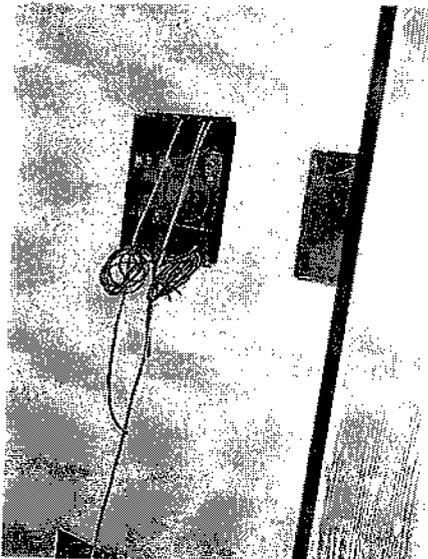
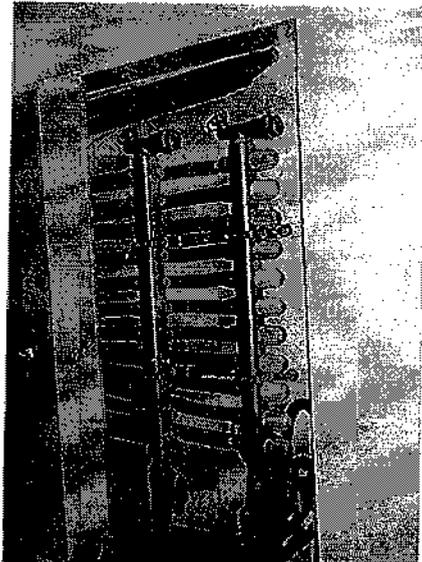
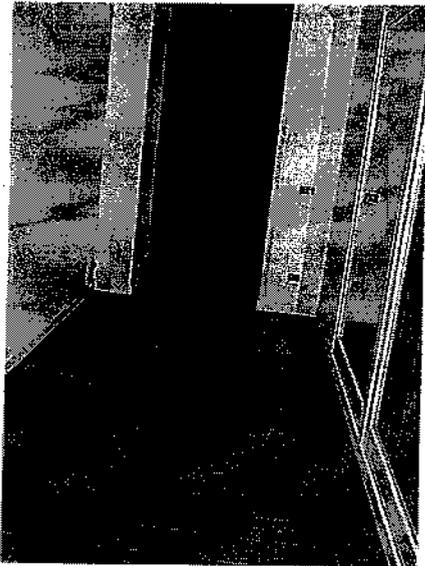


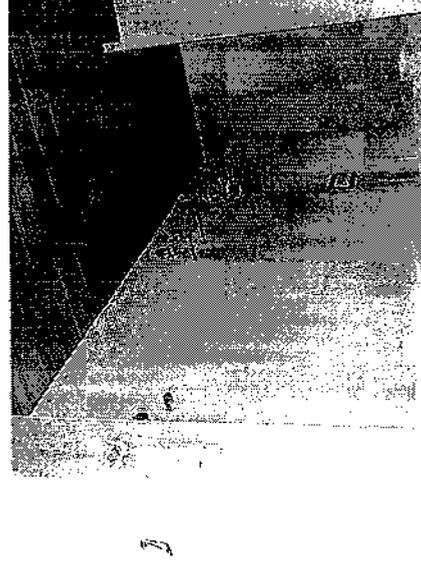
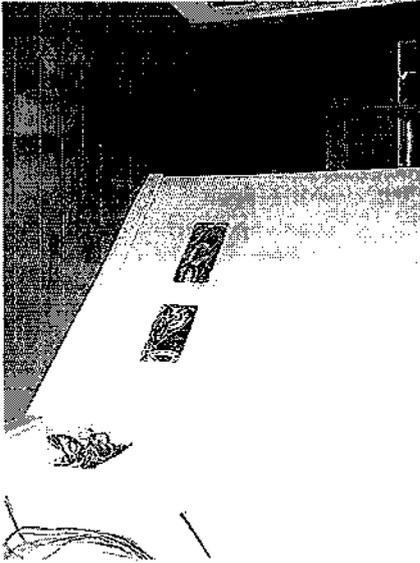
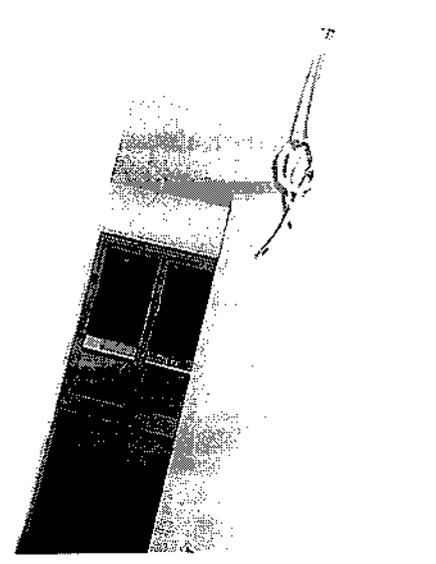
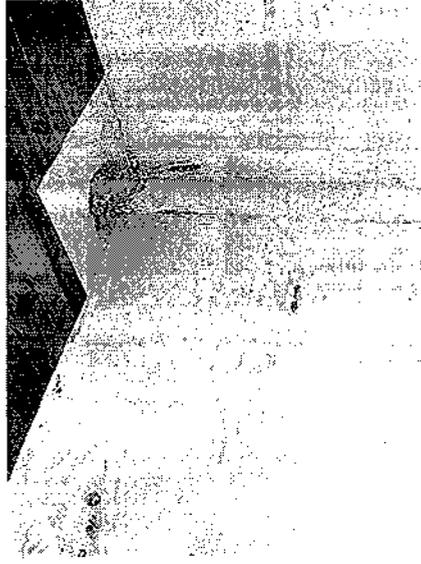
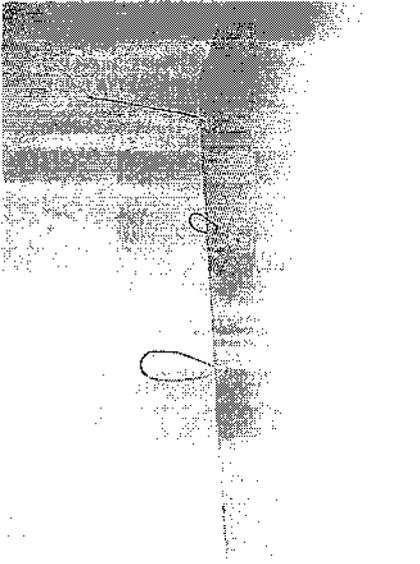
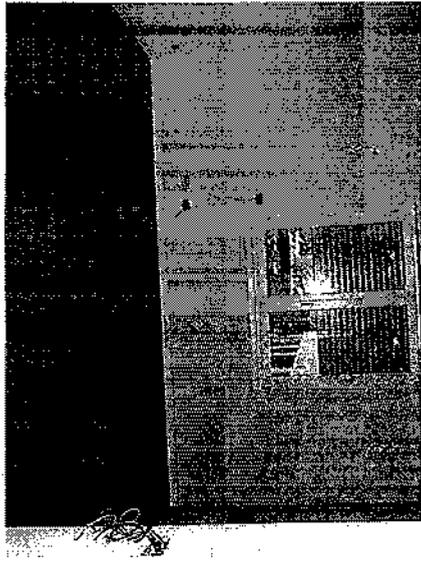
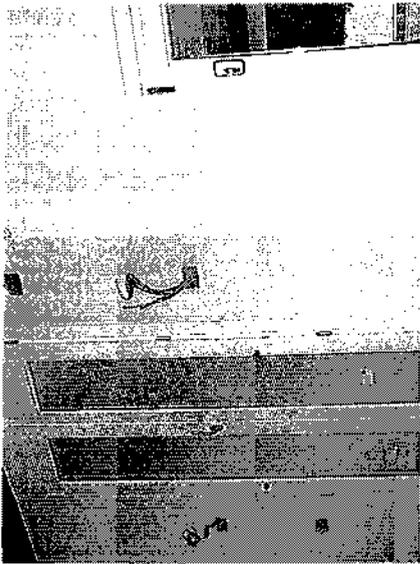
PIANO PRIMO





ALDO DEI GEOMETRI  
GEOM.  
CLAUDIO  
R. O.  
N° 1893  
NOVARA



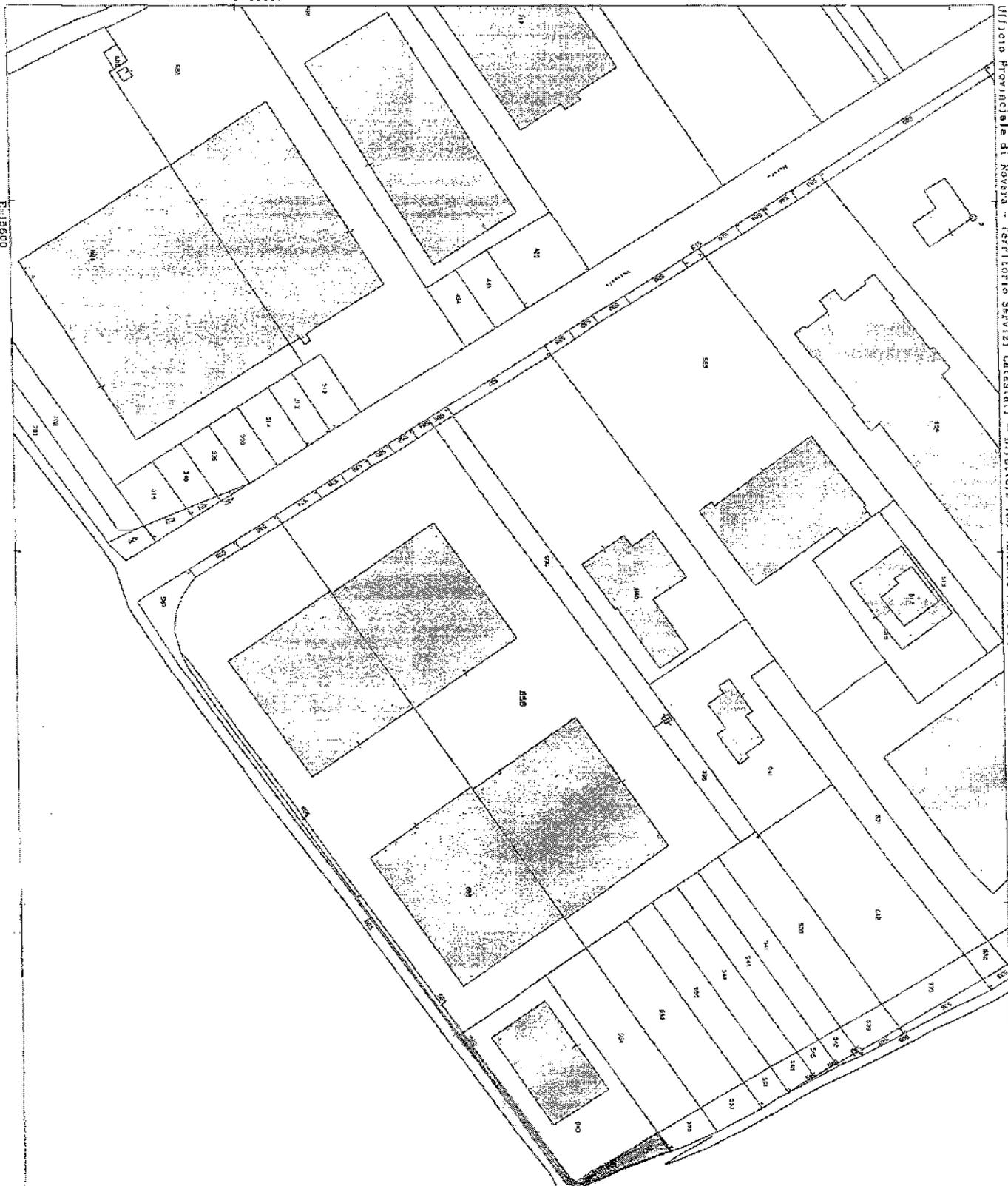




N=13500

E=15600

Ufficio Provinciale di Rovera - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING. ANTONIO FRANCO AUMAR



Visura telematica (0,90 euro)

ALLEGATO "C"



Particellari: 600

Comune: ROMAGNANO SEDIA  
Foglio: 35

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

12-Dic-2012 11:31  
Prot. n. 1137163/2012

**Art. 28. - AREE DI RIORDINO, DI COMPLETAMENTO E PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI (N.I.P.)**

Il P.R.G. classifica quali N.I.P. le parti del territorio comunale parzialmente edificate o inedificate destinate all'insediamento di attività di tipo prevalentemente produttivo, PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI, PER ATTIVITA' TERZIARIE DIREZIONALI E COMMERCIALI.

**destinazioni d'uso proprie e compatibili:**

- quelle di cui al punto c) E AL PUNTO D) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili esclusivamente per le aree ricomprese tra via Antica Provinciale per Novara e la via Giacomo Grai e suo prolungamento in progetto e la porzione di area in prossimità dell'impianto cimiteriale, il cui S.U.E. dovrà verificare la fattibilità in ragione degli ulteriori carichi urbanistici che la destinazione commerciale comporta. Fanno eccezione le aree libere di nuovo insediamento per le quali l'insediabilità di attività commerciali è subordinato, previo adeguamento alla L.R. 28/99 alla stesura di uno Strumento Urbanistico Esecutivo di pubblica iniziativa che verifichi e, sequenzialmente, garantisca un razionale rapporto fra strutture ed infrastrutture relative alle destinazioni compatibili.

**destinazioni d'uso non ammesse:**

- residenza (ad eccezione della residenza di titolari, custodi o personale di manutenzione nella misura di un alloggio di Sul inferiore a mq. 150 per ogni unità produttiva fino a 500 mq. di Sc e di due alloggi di Sul inferiore a mq. 150 ciascuno per ogni unità produttiva superiore a 500 mq.; in ogni caso la Sul destinata a residenza non potrà essere superiore ad 1/4 della Sul totale;
- insediamenti rurali e allevamenti zootecnici (ad eccezione di impianti per la produzione, la confezione e l'immagazzinamento di prodotti alimentari).

**tipi di intervento ammessi:**

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D, RU.

**parametri:**

- UF = 1,50 MQ./MQ.
- Rc = 50% di SF ALL'ATTO DEL PRIMO INSEDIAMENTO; 66% DI SF PER AMPLIAMENTI SUCCESSIVI
- H = 12,00 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili



- Df = pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10,00 ml. salvo costruzioni in aderenza
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 6,00 ml.; IN CASO DI ACCORDO SCRITTO TRA CONFINANTI E' AMMESSA LA COSTRUZIONE IN ADERENZA, O L'ASSUNZIONE DI SERVITU' PER DISTANZE INFERIORI, REGistrate E TRASCritte.

**disposizioni particolari:**

DOVE INDICATO SULLE TAVOLE DI P.R.G., l'edificazione è condizionata alla preventiva approvazione di S.U.E. unitario, la cui attuazione potrà avvenire per comparti.

Dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 2) E PUNTO 3) SECONDO IL TIPO DI DESTINAZIONE D'USO PREVISTA.

PER QUANTO RIGUARDA LE AREE PER LA SOSTA DEGLI AUTOVEICOLI AI SENSI DELLA LEGGE 122/1989, SI SPECIFICA CHE IL VOLUME CONSIDERATO FA RIFERIMENTO AD UN'ALTEZZA TEORICA DI MT. 3,00.

Le altezze superiori a ml. 12,00 per parti tecnologicamente indispensabili si riferiscono alle categorie di strutture indicate al precedente art. 24.

Si considerano inoltre derogabili le altezze previste nel caso di realizzazione indispensabile di attrezzature e/o impianti relativi a norme e condizioni dettate per sicurezza, anti-incendio, anti-inquinamento e simili.

In ogni caso l'applicazione delle deroghe, il dimensionamento dei valori, i limiti spaziali e temporali di applicazione sono soggetti alla valutazione incondizionata degli organi tecnici comunali.



COMUNE DI ROMAGNANO SESIA

LA PRESENTE CONCESSIONE E STATA AFFISSA PER ESTRATTO ALL'ALBO PRETORIO

IN DATA 4 MAR. 1988 E VI RIMARRA' PER 15 GIORNI CONSECUTIVI.

ADDI' 4 MAR. 1988

IL MESSO COMUNALE

*[Signature]*



IL SEGRETARIO COMUNALE

*[Signature]*

\*\*\*\*\*

NOTIFICA

IL SOTTOSCRITTO MESSO COMUNALE DICHIARA DI AVER NOTIFICATO COPIA DELLA

PRESENTE CONCESSIONE, CONSEGNANDOLA A MANI DI GENA FRIGOLA GARRONE

IN DATA 10.3.88

IL RICEVENTE

*[Signature]*

IL MESSO COMUNALE

*[Signature]*



REGIONE PIEMONTE

*Comune di Romagnano Sesia*

*Assessor di Mezza*

ALLEG.

CONCESSIONE N° 35/87  
IN DATA 4 MAR. 1988

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

VISTA LA DOMANDA PRESENTATA IN DATA 27/04/1987;

CON LA QUALE LA SIG. RA ~~.....~~ - Amministratore Unico

RESIDENTE ~~.....~~

CODICE FISCALE ~~.....~~

DICHIARA DI ESSERE Amministratore Unico

CHIEDE LA CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI costruzione di un fabbricato ad uso Laboratorio artigianale

IN QUESTO COMUNE SULL'IMMOBILE (AREA O EDIFICIO) DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO N. 35 map. 70/b-71/b-76/b - Regione sottoromana

VISTO IL PROGETTO ALLEGATO ALLA DOMANDA STESSA;

VISTO IL PARERE DEL MEDICO RAPPRESENTANTE DELLA U.S.S.L. N.50 IN DATA 11/05/87;

VISTO IL PARERE DELLA COMMISSIONE IGIENICO EDILIZIA NELLA SEDUTA DEL 11/05/87;

VISTO IL T.U. DELLE LEGGI SANITARIE 27/7/1934 N.1265 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI; VISTA LA CONVENZIONE IN DATA 21/5/85 N. 6485/021 DI REP.

VISTI I REGOLAMENTI COMUNALI DI EDILIZIA, IGIENE E POLIZIA LOCALE;

ACCERTATO CHE L'OPERA RIENTRA FRA QUELLE ELENcate NELLA LEGGE 28/1/1977 N.10, NELLA LEGGE 25/3/1982 N. 94;

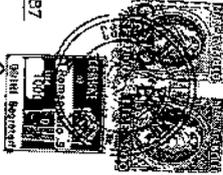
VISTO L'ART. 31 DELLA LEGGE 17/8/1942, N.1150 E SUCCESSIVE MODIFICHE NONCHE' LA LEGGE 5/8/1978 N.457;

VISTA LA LEGGE REGIONALE 11/8/1982 N.17 E PRECEDENTI DEL 5/12/1977 E 20/5/1980 N.50;

VISTO IL REGOLAMENTO EDILIZIO CON ANNESSO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE;

VISTO IL PROGETTO DEL P.R.G.C. ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.94 DEL 22/4/1986;

CONSIDERATO CHE IL COMUNE HA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 108 DEL 26/10/1984, IL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE E CHE L'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO E' INCLUSO NEL SOPRA MENZIONATO PRO-



A ~~.....~~  
 CF = ~~.....~~

ALLE CONDIZIONI APPRESSO INDICATE E SALVO I DIRITTI DEI TERZI, PER ESSEGUIRE I LAVORI INDICATI IN PRESSIONE IN CONFORMITA' AL PROGETTO CHE SI ALLEGA QUANTO PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ATTO, CON DESTINAZIONE D'USO: LABORATORIO ARTISTICO.

**DATO ATTO CHE LA PRESENTE CONCESSIONE HA PER OGGETTO:** La costruzione di un immobile ad uso laboratorio artigianale con n. addebiti inferiore a 25 e con deposito di materiali di lavorazione e/o finito, inferiore a 1000 ql. per la "fondazione di Abbigliamento".

**IL CUI CONTRIBUTO E DETERMINATO COME SEGUE:**

00.00, 1° = mq. 515,68	x	£	1.808	=	Lire	777.845
00.00, 2° = mq. 515,68	x	£	802	=	Lire	413.575
e così per complessive Lire 1.191.220=(unmilionecentonovantunmilleduecentoventi=)						

Debito importo è stato versato in data 03/02/1988 alla Tesoreria Comunale - Banca Popolare di Novara - agenzia di Bomagnano Sesia - giunta la quietanza n. 121.

A seguito dei saggi di scavo archeologico effettuati, la Soprintendenza Archeologica del Piemonte - Torino - ha appreso parere favorevole alla realizzazione dell'opera con nota n. 4227 di prot. in data 10/07/1987.

I LAVORI DOVRANNO ESSERE ULTIMATI ENTRO 36 MESI;

L'INSERIVANZA DEI PREDETTI TERMINI COMPORTA LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE;

5) Il Concessionario dovrà avvertire il Comune dell'inizio dei lavori ed il brancamento e/o di scavo con preavviso di almeno 8 giorni.

ALLEGATO: COPIA DEL PROGETTO DEBITAMENTE VISIATA.



IL SINDACO



**NOTE**

1- PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI IL CONCESSIONARIO DOVRA' COMUNICARE LA DATA DI INIZIO LAVORI IL NOMINATIVO DEL DIRETTORE LAVORI E DEL COSTRUTTORE;

2- CHI FABBRICA NON DEVE MAI INGOMBRARE LE VIE E GLI SPAZI PUBBLICI ADIACENTI AI FABBRICATI; DEVE OSSERVARE TUTTE LE CAUTELE ATTE A RIMUOVERE OGNI PERICOLO DI DANNO A PERSONE E A COSE; DEVE EVITARE PER QUANTO E' POSSIBILE GLI INCONTRI CHE I TERZI POSSONO RISENTIRE DALLE ESECUZIONI DI TALI OPERE;

3- IL LUOGO DESTINATO ALL'OPERA DEVE ESSERE CHIUSO CON ASSITO LUNGO I LATI PROSPICIENTI LE VIE O SPAZI PUBBLICI;

4- PER EVENTUALI OCCUPAZIONI DI AREE STRADALI SI DEVE OTTENERE SPECIALE AUTORIZZAZIONE DELL'UFFICIO COMUNALE.

LE AREE COSI' OCCUPATE DEVONO ESSERE RESTITuite NEL PRISTINO STATO, A LAVORO ULTIMATO O ANCHE PRIMA SU RICHIESTA DELL'UFFICIO COMUNALE NEL CASO CHE LA COSTRUZIONE VENISSE ABBANDONATA O SOSPESA OLTRE UN CERTO TEMPO;

5- SE NEL MANOMETTERE IL SUOLO PUBBLICO IL COSTRUTTORE INCONTRASSE MANUFATTI PER SERVIZIO PUBBLICO DEVE USARE OGNI CAUTELE PER NON DANNEGGIARLI E DEVE DARNE IMMEDIATAMENTE AVVISO ALLE IMPRESE PROPRIETARIE PER I PROVVEDIMENTI DEL CASO;

6- GLI ASSITI AL PARAPARAFI 3) OD ALTRI RIPARI DEVONO ESSERE IMBANCATI AGLI ANGOLI SALIENTI A TUTTA ALTEZZA E MONTI, PURE AGLI ANGOLI, DI UNA LANTERNA A VETRE ROSSI DA MANTENERE ACCESSA DAL TRAMONTO AL LEVAR DEL SOLE, SECONDO L'INTERO ORARIO DELLA ILLUMINAZIONE STRADALE. QUESTA LANTERNA DEVE ESSERE COLLOCATA IN MODO, E AVERE DIMENSIONI TALI, DA RENDERE FACILMENTE VISIBILE IL RECINTO ED IL RIPARO SU CUI E' COLLOCATA;

7- A CURA DEL COSTRUTTORE DEVE ESSERE RICHIESTA TEMPESTIVAMENTE LA VISITA DEL RUSTICO;

8- L'UFFICIO COMUNALE FA ESPlicita RISERVA IN ORDINE ALLE TASSE SPECIALI ED ALI EVENTUALI CANONI, PRECARI, ECC..., CHE RISULTASSERO APPLICABILI AD OPERE ULTIME A TERMINE DEI RELATIVI REGOLAMENTI;

9- DOVRANNO ESSERE OSSERVATE TUTTE LE NORME REGOLAMENTARI, RIGUARDANTI LE OPERE IN CEMENTO ARMATO;

COPIA DELLA PRESENTE DEVE ESSERE TENUTA A DISPOSIZIONE DELL'AUTORITA' NEL

COMUNE DI ROMAGNANO SSSIA

LA PRESENTE CONCESSIONE E STATA AFFISSA PER ESTRATTO ALL'ALBO PRETORIO

IN DATA 29 GEN 1991 E VI RIMARRA' PER 15 GIORNI CONSECUTIVI,

ADDI' 29 GEN 1991

IL MESSO COMUNALE

*[Signature]*



IL SEGRETARIO COMUNALE

*[Signature]*

NOTIFICA

IL SOTTOSCRITTO MESSO COMUNALE DICHIARA DI AVER NOTIFICATO COPIA DELLA

PRESENTE CONCESSIONE, CONSEGNANDO A MANI DI

*[Signature]* 29 GEN 1991

IN DATA

*[Signature]*

IL RICEVENTE

*[Signature]*



IL MESSO COMUNALE

*[Signature]*



Comune di Romagnano Sssia

Provincia di Arezzo



REGIONE PIEMONTE

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

VISTA LA DOMANDA PRESENTATA IN DATA 23. NOV. 1989

CON LA QUALE ~~.....~~ e ~~.....~~ CON SEDE a PAVA NOVARESE in via G. Sella n. 27

CODICE FISCALE rispettivamente ~~.....~~ e ~~.....~~

DICHIARA DI ESSERE proprietario con rogito del notaio dott. LENZI Rossana

CHIEDE LA CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI opere in variante alla concessione edilizia n. 36/87 del 4.03.1988 costituita dalla formazione di un deposito e di una abitazione IN QUESTO COMUNE SULL'IMMOBILE (AREA O EDIFICIO) DISTINTO IN CANTISTO AL FOGLIO N. 36 Mapp. 70b - 71b - 76b

VISTO IL PROGETTO ALLERATO ALLA DOMANDA STESSA;

VISTO IL PARERE DEL MEDICO RAPPRESENTANTE DELLA U.S.S.L. N. 50;

VISTO IL PARERE DELLA COMMISSIONE IGIENICO EDILIZIA NELLA SEDUTA DEL 29.01.90

VISTO IL T.U. DELLE LEGGI SANITARIE 27/7/1934 N. 1265 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI;

VISTI I REGOLAMENTI COMUNALI DI EDILIZIA, IGIENE E POLIZIA LOCALE;

ACQUERITO CHE L'OPERA RIMARRA' FRA QUELLE ELENCATE NELLA LEGGE 28/1/1977 N. 10 NELLA LEGGE 25/3/1982 N. 94;

VISTO L'ART. 31 DELLA LEGGE 17/8/1942 N. 1150 E SUCCESSIVE MODIFICHE NELLA LEGGE 5/8/1978 N. 457;

VISTA LA LEGGE REGIONALE 11/8/1982 N. 17 E PRECEDENTI DEL 5/12/1977 E 20/5/1980 N. 50;

VISTO IL REGOLAMENTO EDILIZIO CON ANNESSO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE; VISTO IL PROGETTO DI P.R.G.C. ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 94 DEL 22/4/1986;

CONSIDERATO CHE IL COMUNE HA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 108 DEL 26/10/1984 IL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE E CHE L'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO E' INCLISO NEL SOPRA MENZIONATO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE;

A .....  
 CE = rispettivamente .....  
 e .....

ALLE CONDIZIONI APPRESO INDICATE E SALVO I DIRITTI DEI TERZI, PER ESSERE I LAVORI INDICATI IN PRESENZA IN CONFORMITA' AL PROGETTO CHE SI ALEGA QUALE PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ATTO, CON DESTINAZIONE D'USO:

industriale-artigianale con annessa residenza

DATO ATTO CHE LA PRESENTE CONCESSIONE HA PER OGGETTO: la costruzione di un deposito al piano seminterreto adibito ad uso produttivo ed una abitazione sita al primo piano ed accessori alla attivita' produttiva, nonché parziali modifiche inerenti all'attuale piano terreno; formazione di recinzione della proprietà.

IL CHI CONTRIBUO E DETERMINATO COME SEGUE:

parte produttiva

00.00.1<sup>a</sup> mq.1051.50 x 1.508 F. = E. 1.595.662

00.00.2<sup>a</sup> mq.1051.50 x 802 F. = E. 843.303

sommano E. 2.428.965

a dedurre oneri già versati E. 1.191.220

totale oneri attività produttiva E. 1.237.745

parte residenziale

00.00.1<sup>a</sup> mc 402.30 x E 2.425 = E. 975.570

00.00.2<sup>a</sup> mc 402.30 x E 5.360 = E. 2.156.320

totale oneri abitazione E. 3.131.890

totale complessivo oneri E.1.237.745 + 3.131.890 = E.4.369.635 , somma già versata alla tesoreria comunale B.P.N. Agenzia di Romagnano Sesia con bolletta n.38 del 16.01.1991

I LAVORI DEVONO ESSERE ULTIMATI ENTRO la scadenza della concessione originaria

L'INOSSESSANZA DEI PREDETTI TERMINI COMPORTA LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE; LE DATE DELL'INIZIO E DELL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI DEVONO ESSERE COMUNICATE DAL CONCESSIONARIO ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE;

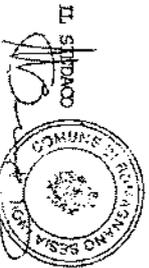
L'ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI ORGANISTICHE, CON LE QUALI LA CONCESSIONE POSSA IN CONTRASTO, COMEPIA DECADENZA, SALVO CHE I LAVORI STANO INIZIATI E VENGANO COMPLETATI ENTRO TRE ANNI DALLA DATA DI INIZIO;

IL TERMINE PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI NON ESSERE PROCCANO DURANTE L'ESECUZIONE DEL LAVORO ESCLUSIVAMENTE IN RAGIONE DELLA MOLE DELLE OPERE DA REALIZZARE O DELLE LORO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ED DOZZIONALMENTE, SE DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI SOPRAVENGONO FATTI ESTERNI ALLA VOLONTA' DEL CONCESSIONARIO, ADEGUAMENTE DOCUMENTATI.

IL CONCESSIONARIO DOVRA' INOLTRE ATTENERSI ALLE SEGUENTI PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

-inoltrare documentazione di cui alla l.373 del 30.04.1976 relativamente alla parte residenziale, prima dell'inizio dei lavori in questione.

ALTERNNO: COPIA DEL PROCCO DEBITAMENTE VISTATA.



NOTE

1- PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI IL CONCESSIONARIO DOVRA' COMUNICARE LA DATA DI INIZIO LAVORI IL NOMINATIVO DEL DIRETTORE LAVORI E DEL COSTRUTTORE;

2- CHI FABBRICA NON DEVE MAI INCOMBRARE LE VIE E GLI SPAZI PUBBLICI ADIACENTI AI FABBRICATI; DEVE OSSERVARE TUTTE LE CAUTELLE ATTE A RIMUOVERE OGNI PERICOLO DI DANNO A PERSONE E A CASE; DEVE EVITARE PER QUANTO E' POSSIBILE GLI INCOMODI CHE I TERZI POSSONO RISSENTIRE DALLE ESECUCIONI DI TALI OPERE;

3- IL LUOGO DESTINATO ALL'OPERA DEVE ESSERE CHIUSO CON ASSITO LUNGO I LATI PROSPICIENTI LE VIE O SPAZI PUBBLICI;

4- PER EVENTUALI OCCUPAZIONI DI AREE STRADALI SI DEVE OTTENERE SPECIALE AUTORIZZAZIONE DELL'UFFICIO COMUNALE.

LE AREE COSI' OCCUPATE DEVONO ESSERE RESTITuite NEL PRISTINO STATO, A LAVORO ULTIMATO O ANCHE PRIMA SU RICHIESTA DELL'UFFICIO COMUNALE NEL CASO CHE LA COSTRUZIONE VENISSE ABBANDONATA O SOSPESA OLTR E UN CERTO TEMPO;

5- SE NEL MANOMETERE IL SOLO PUBBLICO IL COSTRUTTORE INCONTRASSE MANFRATTI PER SERVIZIO PUBBLICO DEVE USARE OGNI CAUTELA PER NON DANNEGGIARLI E DEVE DARNE IMMEDIAMENTE AVVISO ALLE IMPRESE PROPRIETARIE PER I PROVVEDIMENTI DEL CASO;

6- GLI ASSITI AL PARAGRAFO 3) O O ALTRI RIPARI DEVONO ESSERE DEINCAICATI AGLI ANGOLI SALIENTI A TUTTA ALTEZZA E MONTI, PORE AGLI ANGOLI, DI UNA LANTERNA A VETRI ROSSI DA MANTENERSI ACCESSIBILI DAL TRAMONTO AL LEVAR DEL SOLE, SECONDO L'INTERO ORARIO DELLA ILLUMINAZIONE STRADALE. QUESA LANTERNA DEVE ESSERE COLLOCATA IN MODO, E AVERE DIMENSIONI TALI, DA RENDERSI FACILMENTE VISIBILE IL RECINVO AD IL RIFASO SU CUI E' COLLOCATA;

7- A CURA DEL COSTRUTTORE DEVE ESSERE RICHIESTA TEMPRESTIVAMENTE LA VISTATA DEL RUSTICO;

8- L'UFFICIO COMUNALE FA ESPlicitA RISERVA IN OMOINE ALLE TASSE SPECIALI ED ALI EVENTUALI CANONI, PRECARI, ETC..., CHE RISTORNASSERO APPLICABILI AD OPERE ULTIME A TERMINE DEI RELATIVI REGOLAMENTI;

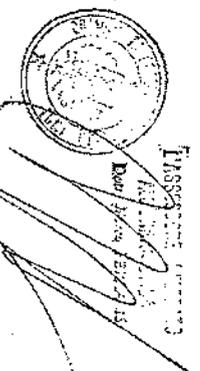
9- DEVONO ESSERE OSSERVATE TUTTE LE NORME REGOLAMENTARI, RIGUARDANTI LE OPERE IN CEMENTO ARMATO;

COPIA DELLA PRESENTE DEVE ESSERE TENUTA A DISPOSIZIONE DELL'AUTORITA' NEI LUOGHI DEI LAVORI.

ALTRE PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

L'ESECUZIONE DELLE OPERE NON RISPONDENTI AL PROGETTO E ALLE RELATIVE VARIANTI AUTORIZZATE, COMPORTA L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALLA VIGENTE LEGISLAZIONE IN MATERIA URBANISTICA

SI ALLEGANO N. 03 COPIE DI ELABORATI GRAFICI, PERTINENTEMENTE USTATI E PRERATI.



COMUNE DI ROMAGNANO SESIA

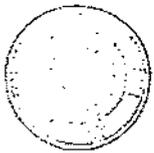
LA PRESENTE AUTORIZZAZIONE È STATA AFFISSA PER ESTRATTO

ALL'ALBO PRETORIO IN DATA 27/05/1994 E VI RIMARRÀ

PER 15 GIORNI CONSECUTIVI

ADDI 11/06/1994

IL MESSO COMUNALE



IL SEGRETARIO COMUNALE

*Delella*

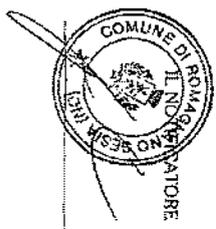
RELA TA DI NOTIFICA

Io sottoscritto notificatore *Federico Celi Romagnano Sesia* dichiaro di aver oggi notificato la presente al Sig. *[redacted]* nella sua abitazione sita in *Davallone Strada 27* consegnandola a mani di *Bassista Renata Anselmetto presso Sig. Roberto (Brigo)*

Addi. Il

IL RICEVENTE

*Renata Anselmetto*



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA



Comune di Romagnano Sesia

ALLEGATO "G"

### CONCESSIONE EDILIZIA

N° 38/94 DEL 05/05/1994

IL SINDACO

PREMESSO CHE IN DATA 05/05/1994 È STATA PRESENTATA LA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA INOLTRATA DA [redacted] E [redacted]

RESIDENTE A [redacted] IN VIA QUARTINO SELLA 27 CODICE FISCALE [redacted]

CON ALLEGATO PROGETTO ESECUTIVO REDATTO DAL TECNICO [redacted]

PER ESECUZIONE UNITA' ABITATIVA SOPRSTANTE AL CAMPANONE ARTIGIANALE ESISTENTE

IN QUESTO COMUNE IN VIA VIGINALE DELLA CROCETTA SULL'AREA IDENTIFICATA NEL N.C.T. AL FOGLIO N. 35 MAP. N. 70/B 71/B 76/8

ACCERTATO CHE IL RICHIEDENTE HA INOLTRATO LA SUDETTA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA NELLA QUALITÀ DI PROPRIETARIO DOCUMENTATA CON [redacted] CON ATTO NOTARILE SENTITO IL PARERE DELLA COMMISSIONE IGIENICO EDILIZIA ESPRESSO NELLA SEDUTA DEL 30/05/1993

SENTITO IL PARERE DELL'ORGANO SANITARIO COMPETENTE ESPRESSO A NORMA DELL'ART. 220 DEL T.U. DELLE LEGGI SANITARIE 27/07/1934 N. 1265, SOSTITUITO DAL PARERE PREVENTIVO RILASCIATO A NORMA DELL'ART. 48 DELLA L.R. 56 DEL 05.12.1977 S.S.M.M. RELATIVAMENTE AGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI;

- VISTE LE LEGGI VIGENTI IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA, IN PARTICOLARE:
  - Legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150.
  - Legge 05/08/1978 n. 10.
  - Legge 28/01/1977 n. 457.
  - Legge 25/03/1982 n. 94.
  - Legge 28/02/1985 n. 46.

VISTA LA Legge 09/01/1989 n. 13 e DM 14/06/1989 n. 236, PER I QUALI L'OPERA DEVE SODDISFARE IL CRITERIO DI USABILITÀ VISTO IL D.P.C.M. DEL 01/03/1991, ART. 5, CONCERNENTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO ACUSTICO RELATIVAMENTE AI NUOVI IMPIANTI INDUSTRIALI;

VISTA LA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO RELATIVA AGLI IMPIANTI DA INSTALLARE NELL'AMBITO DELL'INTERVENTO EDILIZIO, DEPOSITATA AI SENSI DELLA LEGGE 05.03.1990 N. 46, IN DATA VISTO IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE E RELATIVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE DEL 27/03/1990 N. 107 - 36501. VISTO IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

DATO ATTO CUI LE OPERE OGGETTO DELLA PRESENTE CONCESSIONE CONSISTONO IN COSTRUZIONE DI UNA UNITA' ABITATIVA

E CHE LA LORO ESECUZIONE COMPORTA LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO COMUNALE.

## DETERMINA

IL SEGUENTE CONTEGGIO DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE DI CUI ALL'ARTT.3-5-6 DELLA LEGGE 28/01/1977 N. 10 CALCOLATO IN BASE ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 218 DEL 18/12/1990:

### ONERI DI URBANIZZAZIONE

00.00.	1° MC.	402.30	x	€	4.800	x	0,8	=	€	1.544.830
00.00.	2° MC.	402.30	x	€	10.560	x	0,8	=	€	3.398.630

a dedurre quota di oneri di urbanizzazione

~~COPERTURA PERCENTUALE~~ già versati

€	4.943.460
€	3.131.890

TOTALE ONERI DOVUTI

€ 1.811.570 importo versato il 19/09/94

FATTI SALVI TUTTI I DIRITTI DEI TERZI.

## RILASCIA

LA PRESENTE CONCESSIONE EDILIZIA ALLE CONDIZIONI APPRESSO INDICATE PER ESEGUIRE I LAVORI IN PREMESSA A:

RESIDENTE A ~~PARA NOVARESE~~

IN VIA ~~QUINTARO SELLA 27~~

CODICE FISCALE ~~.....~~

I LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA DOVRANNO ESSERE INIZIATI ENTRO UN ANNO DALLA DATA DI NOTIFICA DELLA PRESENTE, MENTRE IL TERMINE DI ULTIMAZIONE ENTRO IL QUALE L'OPERA DEVE ESSERE ABITABILE O AGIBILE NON PUO' ESSERE SUPERIORE A 3 ANNI DALLA DATA DI INIZIO LAVORI.

L'INOSSERVANZA DEI PREDETTI TERMINI COMPORTA LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE. LE DATE DELL'INIZIO E DELL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI DOVRANNO ESSERE COMUNICATE DAL CONCESSIONARIO ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE.

L'ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE, CON LE QUALI LA CONCESSIONE FOSSE IN CONTRASTO, COMPORTA LA DECADENZA, SALVO CHE I LAVORI SIANO INIZIATI E VENGANO COMPLETATI ENTRO TRE ANNI DALLA DATA DI INIZIO.

IL TERMINE PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI PUO' ESSERE PROROGATO DURANTE L'ESECUZIONE DEL LAVORO ESCLUSIVAMENTE IN RAGIONE DELLA MOLE DELLE OPERE DA REALIZZARE O DELLE LORO CARATTERISTICHE.

TERISTICHE COSTRUTTIVE ED ECCEZIONALMENTE, SE DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI SOPRAVVENISSERO FATTI ESTRANEI ALLA VOLONTA' DEL CONCESSIONARIO, ADEGUATAMENTE DOCUMENTATI, I LAVORI DOVRANNO ESSERE ESEGUITI IN CONFORMITA' AL PROGETTO CHE SI ALLEGA QUALE PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ATTO, CON L'OSSERVANZA DELLE CONDIZIONI E PRESCRIZIONI DI SEGUITO RIPORTATE:

- 1) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza la preventiva autorizzazione del Comune.

- 2) Ai sensi e per gli effetti della Legge 5.11.1971 n. 1086 relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:

- a) al Costruttore, di presentare la denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato;
- b) al Committente di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.

- 3) Ai sensi e per gli effetti della Legge 5.03.1990 n. 46, relativa alle norme per la sicurezza degli impianti, è fatto obbligo:

- a) al Committente di affidare i lavori di installazione, di trasformazione e ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge sopracitata, ad imprese abilitate ai sensi della stessa Legge;
- b) all'impresa installatrice di rilasciare al Committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati.

- 4) Qualora non siano stati indicati nelle domanda di Concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa assuntrice e quelli del Direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarsi per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso di sostituzione dell'impresa assuntitrice o del Direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

- 5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e filobrev della concessione, l'oggetto dei lavori, l'installazione della ditta esecutrice, la generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori ad ogni richiesta dei personale di vigilanza o controllo, devono essere esibite la concessione e le varianti se ve ne sono.

- 6) Nelle mansioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolamentate autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici, e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.

- 7) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori vengano abbandonati o sospesi per più di un mese.

- 8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto. Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno metri 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza murali di rifrangenti.

- 9) Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

- 10) Il titolare della concessione, il committente e l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione e delle modalità fissate nella presente concessione.



COMUNE DI ROMAGNANO SESIA  
PROVINCIA DI NOVARA

ALLEGATO "H"



DA BOLLO



Pratica N. 139

# CERTIFICATO DI AGIBILITA'

IL SOTTOSCRITTO SINDACO

Vista la domanda del 27/1/95 prot.n. 881 inoltrata da [REDACTED]  
[REDACTED], residente a FARA NOVARESE,  
in VIA Q. SELLA, intesa ad ottenere il permesso di  
AGIBILITA' del fabbricato situato in Via Novara e censito  
al Fg. 35 mapp. 70/b71/b76/b del N.C.T. ;

Vista la dichiarazione di conformità in data 08/02/1995 redatta a  
firma del Tecnico Comunale, dalla quale si evince che la costruzione del  
fabbricato è avvenuta in conformità alla Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_  
del 09/11/94  
~~25/1/91~~ e relativo progetto ;

Visto il verbale di ispezione sanitaria in data 08/02/1995 ;

Vista la documentazione allegata alla richiesta di AGIBILITA' compro-  
vante quanto segue :

- \* DIRRITTI DI VERSAMENTO \_\_\_\_\_
- \* ACCATASTAMENTO FABBRICATO \_\_\_\_\_
- \* DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' \_\_\_\_\_
- \* CERTIFICATO COLLAUDO C.A. \_\_\_\_\_
- \* \_\_\_\_\_
- \* \_\_\_\_\_
- \* \_\_\_\_\_
- \* \_\_\_\_\_
- \* \_\_\_\_\_
- \* \_\_\_\_\_

ALTRE PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

L'ESECUZIONE DELLE OPERE NON RISPONDENTI AL PROGETTO E ALLE RELATIVE VARIANTI AUTORIZZATE, COMPORTE L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALLA VIGENTE LEGISLAZIONE IN MATERIA URBANISTICA.

SI ALLEGANO N. 1 COPIE DI ELABORATI GRAFICI DEBITAMENTE VISTATI E FIRMATI



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Arch. Mario Mariani

COMUNE DI ROMAGNANO SESSIA

LA PRESENTE AUTORIZZAZIONE È STATA AFFISSA PER ESTRATTO

ALL'ALBO PRETORIO IN DATA

8 MAR. 2001

E VI RIMARRÀ

PER 15 GIORNI CONSECUTIVI

ADDI 8 MAR. 2001

IL MESPICCO COMUNALE

*[Handwritten signature]*

RELATIVA DI NOTIFICA

Lo sottoscritto notificatore Ferraro Gianni

dichiaro di aver oggi

notificato la presente al Sig. [Redacted]

nella sua abitazione sita in V. C. A. della Ghirone

consigliata a mani di [Redacted]

ADDI 8 MAR. 2001

IL RICEVENTE

*[Handwritten signature]*

IL NOTIFICATORE

*[Handwritten signature]*



REGIONE PIEMONTE  
Comune di Romagnano Sesia

PROVINCIA DI NOVARA

### CONCESSIONE EDILIZIA

IL TECNICO COMUNALE

N. 13/2001 DEL 02/03/2001 PROT. N. 3996/96

Carri 50000

PREMESSO CHE IN DATA 30/04/1998 È STATA PRESENTATA LA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA INOLTATA DA [Redacted]

RESIDENTE A [Redacted] PABA NOVARESE  
IN VIA [Redacted] QUINTINO SELLA N. 27  
CODICE FISCALE [Redacted]

CON ALLEGATO PROGETTO ESECUTIVO REDATTO DAL TECNICO GEOM. BRUNO PIRAGUSTO N. 1/794 DELL'ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI NOVARA PER IL RIESAME DELLA PRATICA EDILIZIA N. 33/93 PRESENTATA ED INVIATA E RELATIVA LA FORMAZIONE DI UNA CENTRALE TERMICA E DI UNA TETTOIA

IN QUESTO COMUNE IN VIA GEN. CARLO ALBERTO DALLA GHISA 85 SULL'AREA IDENTIFICATA NEL N.C.T. AL FOGLIO N. 558 MAP. N. 586-558-580

ACCERTATO CHE IL RICHIEDENTE HA INOLTATO LA SUDETTA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA NELLA QUALITÀ DI PROPRIETARIO DOCUMENTATA CON ATTO DI COMPRAVENDITA N. 25251/4724 DEL 19/4/1998 ROGITO NOTARIO LENZI SENTITO IL PARERE DELLA COMMISSIONE IGIENICO EDILIZIA ESPRESSO NELLA SEDUTA DEL 18/07/1996 CON VERBALE N. 57/98

SENTITO IL PARERE DELL'ORGANO SANITARIO COMPETENTE ESPRESSO A NORMA DELL'ART. 220 DEL T.U. DELLE LEGGI SANITARIE 27/07/1934 N. 1265, SOSTITUITO DAL PARERE PREVENTIVO RILASCIATO A NORMA DELL'ART. 48 DELLA L.R. 56 DEL 05.12.1977 SS.MM. RELATIVAMENTE AGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

VISTE LE LEGGI VIGENTI IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA, IN PARTICOLARE:

- Legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150.
- Legge 05/08/1978 n. 10.
- Legge 28/01/1977 n. 457.
- Legge 25/03/1982 n. 94.
- Legge 28/02/1985 n. 46.

VISTA LA Legge 09/01/1989 n. 13 e D.M. 14/06/1989 n. 236 PER I QUALI L'OPERA DEVE SODDISFARE IL CRITERIO DI AGGIORNABILITÀ DELLA TETTOIA

VISTO IL D.P.C.M. DEL 01/03/1991, ART. 5, CONCERNENTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO ACUSTICO RELATIVAMENTE AI NUOVI IMPIANTI INDUSTRIALI  
VISTA LA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO RELATIVA AGLI IMPIANTI DA INSTALLARE NELL'AMBITO DELL'INTERVENTO EDILIZIO, DEPOSITATA AI SENSI DELLA LEGGE 05/03/1990 n. 46, IN DATA [Redacted]  
VISTO IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE E RELATIVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE DEL 27/03/1990 N. 107-36301.

VISTO IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE  
VISTO IL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE GENERALE IL P.R.G.C. VIGENTE POSTO IN SALVA-GUARDIA ATTIVA CON NOTE REGIONI PIEMONTE N. 4656/19.98A DEL 03/04/2000 N. 6229/19.98A

DEL 08/05/2000 SETTORE APPROVAZIONE STRUMENTI URBANISTICI ADOTTATO CON MODIFICAZIONE A SGUGITO DELLE OSSERVAZIONI REGIONALI CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 22 DEL 31/07/00,  
VISTO IL PARERE A.3.L. DI GATTIARA DEL 12/05/1992  
VISTA LA SCRITTURA PRIVATA 06/04/1992 DI DEROGA ALLA DISTANZA DAI CONFINI DATO ATTO CHE LE OPERE OGGETTO DELLA PRESENTE CONSISTONO IN - FORMAZIONE DI CENTRALE TERMICA IN MONTATURA E RELATIVO CAMINO -; FORMAZIONE DI PERISTILINA LUNGO IL PROSPETTO NORD-OVEST.

E CHE LA LORO ESECUZIONE COMPORTA LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO COMUNALE.

## DETERMINA

IL SEGUENTE CONTEGGIO DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE DI CUI ALL'ART. 3.5. 6 DELLA LEGGE 28/01/1977 N. 10 CALCOLATO IN BASE ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 218 DEL 18/12/1990.

### ONERI DI URBANIZZAZIONE

S.F. ASSESVITA ALL'EDIFICAZIONE MQ. 233,59 x 11.200 L/MQ. = LIRE 2.817.329

### COSTO DI COSTRUZIONE

NON DOVUTI IN QUANTO TRATTASI DI EDIFICIO A DESTINAZIONE ARTISTANALE.

FATTI SALVI TUTTI I DIRITTI DEI TERZI.

## RILASCIATA

LA PRESENTE CONCESSIONE EDILIZIA ALLE CONDIZIONI APPRESSE INDICATE PER ESEGUIRE I LAVORI IN PREMESSA A:

RESIDENTE A FARA NOVARSE.  
IN VIA QUINTINO SILLA 27  
CODICE FISCALE

I LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA DOVRANNO ESSERE INIZIATI ENTRO UN ANNO DALLA DATA DI NOTIFICA DELLA PRESENTE. MENTRE IL TERMINE DI ULTIMAZIONE ENTRO IL QUALE L'OPERA DEVE ESSERE ABITABILE O AGIBILE NON PUÒ ESSERE SUPERIORE A 3 ANNI DALLA DATA DI INIZIO LAVORI.  
L'INOSSEQUIANZA DEI PREDETTI TERMINI COMPORTA LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE. LE DATE DELL'INIZIO E DELL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI DOVRANNO ESSERE COMUNICATE DAL CONCESSIONARIO ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE.  
L'ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CON LE QUALI LA CONCESSIONE FOSSE IN CONTRASTO, COMPORTA LA DECADENZA, SALVO CHE I LAVORI SIANO INIZIATI E VENGANO COMPLETATI ENTRO TRE ANNI DALLA DATA DI INIZIO.  
IL TERMINE PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI PUÒ ESSERE PROROGATO DURANTE L'ESECUZIONE DEL LAVORO ESCLUSIVAMENTE IN RAGIONE DELLA MOLE DELLE OPERE DA REALIZZARE O DELLE LORO CARAT-

TERISTICHE COSTRUTTIVE ED ECCEZIONALMENTE SE DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI SI RIVENGONO FATTI ESTRANEI ALLA VOLONTÀ DEL CONCESSIONARIO, ADEGUATAMENTE DOCUMENTATI. I LAVORI DOVRANNO ESSERE ESEGUITI IN CONFORMITÀ AL PROGETTO CHE SI ALLEGA QUALE FIDUCIARIO GARANTE DEL PRESENTE ATTO, CON L'OSSERVANZA DELLE CONDIZIONI E PRESCRIZIONI C/SESTO RIPORTATE.

1) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza la preventiva autorizzazione del Comune.

2) Ai sensi e per gli effetti della Legge 5/11/1971 n. 1086 relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:

a) al Costruttore, di presentare la denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato;  
b) al Committente di presentare al Sindaco, ai termini dei lavori, il certificato di collaudo delle cure, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.

3) Ai sensi e per gli effetti della Legge 5/03/1990 n. 46, relativa alle norme per la sicurezza agli impianti, è fatto obbligo:

a) al Committente di affidare i lavori di installazione, di trasformazione e ampliamento dagli impianti (ivi all'art. 1 della Legge sopracitata, ad imprese abilitate ai sensi della stessa Legge;

b) all'impresa installatrice di rilasciare al Committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati.

4) Qualora non siano stati indicati nella domanda di Concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa assicuratrice e quelli del Direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta esplicitamente a segnalarsi per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso di sostituzione dell'impresa assicuratrice o del Direttore dei lavori, il titolare della concessione avrà l'obbligo di segnalare immediatamente il nuovo nominativo.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e luogo della concessione, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori ed ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, devono essere esibite in concessione e le varianti se ve ne sono.

6) Nelle mansioni dello studio pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti, servizi pubblici, e in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente dare avviso all'ufficio comunale competente.

7) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'approvata autorizzazione. Le opere non compiute devono essere rimosse nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori vengano abbandonati o sospesi per più di un mese.

8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con asse e muretto. Gli asse e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno metri 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza murale di rifinitura.

9) Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

10) Il titolare della concessione, il committente e l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni osservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione e delle modalità fissate nella presente concessione.



## COMUNE DI ROMAGNANO SESIA

Provincia di Novara  
0163/826869- FAX 0163/826496  
ut@comune.romagnano-sesia.no.it

ALLEGATO "L"



### SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Prot. n. 41788

Spett.le

Spett.le

Via C.A. dalla Chiesa n. 7  
28078 ROMAGNANO SESIA (NO)

PRAT. EDIL. N. 2014

### PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO

(D.P.R. 447/98 COME MODIFICATO ED INTEGRATO DAL D.P.R. 440/00)

#### IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO

VISTA la domanda inoltrata allo Sportello Unico per le Attività Produttive presentata in data 17.09.2008, registrata al Ns. prot. n. 7457 dalla società "██" con sede in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 7 a Romagnano sesia (NO), P.I. - ██████████ e per essa dal Titolare della società Sig. ██████████ residente a Fara Novarese (NO) in via Quintino Sella, 27 C.F. - ██████████ al fine di realizzare:

**OPERE INTERNE AL PIANO TERRA E SEMINTERRATO DELL'UNITA' PRODUTTIVA AL FINE DI RAZIONALIZZARE I REPARTI DI PRODUZIONE - AL PIANO TERRA FORMAZIONE DI UN RIPOSTIGLIO ED AGGREGAZIONE DEGLI UFFICI, AL PIANO SEMINTERRATO LA TRASFORMAZIONE DA DEPOSITO A LABORATORIO ATTRAVERSO LA FORMAZIONE DI N°. 2 RIPOSTIGLI, LA POSA DI UNA CABINA DI VERNICIATURA E LA FORMAZIONE DI UN IMPIANTO DI TRATTAMENTO ARIA.**

sull'area censita al N.C.T. Fogli n. 35 mapp. 563 - N.C.E.U. Fg. 35 mapp.le 643;

VISTO il D.L. 31.03.1998 n. 112;

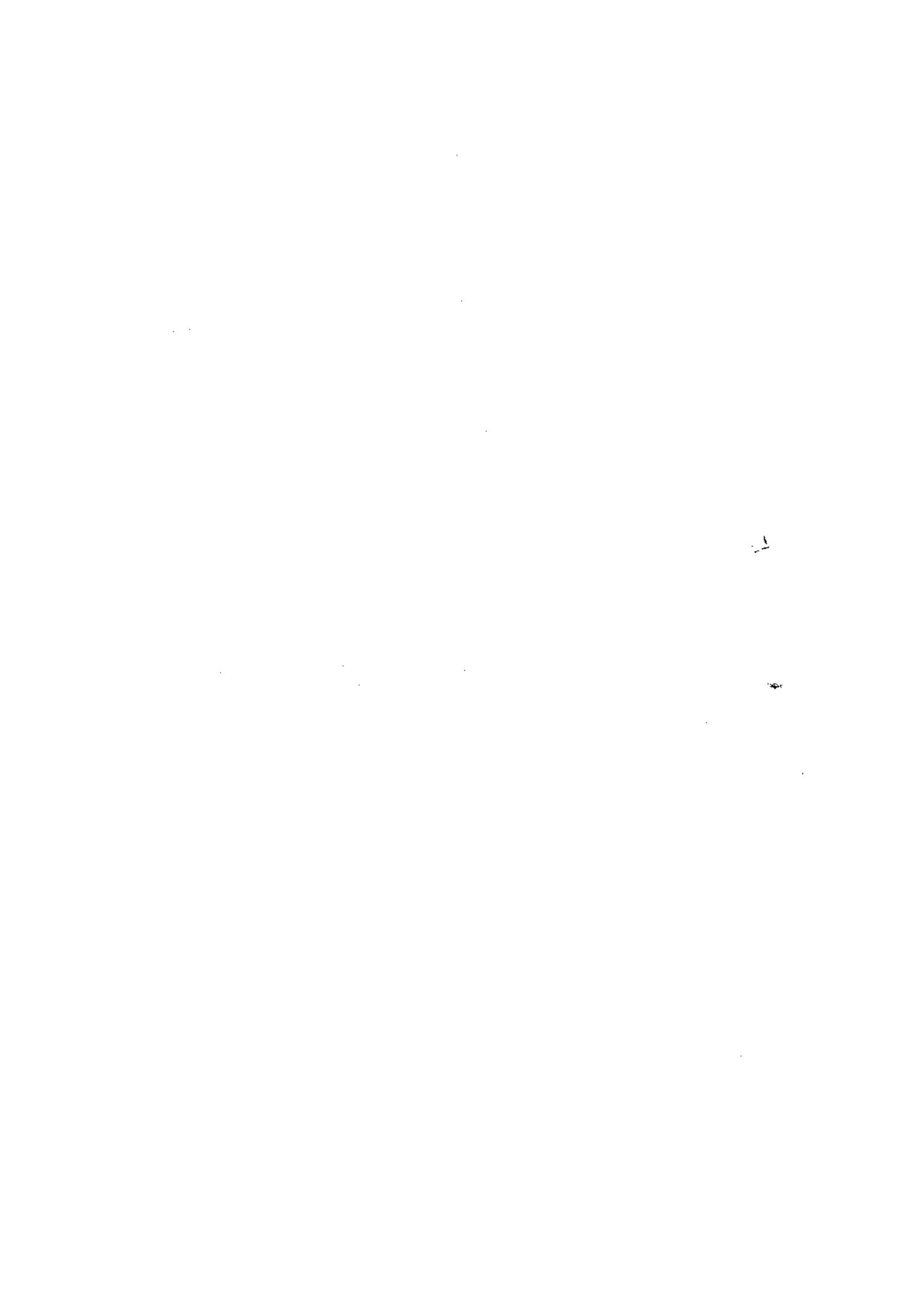
VISTO il D.P.R. 447/98 come modificato dal DPR 440/00;

VISTO il D.P.R. 380/01;

VISTA la documentazione presentata dal richiedente;

VISTI i seguenti atti istruttori e parere tecnici comunque denominati dalle normative vigenti:

- DICHIARAZIONE D'INIZIO ATTIVITA' n. 61/2008 del 12/06/2008 integrata in data 17.09.2008 pratica n°. 2014;
- Relazione tecnica descrittiva dell'impianto di termoventilazione dell'ambiente seminterrato redatta dalla società EDILCLIMA di Borgomanero ed a firma del dott. ing. Soma Paolo rimessa in data 12.06.2008 in concomitanza con la DIA;
- relazione tecnica rimessa dallo studio Architettura & Design in data 17.09.2008 al prot. n°. 7457 a firma del geom. Brugo Pieraugusto, il quale sotto la propria responsabilità dichiara che la falegnameria Valsecchi non rientra tra le attività soggette alla Prevenzione Incendi;
- la richiesta da parte del Comune di esame Progetto all'ASL competente in data 29.10.2008 al prot. 8984 per le opere de quo e la nota ASL del 07.11.2008 prot. 04814 ASL di restituzione pratica, di non previsione del parere ASL in quanto DIA indipendentemente dalla tipologia delle opere in progetto;





**ALLEGATI:**

- DICHIARAZIONE D'INIZIO ATTIVITA n. 61/2008 del 12/06/2008 integrata in data 17.09.2008 pratica n°. 2014;
- Relazione tecnica descrittiva dell'impianto di termoventilazione dell'ambiente seminterrato redatta dalla società EDILCLIMA di Borgomanero ed a firma del dott. ing. Soma Paolo rimessa in data 12.06.2008 in concomitanza con la DIA;
- relazione tecnica rimessa dallo studio Architettura & Design in data 17.09.2008 al prot. n°. 7457 a firma del geom. Brugo Pieraugusto, il quale sotto la propria responsabilità dichiara che la falegnameria Valsecchi non rientra tra le attività soggette alla Prevenzione Incendi;
- la richiesta da parte del Comune di esame Progetto all'ASL competente in data 29.10.2008 al prot. 8984 per le opere de quo e la nota ASL del 07.11.2008 prot. 04814 ASL di restituzione pratica, di non previsione del parere ASL in quanto DIA indipendentemente dalla tipologia delle opere in progetto;

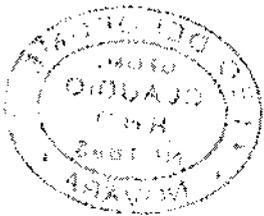
---

**PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO COMUNALE**

LA PRESENTE AUTORIZZAZIONE E' STATA AFFISSA PER ESTRATTO ALL'ALBO PRETORIO  
IN DATA 19 FEB. 2009 E VI RIMARRA PER 15 GIORNI CONSECUTIVI.

ROMAGNANO SESIA 19 FEB. 2009







COMUNE DI ROMAGNANO SESIA  
Provincia di Novara  
tel. 0163/827326- FAX 0163/826496  
e-mail: [romagnano.sesia@reteunitaria.piemonte.it](mailto:romagnano.sesia@reteunitaria.piemonte.it)

ALLEGATO "M"



**SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**  
(ART. 5 D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.)

PRATICA N. 1474

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20/2004**

**PERMESSO DI COSTRUIRE PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI DI  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E/O EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO**

VISTA la domanda presentata in data 05.03.2004, pervenuta e registrata al Ns. prot. n. 1.476 e successivamente integrata in data 15 aprile 2004 ed in data 30 giugno 2004 al prot. n°. 4.400 pratica n°. 1473, dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] -

[REDACTED] coniugi residenti a FARA NOVARESE (NO) in Via Quintino Sella, 27 dell'immobile oggetto dell'intervento a seguito di compravendita immobiliare 19.01.1988 a rogito Notaio Rossana Lenzi di Romagnano Sesia n°. 26.251 rep. - 4.724 racc., con la quale viene richiesto il permesso per **OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DELL'EDIFICIO ARTIGIANALE ESISTENTE VOLTA ALLA REALIZZAZIONE DI UN ALLOGGIO AL PIANO PRIMO DA DESTINARSI A RESIDENZA DEL TITOLARE E/O CUSTODE DELL'ATTIVITA' ARTIGIANALE;**

sull'area censita al N.C.T. Foglio n°. 35 Mappali n°. 70/b, 71/be 76/b;

VISTO il progetto allegato alla domanda a firma del Tecnico incaricato geom. Tamara AVONDO n°. 1677 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vercelli;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.G.R. 2971/1975 del 22/07/1975 e ss. mm. ed ii.;

VISTO il Regolamento d'Igiene vigente;

VISTA la Variante 2° al Piano Regolatore Generale Comunale vigente e relative Norme Tecniche di Attuazione approvata con Deliberazione Giunta Regionale n. 3-3557 del 23.07.2001 e pubblicata sul BURP n. 31 del 01.08.2001;

VISTE le Leggi Urbanistiche Statali e Regionali vigenti ;

VISTE le norme generali vigenti, i nulla osta ed i pareri necessari, richiesti a termini di legge;

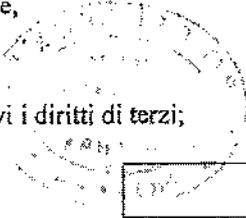
VISTA L'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie presentata ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/2001 prodotta in concomitanza con la pratica;

VISTO il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 17 maggio 2004 con Verbale n°. 21/2004 con prescrizioni assolute con integrazioni del 30 giugno 2004 al prot. n°. 4.400;

VISTA la proposta di provvedimento presentata dal Responsabile del Procedimento arch. Mario Mariani in data 5 luglio 2004 così come previsto dall'art. 20 comma 3 del D.P.R. 380/2001;

VISTO l'art.20 comma 7 del D.P.R. 380/2001;

PRESO atto che il richiedente dichiara sotto al propria personale responsabilità di essere proprietario dell'area e di avere comunque titolo in base ad altro diritto reale o personale compatibile con l'intervento da realizzare,



## RILASCI A

Fatti salvi i diritti di terzi;

### PERMESSO DI COSTRUIRE

A:

~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~  
coniugi residenti a FARA NOVARESE (NO) in Via Quintino Sella, ~~\_\_\_\_\_~~

Per l'esecuzione dei lavori richiesti ovvero per **OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DELL'EDIFICIO ARTIGIANALE ESISTENTE VOLTA ALLA REALIZZAZIONE DI UN ALLOGGIO AL PIANO PRIMO DA DESTINARSI A RESIDENZA DEL TITOLARE E/O CUSTODE DELL'ATTIVITA' ARTIGIANALE;**

sull'area censita al N.C.T. Foglio n°. 35 Mappali n°. 70/b, 71/be 76/b;

come illustrato negli atti ed elaborati muniti del VISTO DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA e allegati al presente provvedimento di cui risultano parte integrante con le seguenti eventuali prescrizioni: **NESSUNA;**

Considerato che la categoria dell'opera richiesta in oggetto di intervento è ascrivibile alla Ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico e modificazione d'uso il contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 (o 19) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. è così stabilito:

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE

- per quote parte dell'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria € 1.023,24
- per quote parte dell'incidenza delle spese di urbanizzazione secondaria € 2.248,67  
risultanti dal seguente conteggio:

REI piani terra, primo e secondo

Urbanizzazione	V in Progetto	€/mq	parametro	importo
OO.UU. primaria	412,60	2,48	1,00	1.023,24
OO.UU. secondaria	412,60	5,45	1,00	2.248,67
			<b>TOTALE</b>	<b>3.271,91</b>

A detrarre oneri precedentemente versati con bolletta n°. 1336 del 19.09.1994 € 2.553,08  
riferiti alla C.E. n°. 38/94 del 09.11.1994

**TOTALE ONERI DA VERSARE** € 718,83

Essendo l'importo determinato inferiore a € 1.549,37 il concessionario dovrà versare per intero l'importo prima del ritiro del Permesso.

#### COSTO DI COSTRUZIONE

- per quota parte dell'incidenza del costo di costruzione € 5.649,20
  - 1/3 € 1.883,06 da versare contestualmente le comunicazione d'inizio lavori;
  - 1/3 € 1.883,06 da versare contestualmente la comunicazione dello stato rustico;
  - 1/3 € 1.883,06 da versare entro 60 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori;risultanti dal seguente conteggio:

Imp. All. I.D.M. 801 €	aliquota	TOTALE €
70.614,93	8%	5.649,20

In alternativa alla rateizzazione di cui sopra è facoltà del richiedente versare per intero la somma all'inizio dei lavori.

Il contributo di afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione come sopra determinati deve essere corrisposto secondo le scadenze prestabilite, mediante versamento alla tesoreria comunale presso la Banca UNICREDIT - agenzia di Romagnano Sesia.

Il presente **PERMESSO DI COSTRUIRE** è rilasciato con l'obbligo di osservanza delle seguenti modalità e prescrizioni:

1. I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data della presente ed ultimati entro tre anni dal loro inizio; Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento dovrà essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Romagnano Sesia la domanda di rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001;
2. Il titolare del **PERMESSO DI COSTRUIRE** è tenuto a comunicare al Comune, l'inizio dei lavori (art. 6,7 del Regolamento Edilizio) il mancato rispetto del termine fissato per l'inizio dei lavori comporta la decadenza del **PERMESSO DI COSTRUIRE**;
3. L'ultimazione dei lavori deve essere parimenti comunicata al Comune (art. 8 del Regolamento Edilizio) Nel caso di mancata ultimazione dei lavori nel termine prescritto, salvo il caso di proroga consentita dalle vigenti disposizioni, dovrà essere richiesto un nuovo **PERMESSO DI COSTRUIRE** per la parte non ultimata. In ogni caso l'interruzione dei lavori dovuta ad eventi eccezionali e di forza maggiore può determinare la sospensione del termine di utilizzazione per la durata dell'interruzione stessa, purché debitamente comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia e da questi autorizzata.
4. Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere comunicati i nominativi del Direttore dei lavori e dell'Impresa assuntrice ( art. 7 del Regolamento Edilizio). Ogni successiva sostituzione dovrà, essere tempestivamente comunicata.
5. Per tutta la durata dei lavori il cantiere dovrà essere recintato e provvisto di segnalazioni d'ingombro e di pericolo. Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile degli stessi;
6. Nel cantiere dovrà essere esposta, per tutta la durata dei lavori, in maniere ben visibile, una tabella con l'indicazione delle opere in corso, degli estremi del **PERMESSO DI COSTRUIRE** e dei nominativi del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in c.a. e dell'Impresa esecutrice (art. 7 - 5° comma del Regolamento Edilizio);
7. Nel cantiere dovranno essere conservati a disposizione delle Autorità comunali e non, addette alla vigilanza, il **PERMESSO A COSTRUIRE** completo degli elaborati di progetto ed ogni altra autorizzazione, nulla osta ecc.. prescritti (art. 6- 9° comma del Regolamento Edilizio);
8. Non è consentita, se non espressamente autorizzata, l'occupazione di spazi e di aree pubbliche. Nel caso di manomissione di suolo pubblico, che deve essere, in ogni caso espressamente autorizzata, dovranno essere usate tutte le cautele necessarie ad evitare ogni danno agli impianti dei servizi pubblici. L'area occupata dovrà essere restituita allo stato originale (art. 37 del Regolamento Edilizio);
9. Prima dell'inizio dei lavori, nei casi dovuti ai sensi della Legge 9 gennaio 1991, n. 10, dovrà essere depositato presso gli Uffici Comunali il progetto esecutivo dell'isolamento termico, con la documentazione necessaria; in questo caso, ai sensi del regolamento di attuazione della stessa legge (D.P.R. 28 Giugno 1977, n. 1052) prima dell'inizio dei lavori di installazione e della modifica dell'impianto termico, dovrà essere depositato presso gli uffici comunali, il progetto dell'impianto con la relazione tecnica;
10. Per dare esecuzione a strutture in c.a. indicate nell'art. 1 della legge 05.11.1971 n. 1086, la Ditta esecutrice è tenuta all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere a depositare presso l'ufficio competente del Comune di Romagnano Sesia la denuncia di cui all'art.4 prima dell'inizio dei lavori. Al termine dei lavori, tali opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art.7 della succitata legge ed il relativo certificato dovrà essere depositato presso l'ufficio competente del Comune di Romagnano Sesia - prima di essere inoltrato allo Sportello Unico per l'Edilizia allo scopo di ottenere il certificato di agibilità delle opere eseguite. Qualora non siano state eseguite opere indicate all'art.1 della citata legge, con la domanda intesa ad ottenere il certificato di agibilità dovrà essere prodotta una dichiarazione del Direttore dei Lavori e della Ditta esecutrice attestante che nell'intervento non sono state eseguite opere soggette a denuncia;
11. Qualora, per il rilascio del presente permesso di costruire, sia stato richiesto perché previsto, il preventivo nulla-osta dei Vigili del Fuoco, il titolare del permesso di costruire con la domanda



ottenere il certificato di agibilità delle opere eseguite, deve presentare il collaudo rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco.;

12. Qualora siano previsti impianti ( elettrico, di riscaldamento, ecc.. ) di cui all'art.4 del D.P.R. 06.12.1991 n. 497- Regolamento di attuazione della legge 05.03.1990 n. 46 - ai sensi del disposto dell'art. 6 comma 3 - b) della Legge 46/90 prima dell'inizio dei lavori di installazione dell'impianto, dovrà essere depositato presso gli Uffici Comunale il progetto di cui al comma 1 dell'art. 6 anzidetto.

Siano fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere al Comune come ai terzi per effetto di disposizione di leggi, di regolamenti generali dei locali e di condizioni particolari.

Le infrazioni sono sanzionate ai sensi della legislazione vigente.

Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi all'immobile per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile.

Anche quando con espressamente richiamate nel presente PERMESSO DI COSTRUIRE, si intendono comunque integralmente riportate tutte le prescrizioni particolari del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Romagnano Sesia, 5 luglio 2004

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO  
UNICO PER L'EDILIZIA  
arch. Mario MARIANI

*Mario Mariani*

RELATA DI NOTIFICA

IL SOTTOSCRITTO, DICHIARA DI AVERE NOTIFICATO A IVDU BUDA (COLLABORATORE PROPRIETARIO)  
CONSEGNANDONE COPIA CON GLI UNITI DISEGNI A MANO DEL MESESIMO

Romagnano Sesia, 27/07/2004

IL RICEVENTE

*[Signature]*

IL NOTIFICATORE

*[Signature]*

Si attesta che il presente è stato affisso all'ALBO PRETORIO COMUNALE in data odierna e vi rimarrà pubblicato per 15 giorni consecutivi.

Romagnano Sesia, 27/07/2004





## COMUNE DI ROMAGNANO SESIA

Provincia di Novara  
0163/826869- FAX 0163/826496  
ut@comune.romagnano-sesia.no.it

ALLEGATO "N"



Prot. n. 883

Spett.le

Via Quintino Sella, [REDACTED]  
28073 FARA NOVARESE (NO)

e p.c.

Geom. [REDACTED]  
Viale Mazzini, [REDACTED]  
28078 ROMAGNANO SESIA (NO)

DA SPECIFICARE SULLA CORRISPONDENZA  
PRAT. EDIL. N. 2049

Oggetto: Pratica Edilizia n. 2049

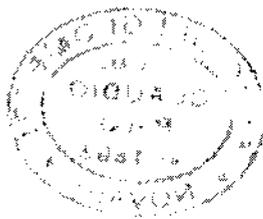
Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, quale accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., per la realizzazione in totale difformità delle opere concesse con Permesso di Costruire n°. 20/04 del 07.07.2004, ed inerenti la realizzazione dell'alloggio del custode dell'attività produttiva sottostante.

Rife: Vs. domanda n°. 30.10.2008 al prot. n°. 8892  
Ns. istruttoria del 27.01.2009 al prot. n°. 817 di richiesta integrazioni  
Vs. integrazioni del 10.06.2009 al prot. n°. 4872  
Vs. integrazioni del 23.10.2009 al prot. n°. 8526

In relazione alla richiesta in riferimento, inoltrata in data 30.10.2008 al prot. n. 8892, all'istruttoria comunale ed alla successive integrazioni riportate qui sopra, con la presente, si comunica quanto segue.

Alcune precisazioni sono indispensabili per la trattazione dell'argomento in oggetto.

- 1) L'originaria richiesta di P.d.C. è stata re inoltrata quale accertamento di conformità (cfr. oggetto) in quanto la realizzazione dell'alloggio, oggi allo stato rustico, è avvenuta in totale difformità a quanto licenziato, ciò in relazione ai contenuti dell'art. 6, 1° comma lettera b) della L.R. 08.07.1999 n°. 19 avendo l'alloggio una SUL superiore al 5% della SUL licenziata;
- 2) in aggiunta la richiesta evidenzia la formazione di un ulteriore avancorpo realizzato in totale difformità a quanto licenziato, anche esso allo stato rustico, che con l'integrazione del 10.06.2009 al prot. n°. 4872 si intende destinato ad ufficio di contabilità della sottostante attività artigianale;
- 3) Il Permesso di Costruire originario n°. 20/04 del 07.07.2004 è stato richiesto e rilasciato come alloggio del custode dal proprietario dell'attività sottostante, ovvero il sig. Valsecchi Adalberto, quindi in completa sintonia con le disposizioni dell'art. 28 delle N.A. di P.R.G.C.; con atto notarile a rogito Notaio Lenzi di Romagnano n°. 61290/9332 del 11.06.2004, il Sig. Valsecchi ha donato il lastrico solare all'attuale richiedente la sanatoria. Tale donazione, effettuata come bene personale dal fabbricato ad uso artigianale, non pone più l'erigendo alloggio in rapporto biunivoco con la sottostante attività.



Fatte queste premesse, conclusa l'istruttoria della pratica, si comunica che la Commissione Edilizia comunale ha, in data 21.09.2009 con verbale n. 22/09, espresso parere favorevole alla richiesta di accertamento di conformità dell'opera, ravvisandone la compatibilità con il P.R.G.C. vigente, alle seguenti condizioni:

- la domanda di Permesso di Costruire sia controfirmata dal titolare dell'attività artigianale e proprietario della stessa, al fine della cessione/utilizzo della SUL conteggiata nei relativi calcoli planovolumetrici per la realizzazione di tale fabbricato residenziale soprastante l'attività;
- l'erigendo alloggio, realizzato su di un lastrico solare non di proprietà dell'attività artigianale sottostante, deve essere vincolato con apposito atto notarile registrato e trascritto quale alloggio del custode dell'attività.

Al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria richiesto, sempre a mente dell'art. 36 del citato D.P.R., dovrà altresì essere corrisposta, a titolo di oblazione la somma di € 1.527,58 derivante dal sotto elencato calcolo:

CALCOLO OBLAZIONE per ONERI DI URBANIZZAZIONE

Urbanizzazione INTERVENTO RESIDENZIALE	V mc.	€/mc. D.C.C. 22/05	parametro	importo €
OO.UU. primari e secondari	mc. 403,70	9,00	1 (*) ; 2 (+)	€ 7.266,60
<b>TOTALE</b>				<b>€ 7.266,60</b>

Urbanizzazione INTERVENTO ARTIGIANALE	Sup. mq.	€/mc. D.C.C. 22/05	parametri	importo €
OO.UU. primari e secondari	Mq. 60,70	3,70	1,2 (*) ; 2 (+)	€ 539,02
<b>TOTALE</b>				<b>€ 539,02</b>

(\*) parametro derivante dall'art. 5 del Regolamento di applicazione degli Oneri di Urbanizzazione

(+) parametro derivante dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 e ss.num.ii.

**TOTALE OBLAZIONE CALCOLATA PER ONERI DI URBANIZZAZIONE € 7.805,62**

CALCOLO OBLAZIONE per COSTO DI COSTRUZIONE

Importo da C.M.E.	1/3 importo	Aliquota	parametro	importo €
€ 19.800,00	€ 6.600,00	5,00%	2 (+)	€ 660,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 660,00</b>

(+) parametro derivante dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 e ss.num.ii.

**TOTALE OBLAZIONE CALCOLATA COSTO DI COSTRUZIONE € 660,00**

**OBLAZIONE TOTALE € 8.465,62**

A DEDURRE ONERI DI URBANIZZAZIONE precedentemente versati il 23.07.2004 con bollettino n. 1249 su P. di C. n. 20/04 risultanti dal seguente conteggio:

Urbanizzazione INTERVENTO RESIDENZIALE	V mc.	€/mc. D.C.C. 22/05	parametro	importo €
OO.UU. primari e secondari	mc. 412,60	7,93	1,00	€ 3.271,92
<b>TOTALE</b>				<b>€ 3.271,92</b>

A DEDURRE COSTO DI COSTRUZIONE precedentemente versato il 23.07.2004 con bollettino n. 1258 ed il 29.05.2007 con bollettino n. 955 il su P. di C. n. 20/04

- per quota parte dell'incidenza del costo di costruzione 1° e 2° rata € 3.666,12





**TOTALE ONERI E CUC PRECEDENTEMENTE VERSATI € 6.938,04**

**TOTALE OBLAZIONE DA CORRISPONDERE € 1.527,58**

Inoltre avendo richiesto il Permesso di Costruire in Sanatoria per un edificio allo stato rustico di seguito l'incidenza del Costo di Costruzione per il completamento delle opere da versarsi entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, corrispondente ad € 1.388,63

**COSTO DI COSTRUZIONE PER IL COMPLETAMENTO DELLO STATO RUSTICO**

Importo da C.M.E.	1/3 importo	Aliquota	parametro	importo €
€ 83.317,04	€ 27.772,67	5,00%	1,00	€ 1.388,63
		<b>TOTALE</b>		<b>€ 1.388,63</b>

Tale ultima determinazione della 3° rata CUC sostituisce quella comunicata con Ns. nota n° 1.476/04 del 05.07.2004

Riepilogando per poter rilasciare il P. di C. in Sanatoria richiesto dovranno essere prodotte all'Ufficio Tecnico comunale:

- a) - l'atto notarile registrato e trascritto in cui la proprietaria del lastrico solare s'impegna ad erigere ed a mantenere l'alloggio a servizio della sottostante attività artigianale, ciò al fine del piano rispetto dell'art. 28 dell e N.A. di PRGC;
- b) - sia versata per intero l'oblazione calcolata e sia prodotto il relativo bollettino di versamento della medesima pari ad € 1.527,58;

In attesa della documentazione richiesta sopra riepilogata si porgono Distinti Saluti

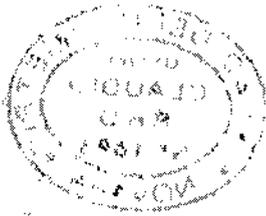
Romagnano Sesia, 26 ottobre 2009

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**

arch. Mario Mariani

*Mario Mariani*





2049  
10/06/2009

**Schema del volume residenziale in previsione  
rispetto a quello concesso P.d.C. 20/04 (412,00 mc)**

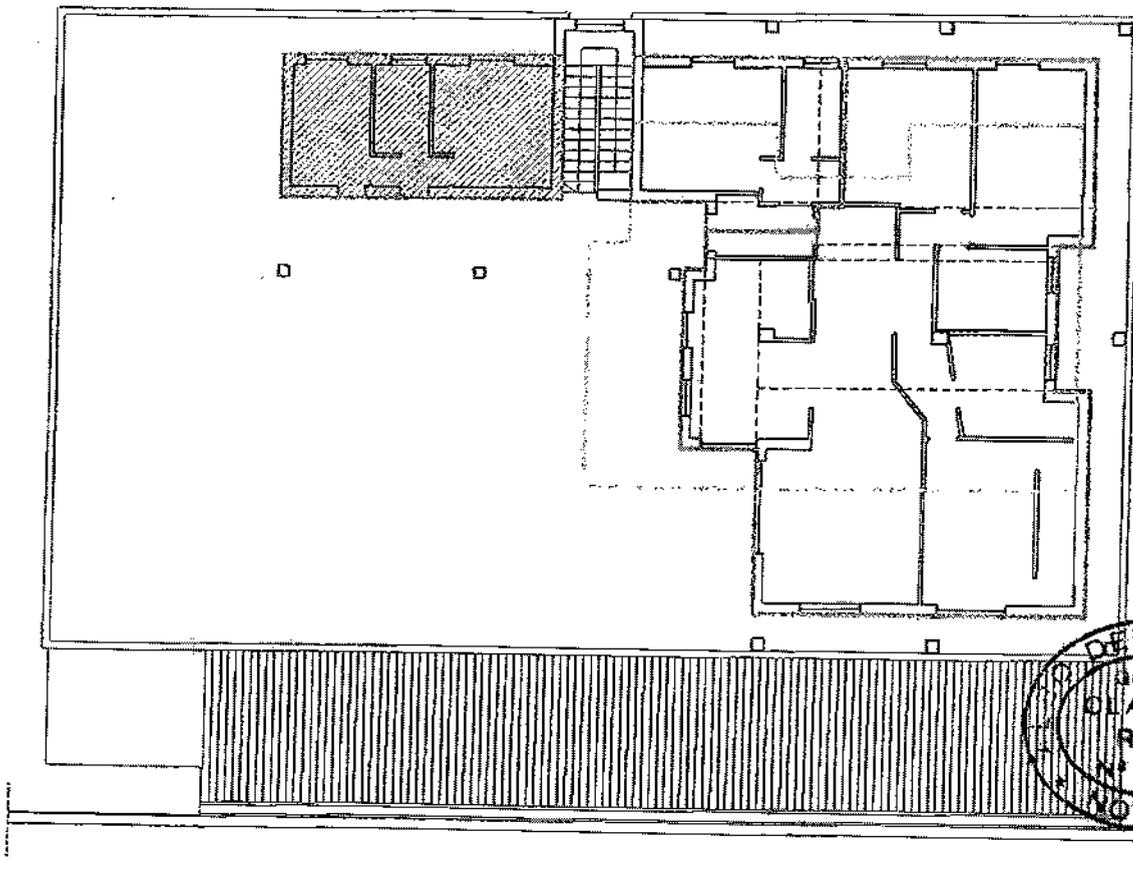
 **SUPERFICIE UTILE LORDA**  
Abitazione proprietario = 149.52 mq

 **SUPERFICIE UTILE LORDA**  
Abitazione come da P.d.C. 20/04 = 137.82 mq

COMUNE DI ROMAGNANO SESIA	
U.O.R. ....	C.C. ....
10 GIU 2009	
6872	
PROT. N° .....	CLASS. ....
CAT. ....	CLASS. ....

 **SUPERFICIE UTILE LORDA**  
Ufficio contabilità = 60.70 mq

 **Parte di edificio di cui si inoltra richiesta  
in riferimento all'art. 36  
del D. Lgs.vo 380/01 e ss.mm.ii.**



DEI GEOMETRI  
GEOM.  
CLAUDIO  
RHO  
N° 1893  
NOVARA

PIANO PRIMO - scala 1:200

**VOLUME RESIDENZIALE IN PREVISIONE**

V concesso P.d.C. 20/04 = 412.60 mc

V in previsione = 149.52 x 2.70 m = 403.70 mc

2049  
10/06/2009

**SCHEDA URBANISTICA**

- pratica edilizia                      **Permesso di costruire - edificio residenziale**  
 - ubicazione                            via C. A. dalla Chiesa, 7 - N.C.T. foglio 35 mappale 643  
 - proprietà                                **[REDACTED]**

**Parametri P.R.G.C.**

art.28 N.T.A del P.R.G.C.  
 aree di riordino , di completamento e per nuovi impianti produttivi (N.I.P.)

<b>Rc</b>	rapporto di copertura	66% di SF
<b>H</b>	altezza massima	12,00 ml
<b>Df</b>	distanza tra fabbricati	10,00 ml
<b>Dpf</b>	distanza pareti finestrate	10,00 ml.- secondo D.M. 02.04.1968 n. 144
<b>Dc</b>	distanza confini	6,00 ml
<b>Residenza</b>	residenza di titolari, custodi o personale	n.1 alloggio di Sul<150 mq per unità produttiva fino a 500 mq di Sc n.2 alloggi di Sul<150 mq ciascuno per unità produttiva oltre 500 mq di Sc in ogni caso Sul destinata a Residenza < 1/4 Sul totale

COMUNE DI ROMAGNANO SESIA	
U.O.R.....	C.C.....
10 GIU 2009 6572	
PROT. N°.....	CLASS.....

**Conteggi edificio in progetto**

**SUPERFICIE UTILE LORDA**

**Abitazione proprietario**

( 7,25 x 4,20 ) +		
( 7,95 x 1,10 ) +		
( 6,95 x 0,45 ) +		
( 8,56 x 3,67 ) +		
( 9,55 x 6,44 ) +		
( 0,60 x 5,09 ) +		
( 1,59 x 5,39 ) +		
( 3,20 x 0,83 ) =	mq	149,52 < 150 mq
<b>Sul totale residenza</b>		mq 149,52

**Ufficio contabilità 1**

( 5,40 x 4,10 ) +		
( 0,71 x 4,20 ) +		
( 3,20 x 0,83 ) =	mq	27,78

**Ufficio contabilità 2**

( 4,07 x 8,09 ) =	mq	32,93
-------------------	----	-------

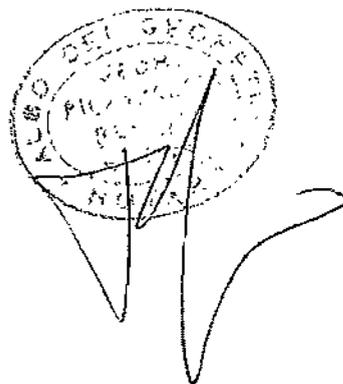
**Sul totale uffici                      mq 60,70**





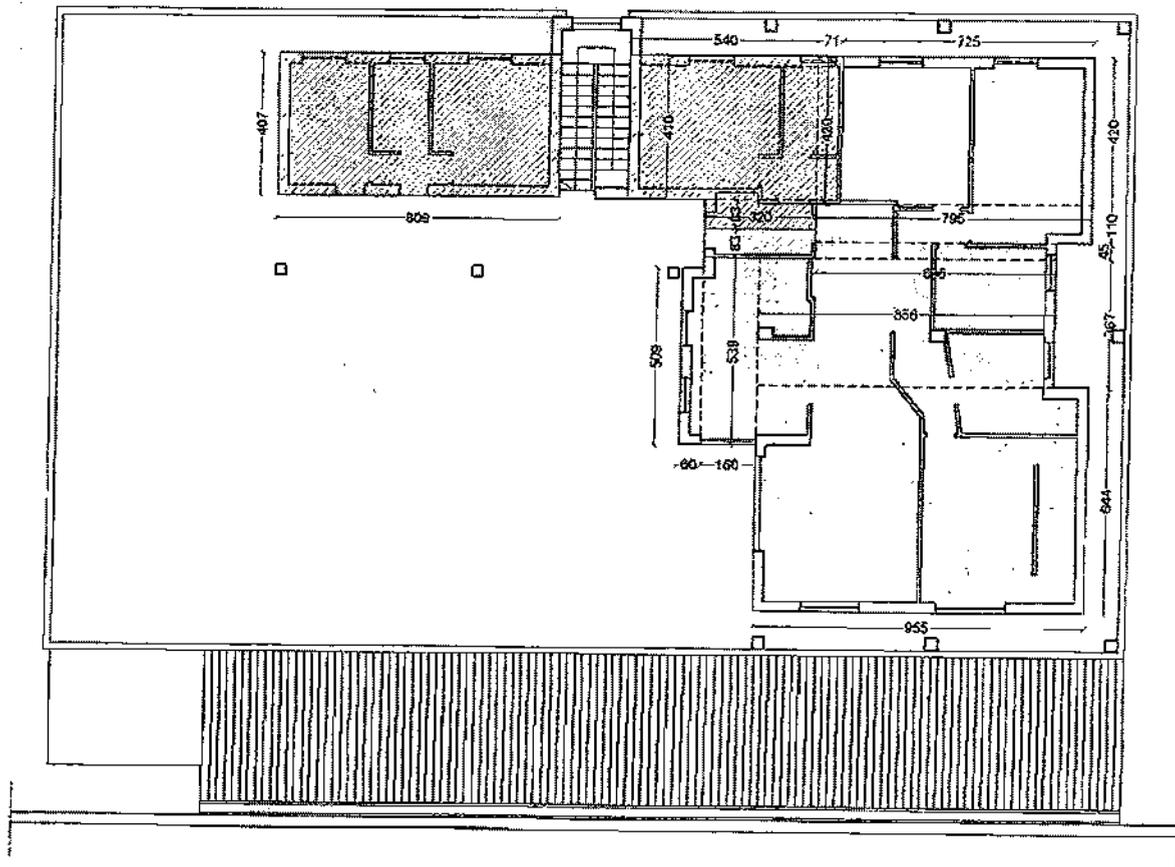
### Verifica parametri urbanistici

<b>Sul Abitazione proprietario</b>	mq	149,52	<	mq	150,00
<b>1/4 Sul totale laboratorio</b>	mq	1089,13	x 0,25	mq	272,28
<b>Sul totale residenza</b>	mq	149,52	<	mq	272,28
<b>Sul totale uso laboratorio compreso nuovi uffici</b>	mq	1089,13	+ 60,70	mq	1149,83



### Schema analitico delle superfici da cui si deducono

-  SUPERFICIE UTILE LORDA  
Abitazione proprietario
-  SUPERFICIE UTILE LORDA  
Ufficio contabilità



PIANO PRIMO - scala 1:200



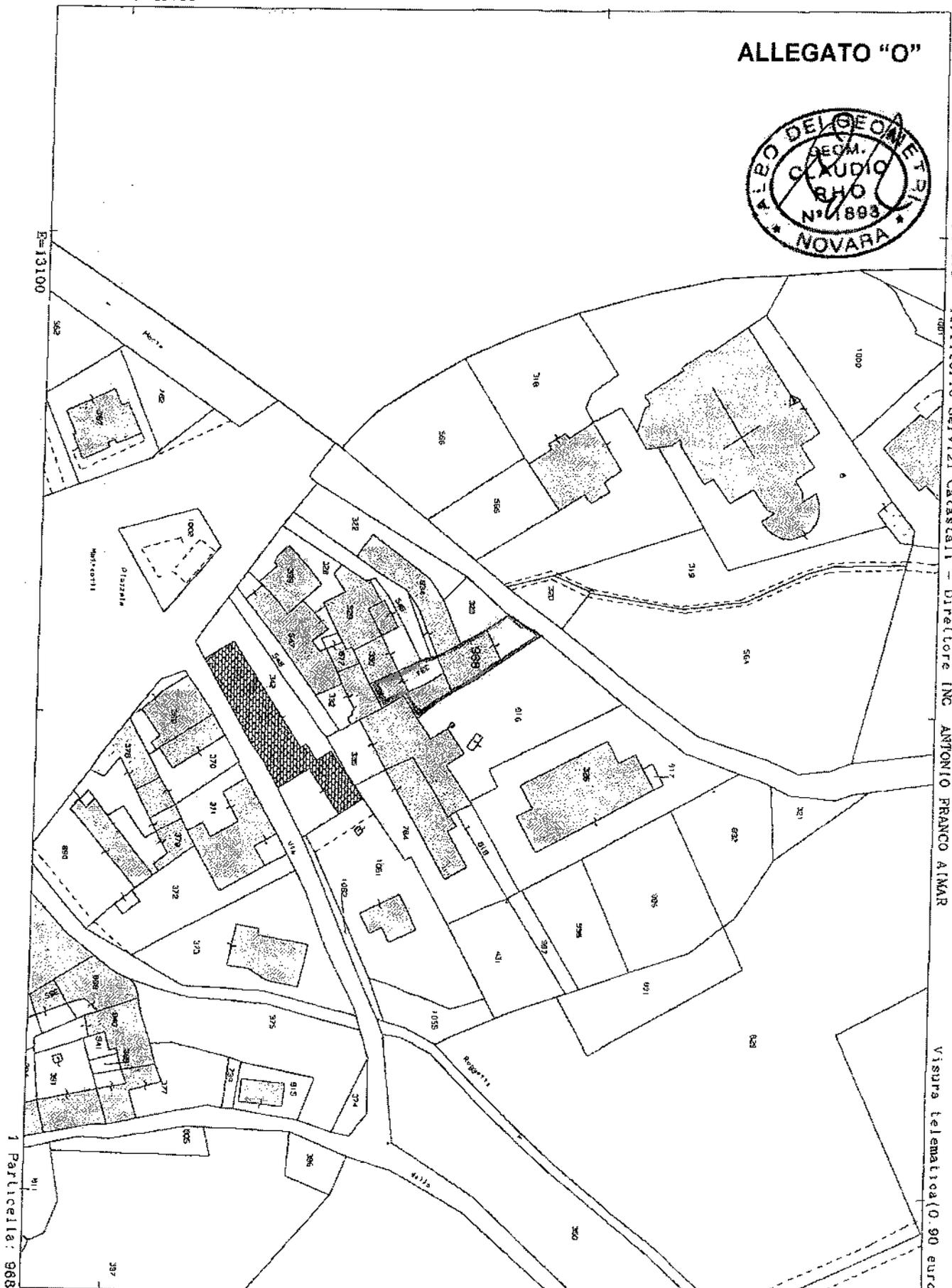


ALLEGATO "O"



Ufficio Provinciale di Novara - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING. ANTONIO FRANCO AIMAR

Visura telematica (0,90 euro)



1 Particella: 968

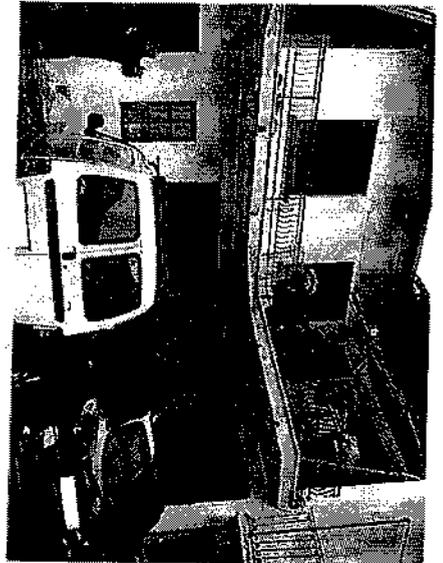
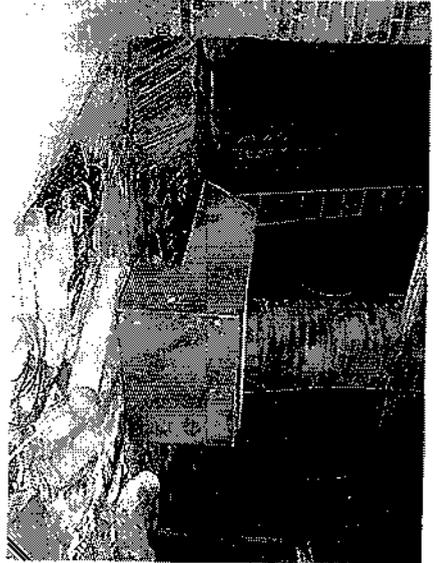
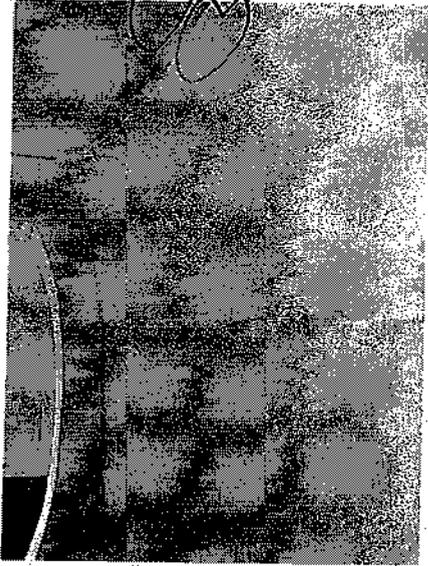
FASCICOLO "P"





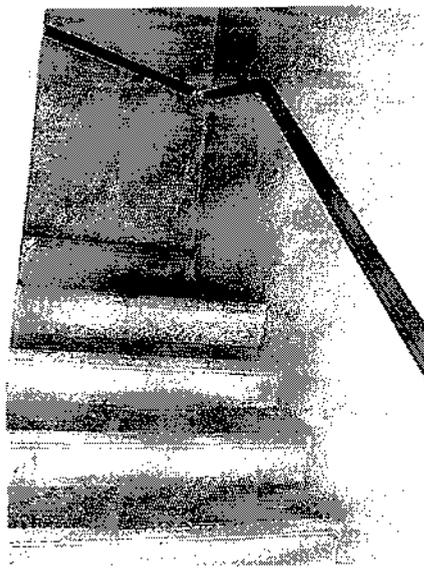
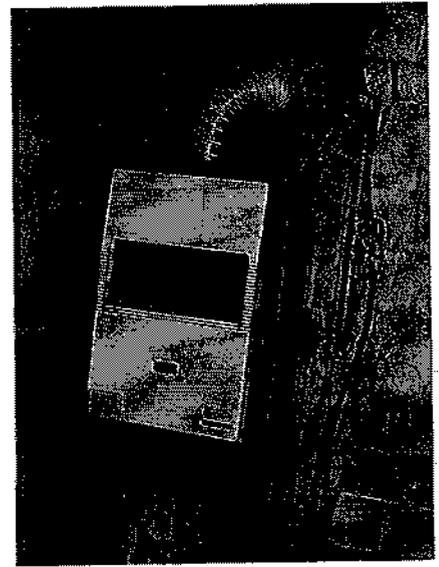
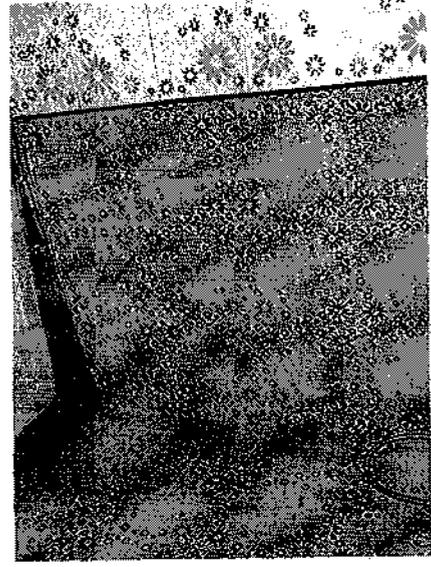
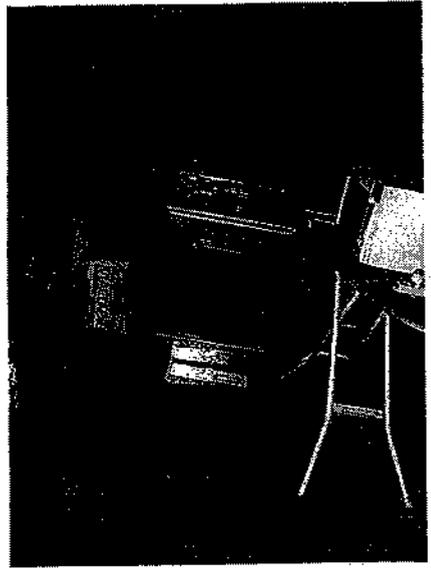


78



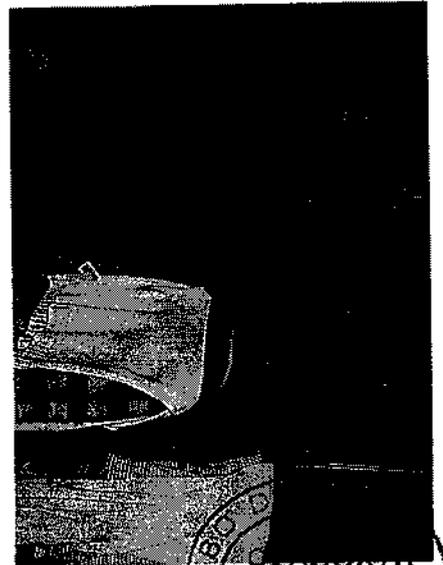
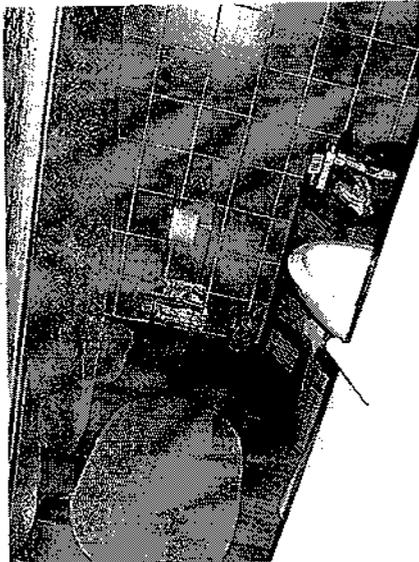
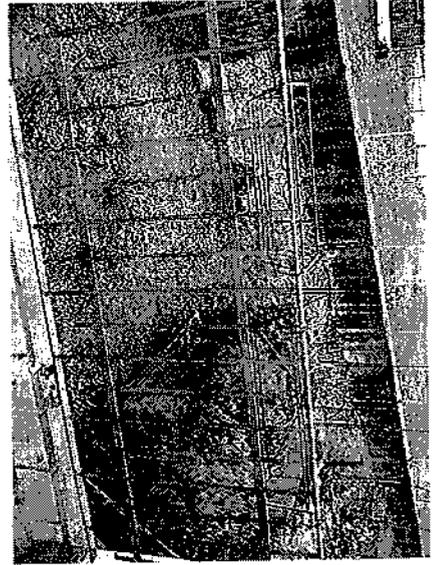
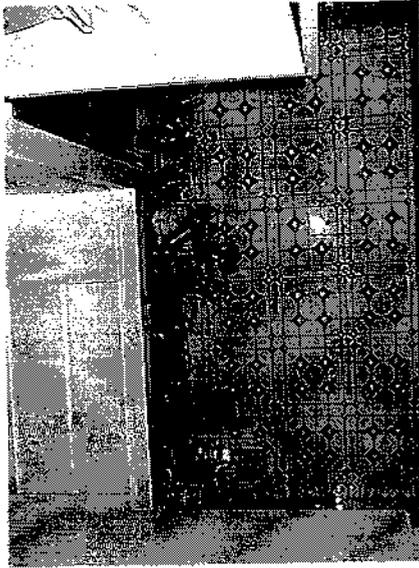
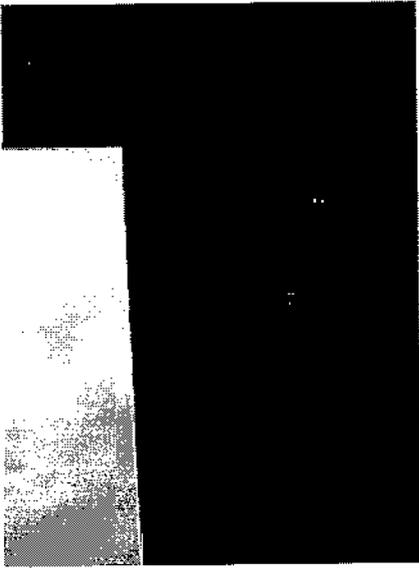
CLAUDIO  
RHO  
N° 1003  
NOVARA

72



CLAUDIO  
RHO  
N° 1899  
NOVARA





LIBRARY  
R  
M  
92  
101

# FASCICOLO "Q"



MODULARIO  
F. - 19. mod. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

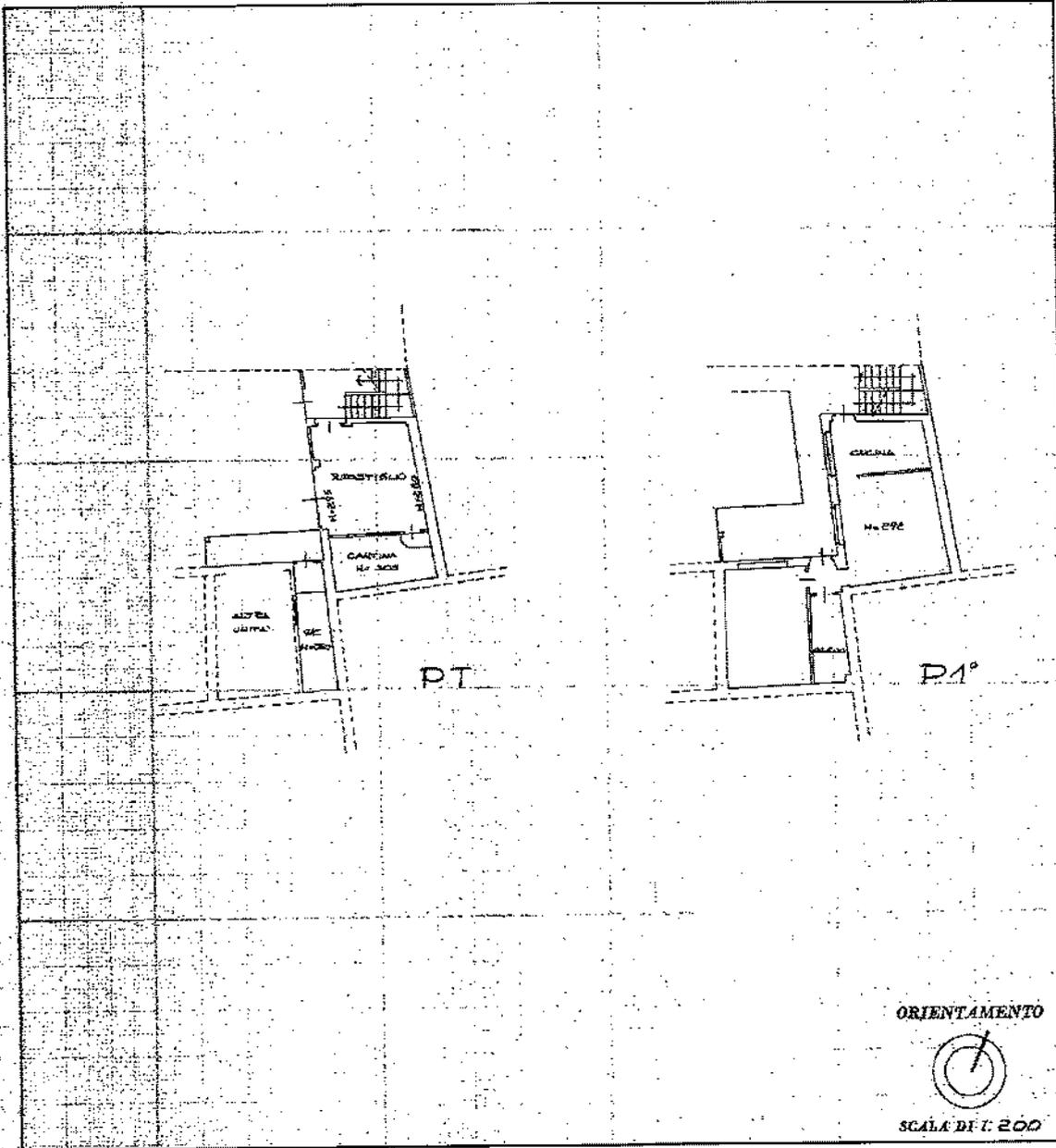
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1950, N. 442)

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di PRATO SESTIA Via FRA' DOLCINO, 3

Ditta ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ c.f. ~~XXXXXXXXXX~~ 1000/1000

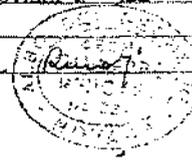
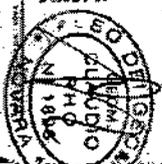
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NOVARA.



Mod. B - Comune di PRATO SESTIA (1000) - Foglio: 12 - Particella: 334 - Subalterno: 3 -  
 Ditta: ~~XXXXXXXXXX~~ - Via: FRA' DOLCINO n. 3 piano: 1-1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	6/13/88
PROT. N°	49
PARTITA	224
FOGLIO	12
MAPPALE	334
SUBALTERNO	3

Compilata dal GEOMETRA (1)  
GIUSEPPE PENOLFI  
 Iscritto all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di NOVARA N° 921  
 DATA 19/08/1988  
 Firma: Giuseppe Penolfi



MODULARIO  
F. - fig. mod. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 2 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

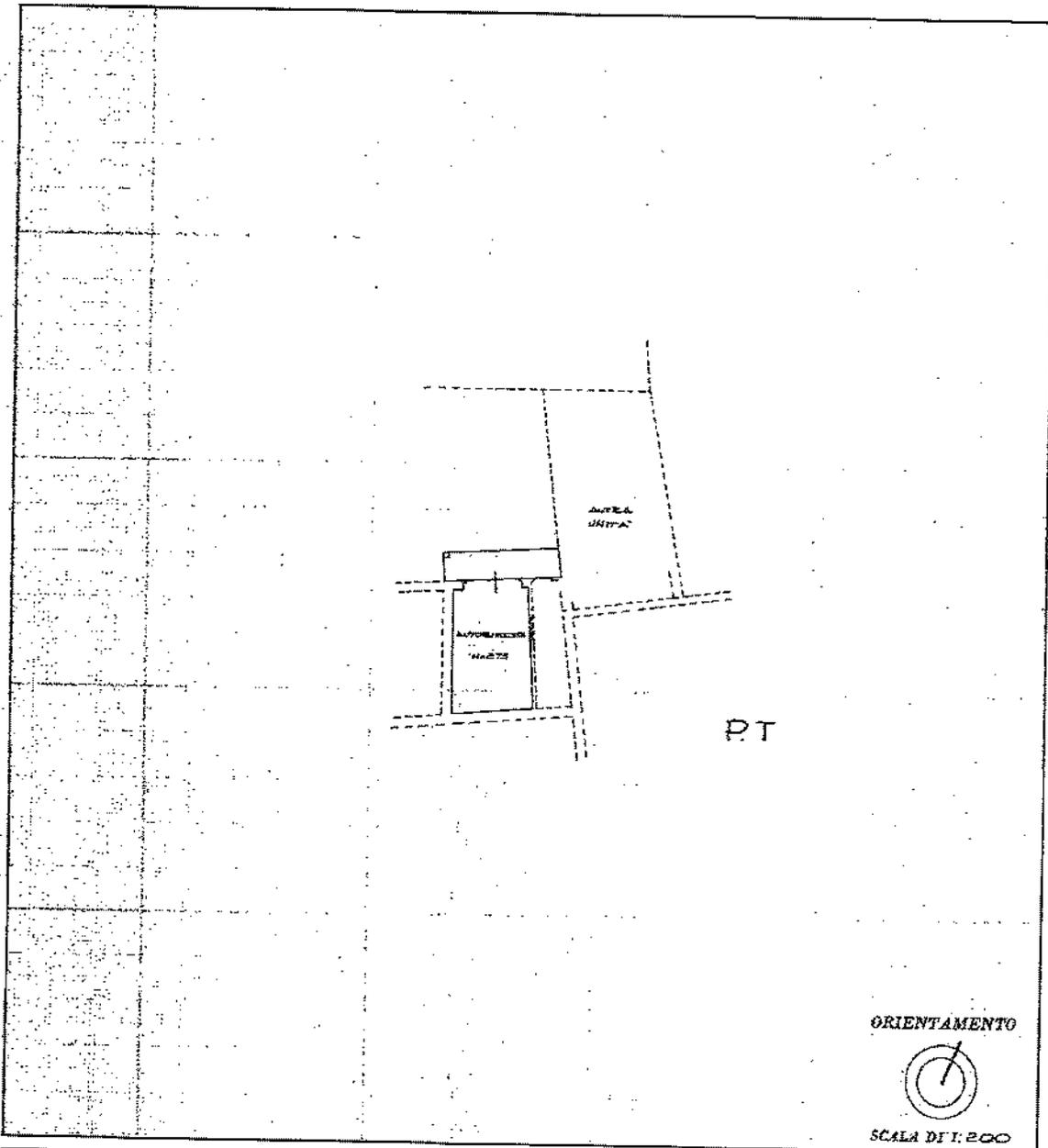
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 663)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PRATO SESIA Via FRA' DOICINO, 3

Ditta ~~XXXXXXXXXX~~ nato a PRATO SESIA ~~XXXXXXXXXX~~ c.f. ~~XXXXXXXXXX~~ I000/I000

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NOVARA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

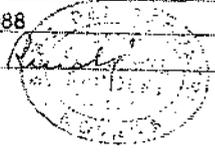
DATA	6/9/88	PARTITA	224
PROT. N°	5	FOGLIO	12
		MAPPALE	334
		SUBALTERNO	4

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
GIUSEPPE RENOLFI

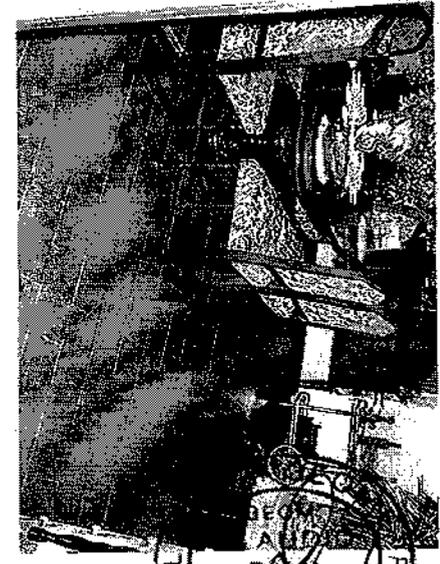
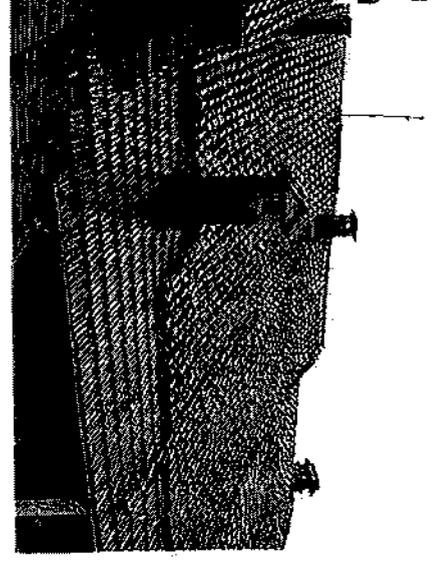
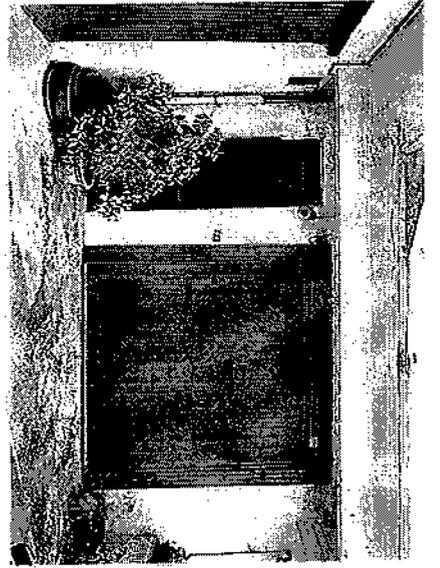
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di NOVARA

DATA 19/08/1988

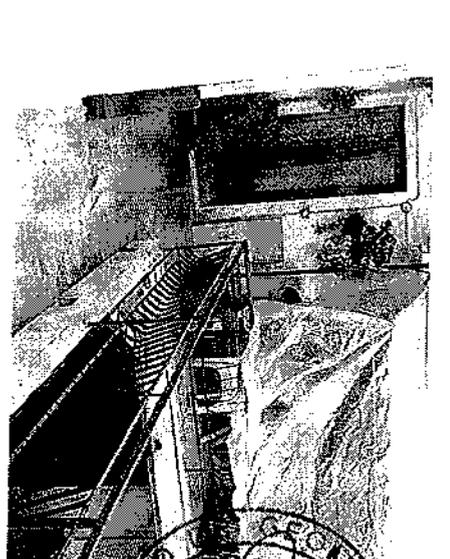
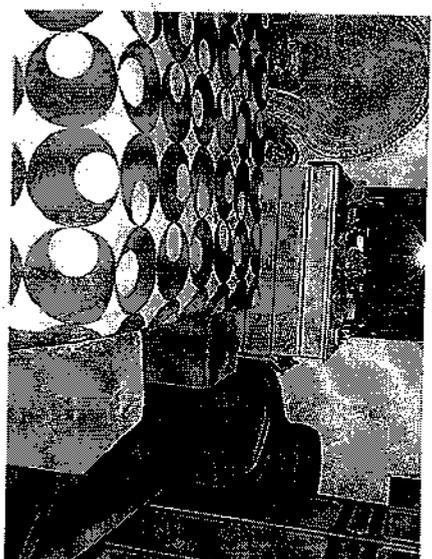
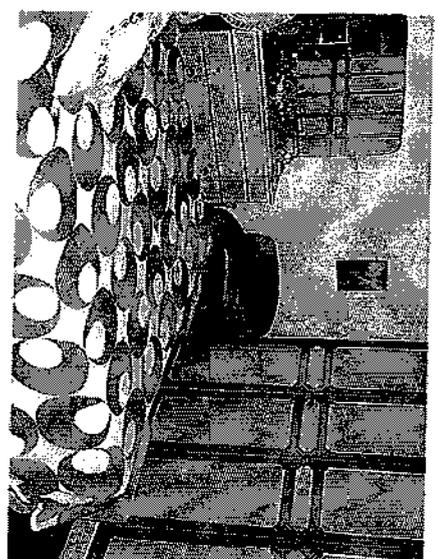
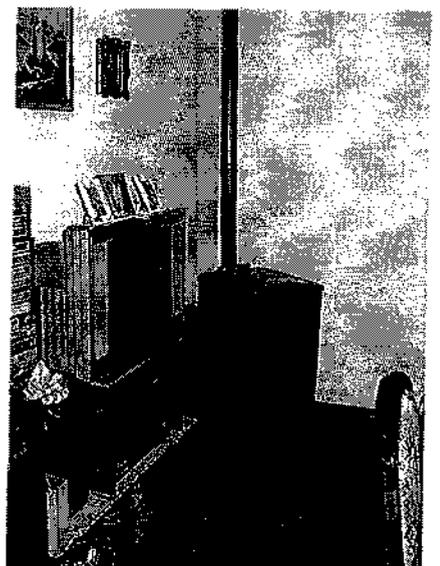
Firma: Giuseppe Renolfi



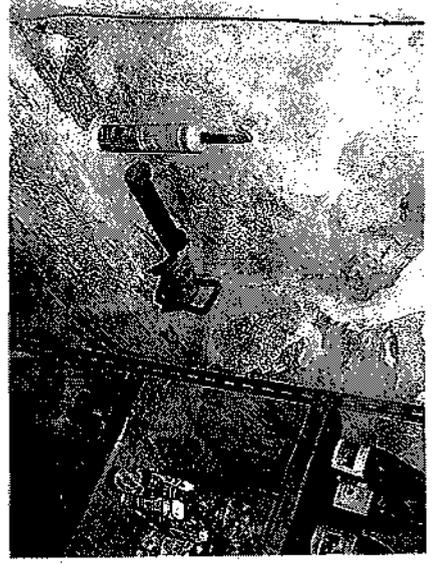
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2012 - Comune di PRATO SESIA (HD01) - < Foglio: 12 - Particella: 334 - Subalterno: 4 - FRA' DOICINO n. 3 piano: T.



REC  
P.M.  
N° 1993  
NOVARA



SECRET  
CLAUDIO  
RHO  
N° 1893  
NOVARA







27 FEB. 2008

Asio Privato Roggato a Novara II

1799 Serie 1111

imposta imposta 188,18

Il Sig.                     

IL DISTRITTO  
P. DI PRATO SESIA  
COR. P. C. 111



### CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il Sig.                      nato a                      il                     , codice fiscale                      e la Sig.ra                      nata a                      il                     , codice fiscale                     , entrambi residenti a Fara Novarese in Via Q. Sella n.                      di seguiti denominati locatori;

concedono in locazione

alla Sig.ra                      nata a                      (No) il                      e residente a                      in Via                      n.                     

codice fiscale                     , di seguito denominato conduttore, che accetta per se e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Prato Sesia Via Frà Dalcino n.                     , piano 1° e terreno, composta da n. 2 vani oltre cucina e servizi, 1 garage, ripostiglio, e cantina. La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 11/02/2008 al 10/02/2012 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui i locatori non comunicino al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente per quattro anni, alle medesime condizioni.

Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

2) Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata ai locatori con preavviso di sei mesi.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978 n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza Corte Cost. 7 aprile 1988, n. 204.

4) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.

5) Il canone annuo di locazione è convenuto in € 2.400,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 6 rate uguali anticipate di € 400,00 ciascuna, scadenti il 10 del mese.

ALL' ATT.ne del GEOM. CLAUDIO RHO

Il canone sarà aggiornato ogni anno - automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore - nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai ed impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

6) Il pagamento del canone o di quanto dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978 n. 392.

Il mancato puntuale pagamento sia del canone sia degli oneri accessori costituirà immediatamente in mora il conduttore al fine del decorso degli interessi di legge.

7) Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta sarà stata fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

8) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare ai locatori o ad un suo incaricato ove ne abbiano - motivandola - ragione.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

10) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indebitto o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin da ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della rimessione in pristino, a proprie spese.

11) Il conduttore esonera espressamente i locatori da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.



12) All'unità locata competono le spese di riscaldamento autonomo, ivi comprese le spese ordinarie di riparazione e le spese per le manutenzioni e revisioni previste dalla legge (annuali, prove fumo, ecc.) per la caldaia autonoma di proprietà del locatore; per le bollette di acqua e fognatura in base al consumo; per tutte le altre spese in base alla legge. Sono interamente a carico del conduttore le spese previste dall'art. 9 L. 392/78. Il conduttore rimborserà ai locatori le spese comuni di sua competenza a fronte di presentazione di bolletta quietanzata.

13) Nel caso in cui i locatori intendessero vendere la casa locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con esclusione dei giorni festivi.

14) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti saranno a carico del conduttore e dei locatori in uguale misura. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, ove essa sia dovuta, dandone comunicazione al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

15) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli non più li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

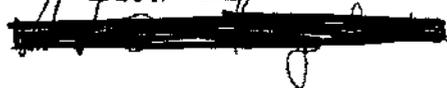
16) Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

17) Il conduttore autorizza i locatori a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996 n. 675 e D.P.R. 28 luglio 1999, n°318).

18) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della legge 431/98 e comunque alla norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Prato Sesia, li 11/02/2008

IL LOCATORE  


IL CONDUTTORE  


A mente dell'art. 1342, secondo comma, Codice Civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1),2),4),6),9),10),11),15) e 16).

IL LOCATORE  


IL CONDUTTORE  






# COMUNE DI PRATO SESIA

- Provincia di Novara -



ORIGINALE

COPIA PER

il comune

l'Albo

COPIA PER L'UFFICIO DISTRETTO  
DELLE IMPOSTE DIRETTE

## UFFICIO TECNICO

DIRITTI DI SEGRETERIA £. ==

bollo

## CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 11

### IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Vista la legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modifiche ed integrazioni e le relative norme di attuazione ;

Vista la domanda mod. 47/85 - A - n. 3 dell'apposito registro, prodotta in data 11.12.1985 da :

██████████, Nato a ██████████ il ██████████  
residente in Prato Sesia, via Fra' Dolcino n. 3  
codice fiscale ██████████

nella sua qualifica di PROPRIETARIO  
tendente ad ottenere :

**CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PER REALIZZAZIONE :**

**N. 3 VANI ACCESSORI AL PIANO TERRA PER COMPLESSIVI MQ. 43,43**

**N. 1 TERRAZZO AL PIANO PRIMO PER COMPLESSIVI MQ. 16,28**

**N. 4 VANI AL PIANO PRIMO ( CUCINA, SERVIZIO IGIENICO, RIPOSTIGLIO E  
CORRIDOIO) PER COMPLESSIVI MQ. 28,79**

DISTINTI : su area in N.C.T. foglio n. 12 mappali n. 325/635

VISTA LA DOCUMENTAZIONE INTERGRATIVA RICHIESTA DA CUI RISULTA CHE IL SIG. RINOLFI LUIGI E' DECEDUTO IN DATA 25.09.1998 ED IL CUI EREDE DICHIARA DI ESSERE IL SIG. RINOLFI VALTER, residente in Comacchio (FE) Lido Sacchi - Via del Brocon n. 7;

Preso conoscenza della documentazione prodotta, di quella richiesta oltre che dei relativi elaborati tecnici previsti dalla citata legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni ;

Accertato che i lavori rientrano, con riferimento alla tabella allegata alla legge 47/1985, nella tipologia n. 3 e nell'epoca di esecuzione anno 1960;

Visto che , per la sanatoria in argomento, è stata versata l'oblazione in complessive £.100.000;

Visto che l'interessato ha versato contributi ai sensi della legge 10/77, della complessiva somma di £. \_\_\_\_\_ di cui £. \_\_\_\_\_ per Oneri di Urbanizzazione e £. \_\_\_\_\_

per il Costo di Costruzione ;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune ;

Visto che la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole nella seduta in data 19.12.1997 in quanto i lavori sono ammissibili alla sanatoria ;

18/03/2000

Visto l'art. 35, 16° comma della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato ;

**RILASCIATA.**

Salvo diritti di terzi ed ai sensi del Capo IV della legge 28 Febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni

**IN SANATORIA LA CONCESSIONE**

per le seguenti opere edilizie abusive :

**N. 3 VANI ACCESSORI AL PIANO TERRA PER COMPLESSIVI MQ. 43,43**

**N. 1 TERRAZZO AL PIANO PRIMO PER COMPLESSIVI MQ. 16,28**

**N. 4 VANI AL PIANO PRIMO ( CUCINA, SERVIZIO IGIENICO, RIPOSTIGLIO E CORRIDOIO) PER COMPLESSIVI MQ. 28,79**

Copia del presente provvedimento, munita della Relata di Notifica, in relazione al disposto dell'art. 38, 5° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, sarà inviata all'Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette di Borgomanero e all'Autorità Giudiziaria (qualora sia stato iniziato procedimento penale).

Prato Sesia, li 01/03/2000



**IL DIRIGENTE RESPONSABILE**  
(G. Megna / Geom. Virgilio)

Pubblicata all'Albo Comunale il..... e per i 15 giorni consecutivi.

Addi.....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
(Fornara Dott. Giorgio)

**RELATA DI NOTIFICA**

Il Sottoscritto Messo attesta di avere consegnato, in data di oggi, la presente concessione edilizia al Sig. \_\_\_\_\_ consegnandone l'originale a mani di

Addi.....

**IL MESSO COMUNALE DELEGATO**  
(Frigiolini Mauro)

**AVVERTENZE**

Qualora sia necessario occupare temporaneamente spazio o area pubblica, il concessionario deve richiedere all'Ufficio Comunale il preventivo nulla osta.



# COMUNE DI PRATO SESIA

- Provincia di Novara -

\*\*\*

**AUTORIZZAZIONE alla ABITABILITÀ**  
(Art. 57 della L.R. 05.12.1977 e s.m.i.)



bollo

Diritti di Segreteria £. 50.000

Prot. n. 1213

Prato Sesia, li 11/03/2000

## IL SINDACO

### IN QUALITÀ DI AUTORITÀ SANITARIA LOCALE

- Vista la domanda pervenuta in data 10.03.2000 Prot. gen. 1213, presentata dal Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), residente in [REDACTED] - Via del [REDACTED] n. [REDACTED] in qualità di erede del defunto padre [REDACTED], deceduto in data [REDACTED] titolare della domanda edilizia in sanatoria mod. 47/85 - A - n. 3 di registro in data 11.12.1985 e successiva CONCESSIONE EDILIZIA N SANATORIA N. 11 in data 01.03.2000, intesa ad ottenere il rilascio della Autorizzazione di abitabilità di:
  - N.3 vani accessori al piano terra per complessivi mq. 43,43
  - N.1 terrazzo al primo piano per complessivi mq. 16,78
  - N.4 vani al primo piano (cucina, servizio igienico, ripostiglio, corridoio) per complessivi mq. 28,79 relativi al fabbricato sito in Prato Sesia, Via Fra' Dolcino n. 13 e distinto in Catasto Terreni al Fg. n.12, Mappali n. 325/635;
- Vista la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11 del 01.03.2000 intestata al Sig. RINOLFI Valter;
- Vista la dichiarazione ai sensi dell'Art. 4 del D.P.R. 22 Aprile 1994 - n. 425, a firma del Direttore Lavori =;
- Accertato che i lavori sono stati ultimati entro l'anno 1960, eseguiti in assenza di licenza edilizia, e sanati con concessione edilizia in sanatoria n. 11 rilasciata in data 01.03.2000 ;
- Visti il Verbale di Accertamento Tecnico in data =;
- Visto il Nulla osta rilasciato dall'Azienda Sanitaria Regionale n. 11 di Varallo in data =;
- Visto che sono state acquisite agli atti le certificazioni, attestazioni e dichiarazioni prescritte dalla vigente normativa in materia ;
- Visto che le condizioni e prescrizioni contenute nell'Atto di Concessione sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti, come risulta dalla documentazione in atti ;

- Visti gli artt. 221, 226 del T.U.L.L.SS., approvato con R.D. 27 Luglio 1934 - n. 1265, nonché l'art. 4 del D.P.R. 22 Aprile 1994 - n. 425 ;

- Visto l'art. 37 della L.R. 05 Dicembre 1977 - n. 56 e s.m.i. ;

## DICHIARA

CHE I :

- N.3 vani accessori al piano terra per complessivi mq. 43,43
  - N.1 terrazzo al primo piano per complessivi mq. 16,78
  - N.4 vani al primo piano ( cucina, servizio igienico, ripostiglio, corridoio) per complessivi mq. 28,79
- relativi al fabbricato sito in Prato Sesia, Via Fra' Dolcino n. 13 e distinto in Catasto Terreni al Fg. n.12, Mappali n. 325/635

## SONO ABITABILI

Il presente certificato è sempre revocabile, quando si accerti che non sussistono le condizioni di legge che ne hanno consentito il rilascio



IL SINDACO  
(Manuelli Gianni)

*Manuelli Gianni*

VISTO: IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Gramegna Geom. Virgilio)

*Gramegna Geom. Virgilio*

---

Il Sottoscritto dichiara di aver ricevuto la presente Autorizzazione in data odierna.

Prato Sesia, li *15/03/2008*.....

IL RICEVENTE

ALLEGATO "U"



[REDACTED] fu [REDACTED]

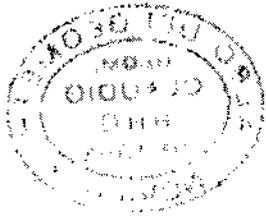
Ampliamento Fabbricato

Autorizzazione: 2/5/1957

iniziati il 24.4.1957

ultimati il 15.6.1957

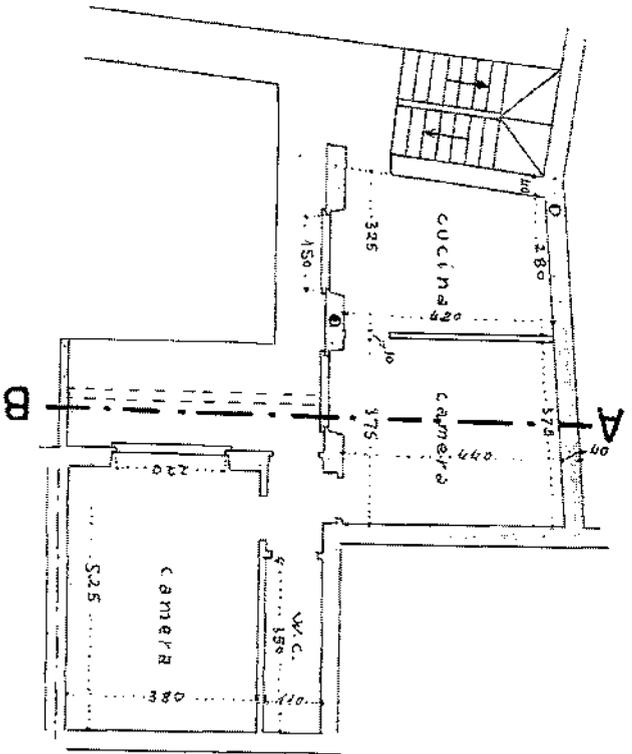
Abitabilità = 27.11.1957



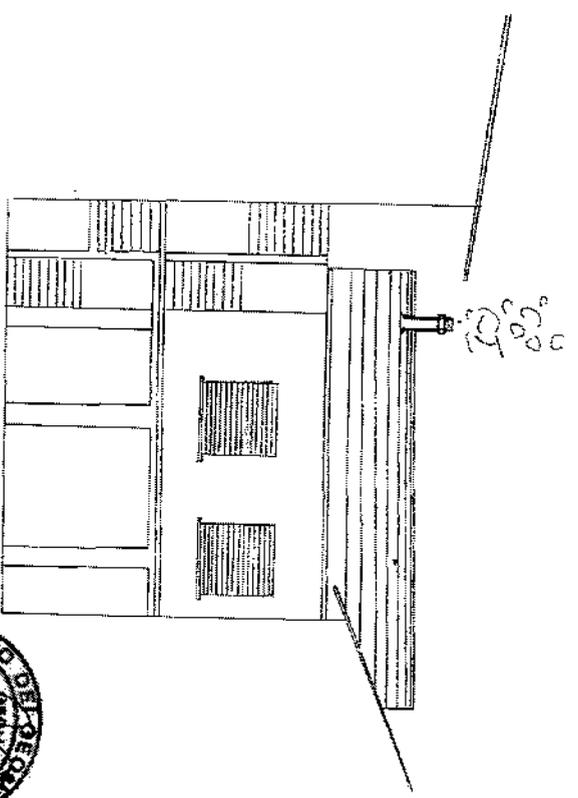
Casa abitazione

PRATO SESIA : Frazione BORGHETTO

PIANTA 1° Piano



PROSPETTO



Scala 1:100





