

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 21 DICEMBRE 2012

(proposta dalla G.C. 15 dicembre 2012)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente FERRARIS Giovanni Maria ed al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	D'AMICO Angelo	MORETTI Gabriele
ALUNNO Guido Maria	DELL'UTRI Michele	MUZZARELLI Marco
AMBROGIO Paola	GENISIO Domenica	NOMIS Fosca
APPENDINO Chiara	GRECO LUCCHINA Paolo	ONOFRI Laura
BERTHIER Ferdinando	GRIMALDI Marco	PAOLINO Michele
BERTOLA Vittorio	LEVI Marta	PORCINO Giovanni
CARBONERO Roberto	LEVI-MONTALCINI Piera	RICCA Fabrizio
CARRETTA Domenico	LIARDO Enzo	SBRIGLIO Giuseppe
CASSIANI Luca	LO RUSSO Stefano	TRICARICO Roberto
CENTILLO Maria Lucia	MAGLIANO Silvio	TRONZANO Andrea
CERVETTI Barbara Ingrid	MANGONE Domenico	VENTURA Giovanni
CURTO Michele	MARRONE Maurizio	VIALE Silvio

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 38 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - DEALESSANDRI Tommaso - GALLO Stefano - PASSONI Gianguido - SPINOSA Mariacristina - TEDESCO Giuliana.

Risultano assenti i Consiglieri: COPPOLA Michele - MUSY Alberto - SCANDEREBECH Federica.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO Dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN STRADA BASSE DI STURA 33. ALIENAZIONE AREA E COSTITUZIONE PROPRIETA' SUPERFICIARIA SU FABBRICATO A FAVORE DI IREN ENERGIA S.P.A.- IMPORTO EURO 3.600.000,00 APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Passoni.

Come noto, in data 12 luglio 2011, la Iren Energia S.p.A. (di seguito "Iren") - società partecipata della Città avente sede legale in Torino, corso Svizzera n. 95 - ha presentato presso l'Ufficio di deposito Valutazione Impatto Ambientale (V.I.A.) della Città - ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale n. 40/98 e s.m.i. - copia degli elaborati relativi al progetto Centrale Termica di Integrazione e Riserva TORINO NORD EST - Località Basse di Stura e ampliamento rete di teleriscaldamento. L'opera prevede la realizzazione di una centrale termica di integrazione e riserva nell'area di Torino Nord Est a servizio della rete di teleriscaldamento cittadina e l'ampliamento della rete medesima, in coerenza con gli indirizzi espressi dalla Città, ed in conformità con gli orientamenti della Provincia di Torino e della Regione Piemonte, che prevedono lo sviluppo di tale forma di riscaldamento e che sono stati formalizzati con la sottoscrizione - da parte dei predetti Enti e di Iren stessa - di un "Protocollo per lo sviluppo del Servizio di Teleriscaldamento nell'area Torinese" già in data 29 giugno 2009.

L'area su cui è prevista l'ubicazione della centrale Termica di Integrazione e Riserva TORINO NORD EST è localizzata in Torino, strada Basse di Stura n. 33, ad una quota di circa 217 m s.l.m., sulla sponda idrografica destra del fiume Stura di Lanzo, in prossimità della sua confluenza nel fiume Po; la stessa, avente una superficie pari a mq 15.633, è ora identificata al CT al foglio 1100, mappale 6 parte (in corso di aggiornamento catastale).

Tale area è destinata dal vigente Piano Regolatore Generale della Città in maggior parte ad Area per attività produttive IN (area colorata in rosa nella planimetria allegata al presente provvedimento sub 1) ed in minor parte ad Area per la viabilità VI - Aree non edificate e relativo sottosuolo destinate alla viabilità, al trasporto pubblico ed alla circolazione (area colorata in giallo nella planimetria allegata al presente provvedimento sub 1). La residua porzione (circa 470 mq) del mappale 6, foglio 1100 (in corso di aggiornamento catastale) è, invece, destinata a Parco Pubblico P30 (area colorata in verde nella planimetria allegata al presente provvedimento sub 1) e risulta interessata dall'attività di cantiere per la realizzazione del progetto presentato da Iren. Su di essa insiste un basso fabbricato (a due piani fuori terra, oltre un piano interrato) attualmente identificato al Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 198 (in corso di aggiornamento catastale).

Ciò premesso, poiché le aree come sopra descritte ed il fabbricato di cui trattasi sono di proprietà della Città in forza di atto di acquisto dalla società SIP in data 23 dicembre 1991 (atto a rogito dottor Lorenzo Circosta, Segretario Generale della Città, rep. n. 2728) con nota in data 25 marzo 2011, prot. n. 2357, la Iren ne ha richiesto la disponibilità al fine di realizzare la centrale termica di cui in oggetto.

Rilevato il prevalente interesse pubblico alla realizzazione di un ulteriore impianto di teleriscaldamento che integri la rete già esistente di proprietà e gestione di Iren Energia (interesse pubblico consistente in primo luogo nell'attivazione di politiche energetiche finalizzate a ridurre in tempi brevi i livelli di inquinamento dell'aria presenti nell'area metropolitana) e visto il citato Protocollo di Intesa sottoscritto in data 29 giugno 2009, sono state ritenute sussistenti le speciali

ed eccezionali circostanze in presenza delle quali, ai sensi dell'art. 41 del R.D. 827/1924, è possibile procedere alla stipulazione dei contratti a trattativa privata in luogo delle forme dell'evidenza pubblica.

Con deliberazione in data 1 ottobre 2012, (mecc. 2012 03879/131), il Consiglio Comunale ha, dunque, approvato la costituzione - a trattativa privata in luogo delle forme dell'evidenza pubblica - del diritto di superficie sull'area di cui trattasi (area colorata in rosa ed in verde nella planimetria allegata al presente provvedimento sub 1) e della proprietà superficiaria sul basso fabbricato come sopra individuato.

Tuttavia, a seguito dell'approvazione del sopra citato provvedimento deliberativo, sono stati raggiunti accordi con la Iren che hanno indotto a valutare la possibilità di trasferire la proprietà piena dell'area comunale in luogo del solo diritto di superficie. La destinazione di Piano Regolatore della maggior porzione dell'area di cui trattasi (Area per attività produttive "IN") è, infatti, compatibile con la realizzazione della centrale prevista anche in regime di piena proprietà, essendo consentita dalle NUEA di PRG la possibilità di insediarvi impianti termici e tecnologici. La titolarità piena è più compiutamente coerente con detto insediamento e con l'evoluzione successiva del diritto rispetto al diritto di superficie. Stabilisce il codice civile, infatti, che alla scadenza del diritto di superficie tutti gli impianti e le opere, fissi o mobili, realizzati dal superficiario nella vigenza del diritto di superficie, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quanto altro costituito ed installato nell'area oggetto del diritto di superficie, divengano "de iure" di proprietà della Città al momento della estinzione del diritto stesso senza corrispettivo alcuno. La Città si troverebbe in tal modo proprietaria di un impianto di teleriscaldamento, struttura la cui gestione non rientra tra i compiti istituzionali dell'Ente Locale.

Deve a tal proposito evidenziarsi come l'importo che era stato ipotizzato inizialmente ed indicato in tutti i provvedimenti deliberativi sinora assunti, pari ad Euro 3,6 milioni di Euro, una volta predisposte da entrambe le Parti le perizie estimative, non è risultato sostenibile rispetto all'attuale valore di mercato per la costituzione di un diritto di superficie per detta area; viceversa, detto prezzo risulta conforme al valore di mercato per l'alienazione in proprietà piena dell'area, diritto reale, come già detto, più adeguato anche alla tipologia di insediamento prevista.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene opportuno cedere ad Iren la piena proprietà dell'area, precisando, tuttavia, che, relativamente alla porzione destinata a viabilità, la società stessa, in sede d'atto, dovrà assumere l'obbligo di rinunciare al diritto stesso nel caso in cui, nel corso di dieci anni successivi alla data del rogito, la Città faccia formale richiesta in tal senso, al fine di realizzare la viabilità di PRG attualmente solo in progetto (ciò conformemente a quanto già deliberato con provvedimento della Giunta Comunale in data 11 dicembre 2012 - mecc. 2012 07646/131).

Con il presente provvedimento si intende, conseguentemente, modificare, nella parte relativa alla costituzione del diritto di superficie sull'area ubicata in via Basse di Stura n. 33 in favore di Iren Energia S.p.A., la deliberazione del Consiglio Comunale del 1 ottobre 2012 (mecc.

2012 03879/131), la deliberazione della Giunta Comunale in data 11 dicembre 2012 (mecc. 2012 07646/131), nonché ogni altro provvedimento antecedente.

In merito al fabbricato insistente su area destinata a Parco Pubblico P 30, si conferma, invece, la costituzione su di esso di un diritto di proprietà superficiaria, autorizzando sin da ora Iren - come già disposto col richiamato provvedimento della Giunta Comunale (mecc. 2012 07646/131) - alla demolizione del fabbricato stesso, a proprie cure e spese (comprese bonifica, smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti) ed all'occupazione dell'area di insidenza (identificata al Catasto Terreni al foglio 1100, mappale 6 parte - in corso di aggiornamento catastale) ad uso cantiere. Il tutto per la durata di anni cinque, con possibilità di rinnovo per ulteriori cinque anni a seguito di formale richiesta della società. Alla scadenza della proprietà superficiaria la Città riacquisirà in tal modo la disponibilità del sedime di insidenza, reso libero e spianato, al fine dell'estensione effettiva e della fruibilità pubblica del parco P 30.

Per quanto concerne il pagamento del corrispettivo per le operazioni sopra descritte, le Parti si sono accordate nel senso che lo stesso avvenga secondo le seguenti modalità:

- a) quanto ad Euro 3.400.000,00 alla sottoscrizione dell'atto di vendita dell'area e costituzione di proprietà superficiaria sul fabbricato;
- b) quanto ad Euro 200.000,00 entro il 30 giugno 2013.

Occorre qui osservare che, attualmente, una porzione dell'area oggetto di vendita (circa mq. 5.300) è occupata, in forza di regolare contratto di locazione, dalla società "Autosoccorso Duecentottantamila di Sabbioni Valerio & C. S.a.s." - gerente dell'attività di custodia amministrativa e giudiziaria di corpi di reato (veicoli, motocicli e altro materiale sequestrato e confiscato) - la quale ha provveduto, altresì, alla recinzione della stessa (recinzione regolarmente autorizzata sotto il profilo edilizio e che non verrà demolita dalla Città).

Poiché la società stessa provvederà al rilascio dell'area entro il 30 giugno 2013, in sede di atto di vendita e costituzione di proprietà superficiaria verrà fatta constare la consegna differita dell'intera area e del fabbricato, consegna che verrà effettuata mediante apposito verbale di immissione nella detenzione entro tale data.

Al fine di accelerare e completare lo sgombero dell'area di cui trattasi in tempi compatibili con la consegna della stessa alla società Iren, la società occupante, a seguito di formale richiesta già avanzata da tempo dalla Città, potrà provvedere al trasferimento dell'attività attualmente insediata ed alla sua ricollocazione in altra area individuata dalla Città stessa. A tale proposito, i costi per l'adeguamento di quest'ultima area - occorrenti per renderla conforme a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia per lo svolgimento dell'attività sopra descritta (installazione di nuova recinzione di altezza metri 3, asfaltatura, reinstallazione dell'impianto di illuminazione, opere di contenimento acqua, olii, etc.) - nonché per la riallocazione dell'azienda occupante, sono preventivabili in una somma non superiore ad Euro 300.000,00.

Poiché tra i compiti istituzionali del gruppo Iren, svolti in regime di esclusiva, rientrano la dotazione dell'illuminazione nonché la predisposizione di impianti di sicurezza, potrebbe darsi la possibilità che tale area venga opportunamente sistemata, almeno per quanto concerne tali opere,

a cura di Iren stessa. Quest'ultima potrebbe, pertanto, sostenere la realizzazione delle medesime e di altre ad esse connesse, per un costo massimo di Euro 200.000,00. In tal caso, detto costo, debitamente documentato, verrebbe scomputato dal saldo dovuto alla Città per l'acquisto del terreno in oggetto; qualora si verifichi tale eventualità, che comunque sarà definita entro l'approvazione del Bilancio di previsione della Città del 2013, si renderà necessario provvedere ad effettuare la regolarizzazione delle partite contabili a valere sul Bilancio medesimo con apposito provvedimento dirigenziale.

Per tale ragione, in primo luogo, si ritiene che sulla seconda ed ultima rata di prezzo non debbano decorrere interessi di sorta, atteso il risparmio di spesa che in tal caso ne deriverebbe per la Città; in secondo luogo, si renderà necessario, qualora Iren effettuasse le opere di cui si è detto, approvare gli occorrenti atti di regolarizzazione contabile dell'operazione negoziale per l'ammontare massimo di Euro 200.000,00, dotando i capitoli di spesa, nel Bilancio di previsione 2013, di uno stanziamento per la relativa copertura.

Infine, dando seguito a richiesta in tal senso avanzata da Iren, si conferma - come già disposto con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2012 07646/131) - che i diritti oggetto del presente provvedimento possano essere costituiti in favore di altra società del Gruppo Iren che verrà eventualmente individuata dalla società Iren Energia S.p.A., demandando alla competenza dirigenziale la presa d'atto relativa alla modifica del soggetto. Resta fermo ed invariato quant'altro disposto con le sopra citate deliberazioni del Consiglio Comunale in data 1 ottobre 2012 (mecc. 2012 03879/131) e della Giunta Comunale in data 11 dicembre 2012 (mecc. 2012 07646/131), non modificato con il presente provvedimento.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale in data 1 ottobre 2012, (mecc. 2012 03879/131);

Vista la deliberazione della Giunta Comunale in data 11 dicembre 2012, (mecc. 2012 07646/131);

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;
favorevole sulla regolarità contabile.

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per le motivazioni indicate in narrativa che qui si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e delle decisioni assunte:

- 1) di approvare l'alienazione, a favore della società Iren Energia S.p.A., con sede in Torino, corso Svizzera 95, codice fiscale e partita IVA 09357630012 - secondo le modalità indicate in narrativa ed alle condizioni tutte previste dal presente provvedimento - dell'area di proprietà comunale sita in Torino, strada Basse di Stura n. 33, avente un'estensione di circa 15.633 mq. (individuata al Catasto Terreni al foglio 1100, mappale 6 parte - in corso di aggiornamento catastale, a seguito del quale la superficie potrebbe subire modificazioni non consistenti) e meglio identificata con perimetro rosso nella planimetria allegata al presente provvedimento sub 1) (all. 1 - n.), per la realizzazione e successiva messa in opera di una centrale termica di integrazione e riserva nell'area di Torino Nord Est;
- 2) di disporre che l'area di cui al punto 1) sia venduta a corpo, non a misura, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte; la stessa verrà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con gli eventuali sottoservizi, libera, comunque, al 30 giugno 2013 da persone e cose (eccezion fatta per la recinzione di proprietà dell'attuale concessionario), libera da iscrizioni ipotecarie e privilegi anche fiscali, da arretrati di imposte e tasse e con obbligo per l'acquirente di eseguire a proprie cura e spese tutte le opere di eventuali bonifica, smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti;
- 3) di approvare a favore della società Iren Energia S.p.A., con sede in Torino, corso Svizzera 95, codice fiscale e partita IVA 09357630012, la costituzione del diritto di proprietà superficiaria, ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, sull'immobile attualmente descritto al Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 198 (in corso di aggiornamento catastale), insistente su porzione di area dell'estensione di circa 470 mq., identificata a C.T. al foglio 1100, mappale 6 parte (in corso di aggiornamento catastale); ciò in armonia con quanto già disposto con deliberazione della Giunta Comunale dell'11 dicembre 2012 (mecc. 2012 07646/131) ed alle condizioni tutte riportate nella stessa;
- 4) di costituire i diritti di cui ai punti 1) e 3) alle condizioni elencate in narrativa e nelle deliberazioni del Consiglio Comunale in data 1 ottobre 2012 (mecc. 2012 03879/131) e della Giunta Comunale in data 11 dicembre 2012 (mecc. 2012 07646/131), per le parti non modificate con il presente provvedimento, che qui vengono integralmente richiamate per essere inserite nell'atto costitutivo dei diritti stessi; fra queste si evidenzia, in particolare, la consegna differita;
- 5) di approvare che l'atto di trasferimento/costituzione dei diritti di cui ai precedenti punti 1) e 3) possa essere stipulato con altra società del Gruppo Iren che verrà eventualmente individuata dalla società Iren Energia S.p.A., demandando alla competenza dirigenziale la presa d'atto relativa alla modifica del soggetto;
- 6) di disporre che i diritti di cui sopra vengano costituiti verso il corrispettivo di Euro.

- 3.600.000,00 (fuori campo I.V.A.), che il soggetto acquirente/superficiario verserà secondo le modalità indicate in premessa;
- 7) di dare atto che le spese d'atto e conseguenti (imposte di registro, ipotecarie e catastali, ecc.) sono a carico del soggetto cui verranno trasferiti i diritti di cui ai punti 1) e 3);
 - 8) di demandare a successiva determinazione dirigenziale la presa d'atto delle spese - fino ad un importo massimo di Euro 200.000,00 - che venissero eventualmente sostenute dalla società Iren per il trasferimento e la ricollocazione dell'attività attualmente insediata sull'area di cui al punto 1), secondo le condizioni tutte indicate in premessa ed al fine dello scomputo di tale importo dal saldo dovuto alla Città;
 - 9) di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'adozione di tutti i provvedimenti di regolarizzazione contabile e degli ulteriori adempimenti che si rendessero necessari al fine della formalizzazione del rogito notarile e del saldo del corrispettivo in denaro o in opere;
 - 10) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

L'ASSESSORE
AL BILANCIO, AI TRIBUTI,
AL PERSONALE ED AL PATRIMONIO
F.to Passoni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRETTORE
DIREZIONE PATRIMONIO
- DIRITTI REALI,
VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI
F.to Villari

IL DIRIGENTE
SERVIZIO VALUTAZIONI
F.to Beltramino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL VICE DIRETTORE GENERALE
FINANZA E TRIBUTI
Il Dirigente Delegato
F.to Taroni

Il Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Berthier Ferdinando, Cassiani Luca, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Tronzano Andrea

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Cervetti Barbara Ingrid, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio

PRESENTI 24

VOTANTI 24

FAVOREVOLI 24:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Carretta Domenico, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lo Russo Stefano, Mangone Domenico, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Tricarico Roberto, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Berthier Ferdinando, Cassiani Luca, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Tronzano Andrea

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Cervetti Barbara Ingrid, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio

PRESENTI 24

VOTANTI 24

FAVOREVOLI 24:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Carretta Domenico, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lo Russo Stefano, Mangone Domenico, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Tricarico Roberto, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

E' allegato al presente provvedimento l'allegato 1.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Ferraris
