

Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde
Area Patrimonio
Servizio Diritti Reali
GP
0/B

2016 06733/131

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

28 dicembre 2016

Convocata la Giunta presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti, oltre al Vicesindaco Guido MONTANARI, gli Assessori:

Roberto FINARDI
Marco GIUSTA
Maria LAPIETRA
Francesca Paola LEON
Federica PATTI

Paola PISANO
Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Sonia SCHELLINO

Assenti per giustificati motivi l'Assessora: Stefania GIANNUZZI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: INDIRIZZI PATRIMONIALI PER PROCEDIMENTI DI BONIFICA
INERENTI A DISTRIBUTORI CARBURANTI DISMESSI SU AREE DI PROPRIETA'
COMUNALE.

Proposta degli Assessori Rolando e Giannuzzi,
e del Vicesindaco Montanari.

La crisi che negli ultimi anni ha colpito vari settori economici non ha risparmiato il settore della distribuzione dei carburanti, con conseguente esigenza da parte delle compagnie petrolifere di rivedere, da un punto di vista reddituale, le stazioni di servizio presenti sul territorio. Ciò ha generato la tendenza alla dismissione di quei punti di distribuzione, localizzati nell'area cittadina, non reputati redditizi.

Come noto, l'Ente titolare della programmazione in materia è la Regione Piemonte, che detta principi e criteri per migliorare l'efficienza complessiva del servizio pubblico del sistema distributivo, al fine di favorire il contenimento dei prezzi e l'accessibilità del servizio da parte degli utenti, in coerenza con le scelte effettuate in materia di assetto del territorio e di tutela dell'ambiente.

Il Comune interviene, in fase di installazione di nuovi impianti, per il rilascio del titolo abilitativo idoneo alla realizzazione dell'opera edilizia, che costituisce presupposto per l'occupazione di suolo pubblico, ai sensi dell'art. 52 del vigente Regolamento Cosap, dovendo ovviamente le opere essere conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del Regolamento edilizio e in generale della normativa ambientale, urbanistica ed edilizia vigente e della normativa speciale in materia di impianti di carburanti.

Per quanto attiene alla dismissione degli impianti, invece, la competenza comunale è relativa sia al rilascio del titolo abilitativo edilizio che agli aspetti ambientali. Relativamente agli aspetti edilizi, l'impianto risulta dismesso all'atto della presentazione della "Comunicazione di fine lavori" secondo le modalità previste dall'art. 11 comma 1f del Regolamento Edilizio. Per quelli ambientali la disciplina in materia è contenuta nel D.Lgs. 152/06 e s.m.i. (competenze trasferite al Comune in virtù delle L.R. 42/2000 e L.R. 9/2007), nel D.M. 31/2015 e dell'art. 28 delle N.U.E.A. (Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione) del Piano Regolatore Generale del Comune di Torino.

Il D.M. 31/2015 "*Regolamento recante criteri semplificati per la caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica dei punti vendita carburanti, ai sensi dell'articolo 252, comma 4, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152*" ha dettagliato le procedure semplificate per le bonifiche dei punti vendita carburanti. Tale decreto prevede esplicitamente all'art. 5 la sua applicazione anche alla dismissione di punti vendita carburanti.

La suddetta disciplina prevede l'esecuzione di indagini ambientali all'atto della rimozione degli impianti al fine di verificare la presenza di eventuale contaminazione nelle matrici ambientali (terreni e acque sotterranee) ed eventualmente procedere con la bonifica del sito per consegnarlo con rischio sanitario-ambientale accettabile all'uso futuro.

In generale, la ratio della disciplina delle bonifiche si fonda sulla necessità di ricondurre le concentrazioni delle sostanze inquinanti in suolo, sottosuolo e acque sotterranee, entro i

valori delle cosiddette Concentrazioni Soglia di Rischio (CSR) derivanti dall'applicazione della procedura di analisi di rischio sanitario ambientale sito-specifica, che costituiscono gli obiettivi di bonifica per il sito.

Nel caso sia necessario avviare un procedimento di bonifica (riscontro del superamento delle concentrazioni limite di legge CSC) per un punto vendita carburanti, la disciplina citata prevede la possibilità che gli obiettivi di bonifica possano essere assunti, alternativamente:

- pari ai limiti tabellari CSC (Concentrazioni Soglia di Contaminazione) previsti dal D. Lgs. 152/2006 (senza l'elaborazione dell'analisi di rischio, ex art. 4 comma 3 lett. a) del D.M. 31/2015) (caso A)

oppure:

- pari ai limiti costituiti dalle citate CSR (Concentrazione Soglia di Rischio, da calcolare mediante elaborazione dell'analisi di rischio, come nel caso generale delle bonifiche, ex art. 4 comma 3 lett. b) del D.M. 31/2015) (caso B).

L'applicazione del caso A, a scelta del soggetto proponente l'intervento di bonifica, generalmente il concessionario dell'area (in seguito Proponente/Concessionario), implica che le concentrazioni di contaminanti nelle matrici ambientali vengano riportate al di sotto delle CSC, per la specifica destinazione d'uso dell'area, annullando, pertanto, ogni onere di bonifica.

L'applicazione, a scelta del Proponente/Concessionario, del caso B implica che, seppur effettuato un intervento di bonifica ai sensi di legge con garanzia dell'accettabilità del rischio sanitario-ambientale residuo, permangano alcuni vincoli e limitazioni all'uso dell'area con conseguenti passività ambientali.

Infatti, poiché le CSR obiettivo di bonifica sono generalmente maggiori (o al più uguali) delle corrispondenti CSC, il raggiungimento delle prime mediante un intervento di bonifica determina il permanere nel suolo o nelle acque sotterranee di concentrazioni di contaminanti superiori alle CSC, con la conseguenza, ad esempio, che un futuro scavo nell'area deve prevedere precauzioni per gli operatori e gestione quale rifiuto dei materiali scavati, con le necessarie analisi chimiche e con i relativi oneri.

Inoltre, l'applicazione dell'analisi di rischio implica la possibilità per il Proponente/Concessionario di non agire sulle sorgenti di contaminazione (terreno o falda sotterranea) e quindi sulle concentrazioni dei contaminanti presenti, ma di agire sulle vie di esposizione dei recettori agli stessi contaminanti (es. mediante la realizzazione e/o mantenimento di una pavimentazione che impedisca il contatto con il terreno contaminato). Tale intervento è denominato di messa in sicurezza permanente, in alternativa alla bonifica.

Ad un intervento di messa in sicurezza permanente sono sempre associati i relativi oneri di monitoraggio, manutenzione e ripristino, a tempo indeterminato, per garantire nel tempo l'efficacia dell'isolamento della sorgente di contaminazione. In caso di scavi sotto la pavimentazione sono sempre da considerare gli oneri previsti nel caso esaminato appena sopra dovendosi interagire con terreno contaminato. La permanenza dei suddetti vincoli può impedire o anche solo ostacolare l'uso pubblico di un'area secondo le scelte dell'Amministrazione.

Infine, la stessa applicazione dell'analisi di rischio prevede la formulazione di alcune ipotesi sull'uso del sito e sulla tipologia di recettori (scenario di esposizione) che costituiscono un vincolo. In altri termini, un uso diverso da quello previsto nell'analisi di rischio approvata non è consentito a meno di elaborare una nuova analisi di rischio da sottoporre ad approvazione agli Enti competenti.

In questo quadro, l'insistenza degli impianti su aree di proprietà comunale determina la necessità di porre particolare cautela al livello della contaminazione residua da considerare accettabile da parte del Comune in fase di restituzione dell'area al Comune stesso ed evitare, o limitare al massimo, l'onere di future passività ambientali a carico della Città.

Risulta quindi opportuno che, nel caso di dismissione di punti vendita carburanti in bonifica su aree di proprietà comunale, la Città richieda l'effettuazione della bonifica secondo le modalità sintetizzate nel precedente caso A e come consentito dalla normativa vigente (art. 4 comma 3 lett. a) del D.M. 31/2015) fino al raggiungimento delle concentrazioni CSC applicabili all'area in oggetto sulla base della destinazione urbanistica.

Per la determinazione delle CSC applicabili, sia in fase di caratterizzazione che in fase di bonifica, si fa riferimento alla destinazione urbanistica prevista dal Piano Regolatore Generale vigente.

In deroga al precedente punto, potranno essere ammessi livelli di contaminazione residua superiori alle CSC applicabili qualora il Proponente/Concessionario sia in grado di dimostrare documentalmente quale sia stato il livello di contaminazione preesistente nelle matrici ambientali del sito al momento della concessione dell'area per l'installazione del punto vendita.

Qualora, invece, non sia tecnicamente possibile raggiungere con interventi di bonifica il livello di concentrazione delle CSC, ferma restando la dimostrazione dell'accettabilità del rischio sanitario-ambientale, si ritiene opportuno che venga stabilita un'idonea indennità a favore della Città al fine di fronteggiare le eventuali future spese per la rimozione delle passività ambientali residue sopra esemplificate.

Trattandosi di area di proprietà del Comune, i competenti Servizi della Città si esprimeranno, in sede di conferenza dei servizi, oppure mediante pareri tecnici, sulla tipologia di intervento da realizzare anche alla luce della destinazione urbanistica dell'area.

Per le ragioni sopra indicate, ai fini di tutela del patrimonio immobiliare e della sua fruibilità pubblica ed in coerenza con le misure di razionalizzazione, controllo e contenimento della spesa, con il presente provvedimento si intende dettare ai competenti Servizi comunali il seguente indirizzo a cui attenersi nel corso del procedimento ambientale volto all'approvazione e autorizzazione dei progetti di bonifica per gli impianti di distribuzione carburanti dismessi:

- (i) per tutti i punti vendita dismessi gli obiettivi di bonifica devono essere le concentrazioni CSC di cui alla Tabella 1 colonna A o B dell'allegato 5 al D.Lgs. 152/2006, in base alla destinazione d'uso del sito come risulta dal vigente P.R.G. comunale;

(ii) qualora ragioni tecniche connesse alle condizioni di fatto dell'area impediscano il raggiungimento dell'obiettivo sub. (i), sarà necessario quantificare la passività ambientale residua ed il conseguente ammontare di una indennità che dovrà essere corrisposta alla Città da parte del Proponente/Concessionario. In ogni caso dovrà essere garantita la conformità alla normativa sulle bonifiche e quindi l'accettabilità del rischio sanitario-ambientale residuo.

In entrambi i casi precedenti (i e ii), l'intervento di bonifica o messa in sicurezza permanente dovrà essere certificato dalla Città Metropolitana di Torino, come da normativa vigente (art. 248 comma 2 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.), mediante collaudo in contraddittorio con ARPA, a cura e spese del Proponente/Concessionario, che dovrà farsi carico anche di eventuali oneri di monitoraggio o interventi aggiuntivi eventualmente richiesti da ARPA o Città Metropolitana fino alla certificazione.

La restituzione dell'area alla Città potrà avvenire, in ogni caso, solo a seguito del conseguimento della certificazione di avvenuta bonifica e del pagamento dell'indennità, se dovuta. Fino a tale momento il Concessionario sarà tenuto al pagamento del canone per l'occupazione del suolo pubblico (COSAP).

L'indennità dovrà essere stimata a cura del Proponente/Concessionario e computata tenendo conto del volume di terreno con concentrazioni superiori alle CSC e del costo di scavo, trasporto e smaltimento di tale terreno e/o delle spese per manutenzione, monitoraggio, ripristino ed eventuale rimozione del sistema di messa in sicurezza permanente (p. es. pavimentazione).

La stima dell'indennità dovrà essere sottoposta alla valutazione da parte dei Servizi competenti del Comune (Valutazioni e Ambiente). Gli uffici valuteranno la congruità della medesima e definiranno le modalità e i tempi per il versamento dell'importo sul conto corrente della Tesoreria del Comune di Torino.

La stima dell'indennità dovrà tener conto caso per caso delle passività ambientali che permangono nel sito, e potrà essere effettuato indicativamente con le seguenti modalità:

a. stima mediante indagini del volume di terreno con concentrazioni residue di contaminanti superiori alle CSC, effettuate in fase di caratterizzazione, in fase di collaudo degli interventi realizzati oppure come integrazioni a discrezione del Proponente/Concessionario da concordare con il Comune (A);

b. stima dei costi di scavo, trasporto e smaltimento del terreno contaminato in base al Prezzario Regionale vigente o, qualora non siano presenti le voci di interesse, come media di tre preventivi recenti (meno di un anno dalla presentazione), da richiedere ad operatori del settore sul mercato (B);

c. stima dei costi di manutenzione, ripristino, monitoraggio e rimozione dei presidi di messa in sicurezza permanente in base al Prezzario Regionale vigente o, qualora non siano presenti le voci di interesse, come media di tre preventivi recenti (meno di un anno dalla presentazione), da richiedere ad operatori del settore sul mercato (C);

d. stima dei costi di eventuale monitoraggio delle matrici ambientali (terreno, acque sotterranee, aria) come eventualmente richiesti da ARPA o Città Metropolitana, anche in sede di certificazione, in base al Prezzario Regionale vigente o, qualora non siano presenti le voci di interesse, come media di tre preventivi recenti (meno di un anno dalla presentazione), da richiedere ad operatori del settore sul mercato (D).

L'indennità sarà pertanto pari a $I = A \times B + C + D$, in unità di misura congruenti.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

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

Rilevato che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'articolo 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

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 i criteri indicati in narrativa quale indirizzo ai competenti Servizi nel procedimento ambientale di approvazione ed autorizzazione dei progetti di bonifica o messa in sicurezza permanente per impianti di distribuzione carburanti dismessi e ubicati su sedimenti di proprietà della Città;
- 2) di stabilire che la presente deliberazione si applica ai nuovi procedimenti di bonifica relativi a punti vendita carburanti dismessi su area di proprietà comunale ed ai procedimenti in corso per i quali alla data dell'esecutività del presente provvedimento non sia stato autorizzato il progetto di bonifica o messa in sicurezza permanente;

- 3) di dare atto che la restituzione dell'area alla Città potrà avvenire solo a seguito del conseguimento della certificazione di avvenuta bonifica e del pagamento dell'indennità, se dovuta. Fino a tale momento il Concessionario sarà tenuto al pagamento del canone per l'occupazione del suolo pubblico (COSAP);
- 4) di attestare che il presente provvedimento non rientra nelle disposizioni in materia di Valutazione dell'Impatto Economico, come risulta dal documento allegato (**all. 1**);
- 5) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore al Bilancio,
Tributi, Personale,
Patrimonio e Decentramento
Sergio Rolando

L'Assessora
all'Ambiente, Fondi Europei,
Energia, Verde, Illuminazione
Stefania Giannuzzi

Il Vicesindaco
Guido Montanari

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente
Area Patrimonio
Giuseppe Nota

Il Dirigente
Area Ambiente
Enrico Bayma

La Dirigente
Servizio Pubblicità e

Occupazione Suolo Pubblico
Daniela Maria Vitrotti

Il Dirigente
Servizio Arredo Urbano
Rigenerazione e Integrazione
Valter Cavallaro

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. La Direttrice Finanziaria
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 65 firmato in originale:

LA SINDACA
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (Testo Unico Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL.), dal 3 gennaio 2017.