

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 3 NOVEMBRE 2014

(proposta dalla G.C. 7 ottobre 2014)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente PORCINO Giovanni, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	D'AMICO Angelo	NOMIS Fosca
ALUNNO Guido Maria	DELL'UTRI Michele	ONOFRI Laura
AMBROGIO Paola	FURNARI Raffaella	PAOLINO Michele
APPENDINO Chiara	GENISIO Domenica	RICCA Fabrizio
ARALDI Andrea	GRECO LUCCHINA Paolo	SBRIGLIO Giuseppe
BERTOLA Vittorio	LA GANGA Giuseppe	SCANDEREBECH Federica
CARBONERO Roberto	LEVI Marta	TROIANO Dario
CASSIANI Luca	LEVI-MONTALCINI Piera	TROMBOTTO Maurizio
CENTILLO Maria Lucia	LIARDO Enzo	TRONZANO Andrea
CERVETTI Barbara Ingrid	LOSPINUSO Rocco	VENTURA Giovanni
CUNTRO' Gioacchino	MAGLIANO Silvio	VIALE Silvio
CURTO Michele	MARRONE Maurizio	

In totale, con il Presidente, n. 36 presenti, nonché gli Assessori: GALLO Stefano - LAVOLTA Enzo - LO RUSSO Stefano - LUBATTI Claudio - MANGONE Domenico - PASSONI Gianguido - PELLERINO Mariagrazia - TEDESCO Giuliana - TISI Elide.

Risultano assenti, oltre al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri: BERTHIER Ferdinando - CARRETTA Domenico - FERRARIS Giovanni Maria - MUZZARELLI Marco.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: GIARDINI CITTADELLA LATO VIA BERTOLA - COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN SOTTOSUOLO A FAVORE DI AEMD TORINO S.P.A., PER IL RADDOPPIO DELLA CABINA ELETTRICA ESISTENTE. CORRISPETTIVO EURO 177.500,00.

Proposta dell'Assessore Passoni, di concerto con l'Assessore Lubatti, comprensiva dell'emendamento approvato nella presente seduta.

A seguito di Decreto del Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato del 8 maggio 2001 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 24 luglio 2001 n. 200, la Società AEM Torino Distribuzione, controllata del Gruppo Iren e partecipata del Comune di Torino, ha la concessione per l'esercizio della distribuzione elettrica nel comune di Torino. AEM Torino Distribuzione ha la necessità, per garantire il servizio di pubblica utilità e di alimentazione della rete tranviaria, di rinnovare e potenziare la cabina elettrica denominata "Cittadella".

L'esistente fabbricato interrato della cabina Cittadella, sito in via Bertola n. 48 bis, nel sottosuolo del sedime di proprietà comunale, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 particella 101 (cat. D/1), è di proprietà superficiaria perpetua di AEM Torino Distribuzione S.p.A. in forza di atto di conferimento da AEM Torino S.p.A. a rogito notaio Marocco del 20 dicembre 2012 repertorio n. 139978, trascritto a Torino I in data 20 gennaio 2003 ai numeri 2371/1804; ad AEM Torino S.p.A. la proprietà superficiaria era pervenuta per conferimento da parte del Comune di Torino con atto del notaio Antonio Maria Marocco n. 55967 del 20 dicembre 1996, repertorio n. 131083. In virtù di tale titolo, AEM Torino Distribuzione è proprietaria superficiaria dell'immobile interrato, nel quale sono installate le apparecchiature della cabina elettrica, ubicato in sottosuolo sino alla quota di metri -6.

La Città è viceversa proprietaria della piazza sovrastante, attualmente in concessione al Gruppo Trasporti Torinesi ed utilizzata come parcheggio pubblico, oltre che del sedime interrato sottostante il fabbricato suddetto; la piazza è infatti iscritta tra i beni del demanio artificiale comunale - strade comunali (ex lege 2248/1865 Allegato F), di cui all'apposito elenco tenuto dall'Area competente, approvato in allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 31 dicembre 1964 e costantemente aggiornato.

Con lettera del 19 marzo 2013 AEMD Torino ha manifestato l'esigenza di procedere alla ristrutturazione ed all'ampliamento volumetrico della cabina elettrica, in modo da ottimizzare la rete di distribuzione dell'energia elettrica nel centro città; con successiva nota del 15 aprile 2013, la Città (Direzione Infrastrutture e Mobilità), nel prendere atto dell'intenzione della società, ha chiesto ad AEMD di comunicare i tempi di attuazione e di restituire l'area superficiale risistemata secondo quanto già realizzato sul versante nord est di piazza Arbarello, sia come disegno che come tipologia di materiali da adottarsi. Infatti, l'articolo 19, comma 9, delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G. prescrive che "in caso di realizzazione di [...] altri servizi pubblici nel sottosuolo di aree destinate a Servizi Pubblici", si debba prevedere la sistemazione del soprasuolo secondo le prescrizioni del P.R.G..

AEMD ha riscontrato la richiesta comunicando l'intendimento di avviare i lavori a partire dal prossimo gennaio e, pertanto, ha chiesto che da tale data l'area oggetto di intervento sia resa disponibile e libera da vincoli.

La Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie si è espressa favorevolmente sul progetto preliminare dell'opera con parere reso in data 9 dicembre 2013; il progetto è stato, altresì, sottoposto ad apposita Conferenza dei Servizi tenutasi il 13 dicembre 2013 (il cui verbale è conservato agli atti d'ufficio), indirizzata alla verifica della soluzione progettuale della sistemazione superficiale sviluppata, per completare il disegno già realizzato sul lato di piazza Albarello, mediante la realizzazione del recente parcheggio privato sotterraneo. Tale progetto prevede la demolizione dell'attuale centrale elettrica interrata di proprietà AEMD e la realizzazione di una nuova struttura interrata posizionata più in profondità di circa 13,76 metri; le lavorazioni vedranno l'utilizzo di palificate realizzate a filo del fabbricato interrato esistente da demolire e che saranno realizzate a circa metri 3,45 dagli alberi, sotto l'apparato radicale degli stessi.

In sede di Conferenza di Servizi G.T.T. S.p.A. ha preso atto della necessità dell'intervento che implicitamente, con la nuova sistemazione superficiale, comporterà la soppressione del parcheggio pubblico soprastante sulla porzione di piazza corrispondente all'impronta della nuova cabina; ne conseguirà il proporzionale decremento del canone stimato in Euro 32.160,00 all'anno che il gestore è tenuto a versare alla Città.

La riqualificazione della piazza, con l'eliminazione del parcheggio soprastante, del resto, è all'esame dall'Amministrazione ormai da anni. Non può dimenticarsi che fino dalle prime decadi del XIX secolo nell'ambito oggetto del presente provvedimento sorgeva un viale alberato, noto come "Passaggio della Cittadella", voluto da Vittorio Amedeo II per decorare la nuova parte della città, eretta dopo la battaglia del 1706. La distruzione della Cittadella, a seguito dell'abbattimento delle vecchie mura, sventrò anche il viale. Il Comune, tuttavia, sostituì il viale con i giardini della Cittadella preservando l'impianto ottocentesco post-unitario. Luogo di gioco di molti bambini, il giardino ebbe un graduale deterioramento fino a trasformarsi in parcheggio. Fortunatamente si salvò il perimetro alberato, ancora perfettamente fruibile dai pedoni e molto interessante per la presenza di alcune statue, in particolare quella dello statista Federico Sclopis.

E' evidente come l'intero ambito di piazza Albarello - nata nel primo dopoguerra e dedicata ad un valoroso caduto del primo conflitto mondiale - meriti un'adeguata ristrutturazione dipendente non solo dalla sua collocazione nel contesto urbano.

Anche per tali ragioni storiche già nel 2009, quando con deliberazione del Consiglio del 9 febbraio 2009 Comunale (mecc. 2009 00004/033) venne approvato lo studio di fattibilità per la valorizzazione dell'area Giardino Cittadella e piazza Albarello nonché per la realizzazione di un parcheggio privato e di uno pubblico nel sottosuolo del giardino, si prevedeva una risistemazione dell'area superficiale complessiva con l'obiettivo di porre l'iniziale tassello - mediante una prima riqualificazione dell'area superficiale limitata al terrazzamento dell'ex giardino Cittadella - alla più ampia riorganizzazione dell'ambito spaziale Cittadella - Albarello.

D'altro canto, non può tacersi come, in una città che aspiri a collocarsi in ambito europeo, il traffico delle auto debba essere allontanato il più possibile dal centro storico urbano, evitando il congestionamento delle zone ad alto pregio e favorendo altre modalità di spostamento.

In ogni caso, deve farsi presente che - nonostante l'eliminazione del parcheggio soprastante l'area oggetto del presente provvedimento, che consta attualmente di 137 stalli - non viene meno il soddisfacimento dei posti di sosta in un'area caricata da una discreta densità abitativa e caratterizzata da numerosi insediamenti a terziario: infatti, il parcheggio privato realizzato nell'interrato dell'ex giardino Cittadella può contare su una disponibilità di 298 posti. L'intervento programmato da AEMD per la realizzazione della nuova cabina elettrica costituisce dunque un'irripetibile occasione per la sistemazione definitiva del soprassuolo, i cui costi, a carico della società stessa, possono indicativamente stimarsi - sulla base della pregressa riqualificazione del sedime del piazzale e delle valutazioni del computo metrico estimativo sviluppato per conto di AEMD - in più di seicentomila Euro.

Con il presente provvedimento si intende quindi approvare la costituzione del diritto di superficie nel sottosuolo dell'area di proprietà comunale attualmente identificata al Catasto Terreni al Foglio 1243, mappale 102 parte (evidenziata con perimetro rosso nella planimetria allegata al n. 1), a partire dalla quota di metri -4,60 al primo livello interrato e sino alla quota di metri -13,76 al terzo livello interrato. Si precisa che non verranno realizzati ulteriori ingressi utilizzando le rampe esistenti anche per gli ulteriori livelli di ampliamento.

Si ritiene sussistere un interesse pubblico all'attuazione dell'operazione de qua, non solo perché consente di implementare la distribuzione elettrica cittadina, ma anche perché comporta un'evidente miglioria dei luoghi e degli spazi pubblici a seguito dell'intervento di risistemazione superficiale dell'area soprastante; il progetto di risistemazione superficiale, così come previsto dal vigente P.R.G., sarà oggetto di approvazione con separato provvedimento della Giunta Comunale.

Ricorrono, inoltre, nel caso di specie, le condizioni richieste dal Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, articolo 41, comma 1, n. 6 (speciali ed eccezionali circostanze) per poter procedere alla costituzione del diritto di superficie a trattativa privata anziché secondo le procedure di evidenza pubblica per la scelta del superficiario.

Il diritto di superficie avrà durata perpetua, in quanto la proprietà superficiaria sull'esistente cabina era stata costituita dalla Città in favore di AEM Torino S.p.A. (con atto a rogito notaio Marocco in data 20 dicembre 1996 repertorio n. 131083, recante apporto di complesso aziendale, cosiddetto "Convenzione Quadro") senza indicazione di un termine finale, trovando dunque applicazione l'articolo 953 del Codice Civile.

Il corrispettivo dovuto alla Città per la costituzione del diritto di superficie in sottosuolo è stato determinato dal competente Servizio Valutazioni in complessivi Euro 177.500,00 a corpo, fuori campo I.V.A., somma che verrà corrisposta integralmente da AEMD in sede di atto costitutivo del diritto.

Per quanto attiene agli altri aspetti giuridici afferenti la costituzione del diritto di superficie, si rende necessario prevedere, a tutela della Città ed altresì a salvaguardia della sicurezza dei terzi con i quali i lavori potrebbero interferire, le seguenti obbligazioni essenziali a carico della società superficiaria, che dovranno essere inserite nell'atto costitutivo del diritto di superficie:

- a) l'obbligo, da parte del superficiario, di garantire in qualsiasi momento, sia in fase progettuale, che nel corso della realizzazione dell'opera, la sicurezza del cantiere;
- b) l'onere a carico del superficiario derivante dallo spostamento e dal ripristino delle reti tecnologiche e manufatti per servizi del soprassuolo e sottosuolo che eventualmente risultassero interessati dai lavori per la costruzione dell'opera, d'intesa con il Comune e con gli Enti erogatori dei servizi;
- c) il superficiario dovrà tutelare il manufatto rispetto ad eventuali infiltrazioni di fluidi provenienti dal terrapieno o dalle reti tecnologiche ad esso adiacenti; la Città sarà comunque manlevata da qualsiasi responsabilità per danni provocati al manufatto, a cose o persone, derivanti da eventuali infiltrazioni per tutta la durata del diritto di superficie. Dovrà inoltre essere osservata la vigente normativa in materia di scarichi e immissioni in genere (acqua, gas, rumori, ecc.);
- d) durante tutto il periodo di vigenza del diritto di superficie il superficiario, o suoi aventi causa, dovrà eseguire, a sua cura e spese, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento ed il buono stato di conservazione dell'edificio e degli impianti;
- e) le spese per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della soletta di copertura e delle relative strutture portanti - ad eccezione di quelle relative alla sistemazione superficiale dell'area ed opere soprastanti che restano di proprietà della Città - saranno a totale carico del superficiario. La sostituzione delle opere di impermeabilizzazione che non siano determinate da cause imputabili alla Città saranno a totale carico del superficiario, compreso lo smantellamento e il ripristino delle opere sovrastanti;
- f) la Città resta estranea a tutti i rapporti del superficiario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il superficiario stesso e detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta della Città stessa;
- g) il superficiario dovrà impegnarsi a rispettare la vigente normativa in materia antincendio, in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro nonché la normativa specifica afferente la distribuzione dell'energia elettrica, assumendo ogni relativa responsabilità;
- h) il superficiario dovrà provvedere all'esecuzione delle opere di risistemazione superficiale secondo il progetto che verrà approvato con deliberazione della Giunta Comunale e in ottemperanza alle prescrizioni che verranno ivi indicate;
- i) a fine lavori dovrà restituire l'area alla Città, risistemata come da progetto approvato libera comunque da macchinari, attrezzature, persone e materiali di cantiere.

Il diritto di superficie si intende costituito nel sottosuolo dell'area di proprietà della Città nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con relativi accessioni, vincoli, accessori e pertinenze, con tutti i servizi e sottoservizi eventualmente presenti, libera comunque da iscrizioni pregiudizievoli, rapporti locativi, arretrati di imposte e tasse e liti pendenti. Le operazioni

catastali eventualmente occorrenti per la stipulazione dell'atto e le formalità di trascrizione conseguenti sono a carico di AEMD S.p.A..

Per quanto attiene alla risistemazione superficiale, se ne demandano modalità di realizzazione, disciplina e garanzie - ivi compresa la stipulazione di idonea fideiussione o polizza fideiussoria per l'adempimento di quanto previsto alla lettera h) - a separato provvedimento di competenza dei Civici Settori interessati.

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;

Viste le circolari dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884 e del 19 dicembre 2012 prot. 16298;

Rilevato che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'art. 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;

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 a favore della società "AEM Torino Distribuzione S.p.A.", con sede legale in Torino, corso Svizzera n. 95 (Codice Fiscale 08475780014), la costituzione del diritto di superficie in sottosuolo, ai sensi degli articoli 952 e seguenti Codice Civile, su porzione dell'area di proprietà comunale sita in Torino, piazza Arbarello lato via Bertola, attualmente individuata al Catasto Terreni al Foglio 1243, mappale 102 parte (evidenziata con perimetro rosso nella planimetria allegata al n. 1) (all. 1 - n.), a partire dalla quota di metri -4,60 al primo livello interrato e sino alla quota di metri -13,76 al terzo livello interrato, per la realizzazione di una nuova cabina elettrica in sostituzione di quella esistente;
- 2) di dare atto che il frazionamento catastale dell'area di cui al punto 1) verrà redatto a cura e spese della Società superficiaria, sulla quale gravano, altresì, le spese di atto e conseguenti;

- 3) di costituire il diritto di superficie in sottosuolo con decorrenza dalla data del rogito e a tempo indeterminato, alle condizioni tutte indicate in narrativa e che qui vengono integralmente richiamate per essere inserite nell'atto costitutivo del diritto stesso;
- 4) di costituire il diritto di superficie di cui al precedente punto 1) verso il corrispettivo, determinato dal competente Servizio Valutazioni in complessivi Euro 177.500,00 a corpo fuori campo I.V.A.; tale somma dovrà essere corrisposta integralmente dalla società in sede di sottoscrizione del contratto;
- 5) di demandare a successivo provvedimento dell'organo esecutivo l'approvazione del progetto di risistemazione superficiale, ex articolo 19 N.U.E.A. di P.R.G., stabilendo che l'atto costitutivo del diritto di superficie potrà essere stipulato contestualmente al convenzionamento necessario per la disciplina di tale risistemazione ovvero disgiuntamente da esso, ove occorrente per l'avvio dell'opera, stante la rilevanza pubblica della stessa;
- 6) di demandare alla Giunta Comunale ed ai Dirigenti, nell'ambito delle rispettive competenze, l'assunzione di tutti i provvedimenti conseguenti che si renderanno necessari;
- 7) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta da documento allegato (all. 2 - n.);
- 8) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE AL BILANCIO,
TRIBUTI, PERSONALE,
PATRIMONIO E DECENTRAMENTO
F.to Passoni

L'ASSESSORE ALLA VIABILITÀ,
INFRASTRUTTURE, TRASPORTI,
MOBILITÀ E AREA METROPOLITANA
F.to Lubatti

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE DI AREA
PATRIMONIO
F.to Villari

IL DIRIGENTE
SERVIZIO SUOLO E PARCHEGGI
F.to Bertasio

IL DIRIGENTE
SERVIZIO VALUTAZIONI
F.to Beltramino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
Il Dirigente Delegato
F.to Gaidano

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo dell'emendamento approvato nella presente seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Carbonero Roberto, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Nomis Fosca, Tronzano Andrea, Viale Silvio

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, D'Amico Angelo, Furnari Raffaella, Greco°Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio

PRESENTI 22

VOTANTI 22

FAVOREVOLI 22:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lospinuso Rocco, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Troiano Dario, Trombotto Maurizio, Ventura Giovanni

Il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

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:

Liardo Enzo, Nomis Fosca

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Furnari Raffaella, Greco Lucchina Paolo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 23

VOTANTI 23

FAVOREVOLI 23:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lospinuso Rocco, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Troiano Dario, Trombotto Maurizio, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 - allegato 2.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Porcino
