

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

10 dicembre 2020

Convocata la Giunta, presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO
Roberto FINARDI
Marco GIUSTA
Antonino IARIA
Francesca Paola LEON

Marco PIRONTI
Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Alberto UNIA

Assente, per giustificati motivi, l'Assessora Maria LAPIETRA.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: AMBITO 8.13 DE VALLE SUB.-AMBITO U1 - RINNOVO CONVENZIONE INTEGRATIVA STIPULATA IN DATA 5 GIUGNO 2008 - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Iaria.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 173 del 1° giugno 1998 (mecc. 1998 02137/57) veniva approvato il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) dell'Ambito "8.13 De Valle" - Sub-Ambito U1 con relativo schema di Convenzione attuativa, stipulata il 26 giugno 1998 con atto rogito notaio Silvana Castiglione, Rep. n. 44292/16661, tra la Città ed i soggetti Proponenti.

Con successiva deliberazione della Giunta Comunale del 2 ottobre 2007 (mecc. 2007 06337/009), veniva approvata la Convenzione integrativa, stipulata il 5 giugno 2008 con atto rogito dottor Giuseppe Molino, coadiutore del notaio Aldo Scarabosio, Rep. n. 124687/39702, tra la Città e la società Valenza S.p.A.

L'art. 3 di detta Convenzione integrativa riservava a favore della società Valenza S.p.A. l'utilizzo di un'area assoggettata all'uso pubblico di mq. 246 da adibire a spazio movimentazione merci, nel rispetto della normativa regionale in materia commerciale (D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006) subentrata dopo l'approvazione del P.E.C. e recepita dalla Città con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 marzo 2007 (mecc. 2006 10283/122). In relazione al ridotto uso pubblico di tale area assoggettata all'uso pubblico, ai sensi dell'art. 3 della predetta Convenzione integrativa del 2008, la Valenza S.p.A. riconosce a favore della Città un corrispettivo annuale di Euro 31.700,00 (oltre rivalutazione Istat).

In occasione della stipulazione, i condomini di corso Trapani n. 169, 165, 145 e 151, per mezzo dei relativi amministratori, rilasciavano nulla-osta all'occupazione di detta area ad uso area di carico e scarico del supermercato precisando che gli oneri manutentivi di tutte le ulteriori aree assoggettate all'uso pubblico pari a 3.058 mq fossero a carico della società Valenza S.p.A.

In sede convenzionale, all'art. 1 della Convenzione integrativa, la Città ha peraltro ritenuto di farsi carico della manutenzione di queste ultime aree assoggettate a fronte di un corrispettivo di Euro 2.049,70 (oltre rivalutazione ISTAT) versato annualmente da Valenza S.p.A.

L'art. 4 della Convenzione integrativa, di durata decennale, contempla la facoltà di rinnovo, su richiesta del Proponente, previo parere favorevole della Città. A tal proposito, con nota del 21 novembre 2018 Prot. n. 4560, è già stata accordata una prima proroga fino all'11 dicembre 2019 e con successiva nota dell'Assessorato competente e della Divisione Urbanistica e Territorio del 10 dicembre 2019 Prot. n. 4584 è stata confermata la possibilità in capo a Valenza S.p.A. (ora Valenza Immobiliare S.r.l.) di utilizzare l'area di carico-scarico di mq. 246 fino all'11 dicembre 2020.

Stante l'approssimarsi della scadenza della Convenzione, con nota del 26 novembre 2020 (Prot. arr. n. 3502 del 27 novembre 2020), la società Valenza Immobiliare S.r.l. avanzava richiesta di rinnovo.

Frattanto, in data 5 ottobre 2020, l'Avv. Andrea Ricuperati, legale del Supercondominio, comunicava tramite e-mail (Prot. arr. n. 2733 in pari data) che, non essendo pacifica la titolarità della proprietà dell'area di carico-scarico in capo a Valenza Immobiliare S.r.l., sarebbe stato necessario il coinvolgimento dei Condomini al fine dell'assenso al rinnovo della Convenzione. In tale sede, il legale dei Condomini richiamava, inoltre, problematiche di immissioni acustiche prodotte dal gestore del supermercato Dimar S.p.A. nonché carenze manutentive sulle aree a verde assoggettate all'uso pubblico.

Con note della Divisione Urbanistica e Territorio rispettivamente prott. n. 2904 e n. 2905 del 15 ottobre 2020, venivano quindi richieste informazioni alla Circostrizione 3, competente sotto il profilo della manutenzione dell'area verde assoggettata all'uso pubblico di mq. 3.058 ai sensi dell'art. 1 della Convenzione integrativa del 2008, e venivano informate dei predetti rilievi le società Valenza Immobiliare S.r.l. e Dimar S.p.A..

Con nota del 12 novembre 2020 (prot. arr. n. 3312 del 13 novembre 2020) l'Avv. Luisella Greppi, incaricata da Valenza Immobiliare S.r.l. e Dimar S.p.A., nel ricostruire i passaggi patrimoniali, comunicava che l'acquisto, con atto del 30 dicembre 1999 rogito notaio Marnetto, Rep. n. 5504/2755, da parte di Valenza S.p.A. (ora Valenza Immobiliare S.r.l.) del subalterno 6 del Foglio 1.236 particella n. 549 comprendeva l'area di carico-scarico di cui sopra e che, nell'anno 2009, tale area veniva frazionata in due distinte unità immobiliari, la prima descritta al Foglio 1.236 particella 549 sub. 204 che identifica il supermercato e la seconda al Foglio 1.236 particella 567 che identifica l'area di 246 mq adibita a carico-scarico merci.

Tali deduzioni sulla titolarità patrimoniale dell'area assoggettata all'uso pubblico di mq. 246 venivano sottoposte al Servizio Contratti, al quale veniva presentata apposita richiesta di assistenza. Con nota del 16 novembre 2020 prot. n. 3331, quest'ultimo Servizio confermava che, con il citato atto rogito notaio Marnetto rep. 5504 del 30 dicembre 1999, la Compagnia Immobiliare S.p.A. ha ceduto alla Valenza S.p.A. l'immobile censito all'NCEU al Foglio 79 particella n. 619 sub. 6, così come individuato dalla planimetria allegata all'atto sotto la lettera "A", ove viene riportata l'indicazione dell'area ad uso esclusivo corrispondente all'attuale area carico e scarico del supermercato con il numero 7. Dai controlli effettuati emerge che il 31 marzo 2000 è stato presentato al Catasto Fabbricati di Torino l'elaborato planimetrico dell'immobile censito al Foglio 79 particella n. 619 e che, nel relativo modello EP/2 – CEU, è chiaramente ricompreso anche il sedime dell'area carico/scarico del supermercato nella rappresentazione del sub. 6 al piano terreno. Inoltre, nel modello EP/3 – CEU, alla pagina 1 di 3 riguardante la descrizione dei subalterni, al capo Sub. 6 è indicato: "supermercato, posti auto di pertinenza, area carico e scarico merci, uffici, depositi, spogliatoi, wc". Il 26 marzo 2001 viene presentato al Catasto Fabbricati di Torino un nuovo elaborato planimetrico dove sono individuate le unità censite al CT al Fg.1236 mappale 549 e al NCEU al Foglio 749 particella n. 619, aggiornando il precedente elaborato planimetrico per la nuova edificazione dei condomini di corso Trapani nn. 147-149 e 151: anche in questo elaborato, alla pagina 3 di 15

del modello Ep/2 - CEU viene individuato come subalterno 6 il supermercato con la relativa area carico e scarico.

Considerato che, dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1, non sono emerse successivamente all'atto Marnetto del 1999 altre trascrizioni inerenti l'area in oggetto, si può confermare che la stessa area sia oggi di proprietà della Valenza Immobiliare S.r.l.

Rispetto alle tematiche acustiche, la Dimar S.p.A. ha incaricato apposita Società, esperta in materia, di procedere nuovamente a rilevare eventuali disturbi sonori; con relazione tecnica di impatto acustico del 9 novembre 2020, inviata dall'Avv. Greppi con la sopracitata nota del 12 novembre 2020, Dimar S.p.A. ha comunicato di avere effettuato apposita campagna fonometrica, all'esito della quale sono emerse immissioni acustiche al di sotto dei rispettivi limiti normativamente previsti. I rilievi dell'Avv. Ricuperati, così come la citata perizia commissionata da Dimar S.p.A. sono stati inoltrati all'Area Ambiente della Città per le verifiche del caso.

La predetta Area comunicava che, nel 2019, a seguito di un esposto condominiale, erano stati effettuati gli opportuni accertamenti e le misure fonometriche a cura del competente Reparto di Polizia Municipale, che non aveva ritenuto di assumere alcun provvedimento specifico, e che successivamente non erano pervenuti ulteriori esposti per la rumorosità del supermercato di Via Carso n. 10. Eventuali ulteriori esposti del Condominio saranno gestiti nel rispetto della vigente normativa in materia.

Rispetto alla manutenzione delle aree assoggettate, che grava sulla Città in virtù della Convenzione del 2008, la competente Circostrizione n. 3, all'uopo interpellata, con nota prot. arr. 2657 del 30 ottobre 2020, ha comunicato che effettua mediamente 2/3 sfalci annuali, in linea con l'ordinaria manutenzione effettuata sulle aree verdi della Città.

Con mail del 24 novembre 2020 (Prot. n. 3436) la Divisione Urbanistica e Territorio ha quindi replicato al legale del Supercondominio di corso Trapani nn. 145-147-149-151; quest'ultimo, con mail del 25 novembre 2020 (Prot. arrivo n. 3468 del 26 novembre 2020), ha reiterato all'Amministrazione Comunale formale invito (con riserva, in caso di inottemperanza, di assunzione di ogni iniziativa di tutela legale) ad astenersi, in mancanza del preventivo assenso scritto del Supercondominio, dal rinnovare la citata Convenzione integrativa, ad attivarsi senza ulteriore indugio affinché gli enti ed uffici preposti accertino se le immissioni sonore generate dall'attività del supermercato "Mercatò" siano o meno conformi ai parametri/soglie fissati dalla normativa vigente, nonché ad adempiere esattamente agli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree (verdi e non) assoggettate ad uso pubblico, "curando altresì il rimborso di quanto anticipato dai condomini e condòmini per gli interventi da essi eseguiti in via d'urgenza".

Non avendo, peraltro, il Supercondominio addotto alcuna prova o documentazione a supporto delle sopraesposte doglianze, ed avendo l'Amministrazione effettuato tutti i controlli dovuti, con il presente provvedimento si autorizza, pertanto, detto rinnovo a favore di Valenza

Immobiliare S.r.l. per un periodo di dieci anni a decorrere dalla scadenza della prima Convenzione integrativa ovvero fino al 5 giugno 2028.

Ai fini del rinnovo della Convenzione, non si ritiene, peraltro, di richiedere ulteriore nulla osta ai Condomini essendo venuto meno tale interesse in quanto, da un lato, è stata comprovata la proprietà in capo a Valenza Immobiliare S.r.l. dell'area di mq. 246 mq adibita a carico-scarico merci e, dall'altro, come sopra già illustrato, essendo gli oneri manutentivi sulle aree a verde assoggettate all'uso pubblico, pari a mq. 3.058, assunti dalla Città (in particolare, dalla Circoscrizione n. 3), a fronte di un corrispettivo annuale versato da Valenza Immobiliare S.r.l. ai sensi dell'art. 1 della Convenzione Integrativa.

A rettifica dell'art. 2, lett. b) della Convenzione integrativa del 2008 e in coerenza con gli indirizzi frattanto approvati dall'Amministrazione con Deliberazione della Giunta Comunale del 16 giugno 2020 (mecc. 2020 01286/009) in materia di gestione di parcheggi pubblici a raso e/o in struttura collegati a strutture commerciali, ceduti o assoggettati all'uso pubblico a titolo di standard urbanistico, il parcheggio pubblico a raso di mq 3.372 dovrà essere fruibile dai cittadini tutti i giorni ed aperto 24 ore su 24, con l'eventuale previsione di sosta con apposito disco orario.

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;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa, che integralmente si richiamano:

- 1) in accoglimento dell'istanza formulata dalla Valenza Immobiliare S.r.l. con nota del 26 novembre 2020 (Prot. arr. n. 3502 del 27 novembre 2020), preso atto delle motivazioni puntualmente illustrate in narrativa, di autorizzare il rinnovo della Convenzione integrativa, stipulata tra l'allora Valenza S.p.A e la Città il 5 giugno 2008 con atto rogito dottor Giuseppe Molino, coadiutore del notaio Aldo Scarabosio, Rep. n. 124687/39702 e nel rispetto dell'art. 4 della medesima Convenzione, per un periodo di

- dieci anni a decorrere dalla scadenza della prima Convenzione integrativa, ovvero fino al 5 giugno 2028;
- 2) di dare atto che, a rettifica dell'art. 2 lett. b) della Convenzione integrativa del 2008 citata al punto 1) del dispositivo ed in coerenza con gli indirizzi frattanto approvati dall'Amministrazione con Deliberazione della Giunta Comunale del 16 giugno 2020 (mecc. 2020 01286/009) in materia di gestione di parcheggi pubblici a raso e/o in struttura collegati a strutture commerciali, ceduti o assoggettati all'uso pubblico a titolo di standard urbanistico, il parcheggio pubblico a raso di mq 3.372 antistante il supermercato dovrà essere fruibile dai cittadini tutti i giorni ed aperto 24 ore su 24, con l'eventuale previsione di sosta con apposito disco orario;
 - 3) di prendere atto che il presente provvedimento non rientra nei presupposti per la valutazione dell'impatto economico in quanto gli oneri manutentivi a carico della Città sulle aree assoggettate all'uso pubblico sono assunti dietro corrispettivo versato annualmente alla Città dalla Valenza Immobiliare S.r.l.;
 - 4) 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 all'Urbanistica, Edilizia,
Lavori Pubblici e Patrimonio
Antonino Iaria
(FIRMATO IN MODALITÀ DIGITALE)

Il Direttore
Sandro Golzio
(FIRMATO IN MODALITÀ DIGITALE)

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Direttore
Sandro Golzio
(FIRMATO IN MODALITÀ DIGITALE)

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 74 firmato in originale:

LA SINDACA
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mario Spoto

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 14 dicembre 2020 al 28 dicembre 2020;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 24 dicembre 2020.