

Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde
Area Patrimonio
Servizio Diritti Reali
CT
3

2015 01190/131

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

24 marzo 2015

Convocata la Giunta presieduta dal Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, sono presenti, oltre al Vicesindaco Elide TISI, gli Assessori:

Ilda CURTI
Stefano GALLO
Enzo LAVOLTA
Stefano LO RUSSO

Claudio LUBATTI
Gianguido PASSONI
Giuliana TEDESCO

Assenti per giustificati motivi gli Assessori: Maurizio BRACCIALARGHE - Domenico MANGONE - Mariagrazia PELLERINO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: ALIENAZIONE MANICA OVEST DEL COMPLESSO EX INCET VERSO CORRISPETTIVO DI EURO 960.100,00 FUORI CAMPO IVA. PRECISAZIONI E OBBLIGAZIONI CONTRATTUALI.

Proposta dell'Assessore Passoni.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 18 febbraio 2014 (mecc. 2014 00822/131) - in esecuzione di deliberazione consiliare del 30 settembre 2013 (mecc. 2013 04084/131), con la quale era stata approvata la vendita di una serie di immobili di proprietà comunale ad asta pubblica - è stata approvata l'alienazione dell'immobile denominato "Manica ovest del capannone ex Incet" ubicato in Torino, tra via Banfo, c.so Vigevano, via Cigna e via Cervino, a costituenda Società indicata nella proposta di acquisto formulata dalla Sireco Fiduciaria s.r.l. datata 3 febbraio 2014. In data 19 febbraio 2014 con atto a rogito notaio Giovanna Ioli, repertorio n. 63216/25224, è stata costituita la società per conto della quale era stata presentata la proposta di acquisto. Trattasi della Lingottino s.r.l., avente sede in Torino, c.so Stati Uniti 41, Codice Fiscale e n° di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino 11088780017. La stessa si è successivamente trasformata in S.p.A. (come da certificato di rogito conservato agli atti d'ufficio).

La vendita è stata prevista a trattativa diretta ai sensi del disposto dell'art. 55 del R.D. 17.6.1909 n° 454, che consente il ricorso a tale modalità di individuazione dell'acquirente "purché il prezzo e le condizioni dell'asta o dell'ultima asta andata deserta non siano variati se non a tutto vantaggio dell'Amministrazione".

In ottemperanza al dettato di legge, pertanto, la summenzionata deliberazione della Giunta Comunale ha stabilito che la disciplina della vendita fosse quella indicata nell'ultima asta pubblica indetta dalla Città (n° 100/2013), in esito alla quale l'immobile *de quo*, al prezzo base d'asta di Euro 960.000,00, era risultato nuovamente privo di offerte, dopo la diserzione dei precedenti incanti nn. 42/2011, 78/2011, 26/2012, 80/2012 e 86/2012.

In particolare, le condizioni contrattuali erano contenute nel Disciplinare d'asta approvato con determinazione dirigenziale n. 424 del 14 ottobre 2013 (mecc. 2013 43845/131) e nella relativa Scheda Patrimoniale (costituente allegato 1 alla precitata deliberazione della Giunta Comunale mecc. 2014 00822/131); quest'ultima riportava i principali vincoli gravanti sul bene, nonché gli obblighi che dovranno essere assunti dall'acquirente. In entrambi gli atti veniva indicato il prezzo di vendita, pari ad Euro 960.100,00 fuori campo IVA (con un rialzo di Euro 100,00 rispetto all'ultima base d'asta).

Per quanto qui interessa, con riferimento alla normalizzazione ambientale dell'immobile ed ai possibili interventi di bonifica, messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti a carico della parte acquirente, la Scheda Patrimoniale disponeva testualmente: "Il fabbricato è stato bonificato dall'amianto a cura e spese della Città. E' stato, altresì, dato corso allo svuotamento e rimozione di serbatoi presenti nell'interrato del Lotto. Ogni ulteriore intervento di bonifica ambientale che si rendesse necessario sul lotto dovrà essere realizzato, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni contenute nel Piano bonifica e Messa in Sicurezza ambientale di cui *infra*. La

precedente vocazione industriale del sito lo pone, infatti, tra quelli rientranti nei disposti della Legge 152/2006 e s.m.i. e dell'art. 28 del P.R.G. della Città: è stato pertanto avviato il procedimento previsto dalla citata normativa, relativamente alla riconversione di siti industriali, il quale prevede la valutazione dei livelli di contaminazione (piano di caratterizzazione), del rischio conseguente di effetti nocivi per la salute umana (analisi di rischio sanitario ambientale sito-specifica) e degli eventuali interventi necessari per la neutralizzazione di tali rischi (progetto di bonifica o di messa in sicurezza permanente). Il progetto di bonifica e di messa in sicurezza permanente è stato approvato con determinazione n. 123 del 21 maggio 2012 (mecc. 2012 41983/126) del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali.

I relativi documenti progettuali sono disponibili in visione presso il medesimo Servizio". Per completezza, si allega al presente provvedimento la citata determinazione dirigenziale n° 123 (**all. 1**).

La società acquirente, con nota del 2 aprile 2014 conservata agli atti d'ufficio, ha chiesto alcuni chiarimenti in relazione alla *due-diligence* effettuata sull'immobile mediante presa visione dei documenti depositati presso il Servizio precitato; dagli stessi risulta che il procedimento di bonifica ambientale è stato avviato dalla Città in qualità di proprietaria dell'intero compendio ex Incet e quindi soggetto interessato ai sensi dell'art. 245 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. In particolare, dall'esame del progetto di bonifica redatto da Golder Associates s.r.l. – affidataria delle prestazioni in forza di determinazione dirigenziale del 2 maggio 2011 (mecc. 2011 02591/031) – risulta una situazione di superamento delle CSR per il suolo superficiale e per il suolo profondo, che rende necessario un intervento di messa in sicurezza permanente, consistente nella realizzazione delle future pavimentazioni che dovranno essere eseguite secondo specifiche prescrizioni (sostanzialmente, realizzazione di capping).

In particolare, nelle more della pubblicazione in asta della Scheda Patrimoniale sopra citata (Gazzetta Ufficiale del 21 ottobre 2013), nel corso del cantiere edilizio e di bonifica dell'intero compendio ex Incet, sono state riscontrate situazioni non previste in fase di caratterizzazione (pozzetti e vasche interrato) che hanno reso necessario effettuare indagini integrative nel locale interrato del lotto, sia per stabilire i costi della relativa messa in sicurezza, sia per evitare l'insorgenza di vizi occulti che avrebbero inficiato la vendita. Tali ulteriori indagini hanno condotto all'approvazione del documento "Revisione dell'Analisi del Rischio" in sede di Conferenza di Servizi del 3 ottobre 2014. Le successive attività richieste in tale sede, tra cui il campionamento dell'aria all'interno del locale interrato con canister, sono state effettuate secondo il programma stabilito. I risultati delle nuove indagini sono stati recepiti dalla variante al Progetto di Messa in Sicurezza permanente trasmessa agli enti competenti il 24 dicembre 2014, come disposto dalla determinazione dirigenziale del Servizio competente n. 234 del 21 ottobre 2014 (mecc. 2014 43996/126 che si allega al presente provvedimento - **all. 2**). Conseguentemente è stata indetta un'ulteriore Conferenza di Servizi, tenutasi il 30 gennaio 2015, durante la quale è stato approvato il documento "Variante al progetto di Messa in Sicurezza permanente del Lotto 3 manica ovest – Area ex Incet a Torino" redatto da Golder

Associates e datato dicembre 2014. In sintesi tale Progetto - approvato con determinazione dirigenziale n. 43 del 23 febbraio 2015 (mecc. 2015 40698/126), che si allega (**all. 3**) - conferma la necessità degli interventi di messa in sicurezza permanente e di alcuni vincoli all'uso dell'area, consistenti, in sintesi: (i) nel divieto di destinazione residenziale del piano terreno e del piano interrato dell'immobile; (ii) nella realizzazione di capping al piano terra e nel locale interrato; (iii) nel monitoraggio dei vapori nel locale interrato e monitoraggio soil gas in aree adiacenti, da eseguirsi post intervento di capping; (iv) nella realizzazione di opere sulle bocche di lupo; (v) nel monitoraggio annuale dello stato di conservazione delle pavimentazioni.

Alla luce di quanto esposto, al fine della stipulazione dell'atto di vendita, si ritiene necessario disciplinare, mediante apposite clausole *infra* specificate, l'impegno delle parti in materia ambientale, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1492 e segg. c.c. ed in esecuzione di quanto disposto dalla summenzionata Scheda Patrimoniale con riguardo agli adempimenti a carico dell'acquirente.

In primo luogo la società acquirente, fermo restando l'obbligo di dare corso all'intervento di capping, così come da variante approvata dalla Conferenza di Servizi del 3 ottobre 2014 e del 30 gennaio 2015, dovrà impegnarsi ad effettuare il monitoraggio annuale, mediante verifica visiva, dello stato di conservazione delle pavimentazioni, con eventuale ripristino.

A garanzia della realizzazione di quanto di competenza della parte acquirente (capping), ex art. 242 comma 7 D.Lgs. 152/2006, la stessa presterà fideiussione o polizza fidejussoria dell'ammontare di Euro 40.000,00 in sede di stipulazione dell'atto di avveramento della condizione sospensiva cui deve essere sottoposto il rogito di vendita ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ed alla cui sottoscrizione verrà versato il corrispettivo pattuito. Tale garanzia – il cui ammontare è stato cautelativamente calcolato in conformità con le garanzie finanziarie normalmente richieste dal Comune nell'ambito del procedimento di bonifica nei confronti di soggetti privati e basato sul costo inizialmente ipotizzato ed oggetto dell'asta pubblica n° 100/2013 - dovrà avere durata sino al ricevimento della relazione di collaudo positivo degli interventi rilasciatoo da Arpa Piemonte.

Tale fidejussione risulta essere congrua e tutelante per la Città, ai sensi di quanto previsto nella DGR n° 25-4754 del 4 dicembre 2006.

In secondo luogo, gli Enti preposti potranno effettuare in qualsiasi momento la verifica, al piano interrato ed al piano terreno della manica ovest, del rispetto delle condizioni progettuali ambientali approvate (che investono, peraltro, tutta l'area ex Incet) e, a tal fine, dovrà essere consentito l'accesso a tali porzioni immobiliari. Titolare del procedimento resta infatti la Città, in quanto sono stati avviati da tempo, e sono ancora in corso, gli interventi ambientali necessari sull'intero ambito ex Incet.

Gli obblighi sopra citati dovranno essere espressamente menzionati nel regolamento di condominio dell'immobile che dovrà essere oggetto di trascrizione.

La Città, in qualità di proprietaria dell'intero compendio ex Incet e quindi soggetto interessato ai sensi dell'art. 245 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i, svolgerà a proprio carico tutti gli

adempimenti necessari alla certificazione di avvenuta bonifica (il cui rilascio è di competenza della Città Metropolitana), comprensiva della manica ovest, oggetto del presente provvedimento, come da Progetto di Messa in Sicurezza in ultimo approvato, previa relazione di fine lavori e collaudo degli interventi effettuati dalla parte acquirente.

Inoltre, la società acquirente ha chiesto l'impegno della Città a rilasciare, nel rispetto delle norme di legge applicabili ed in presenza di documentazione completa ed adeguata, i provvedimenti che consentano l'agibilità dell'immobile (e quindi il suo utilizzo e la sua commerciabilità) al termine dei previsti lavori di ristrutturazione e messa in sicurezza. Per quanto riguarda tale aspetto autorizzativo, la legge non prevede esplicitamente la certificazione di avvenuta bonifica quale atto necessario ai fini del rilascio dell'agibilità. Peraltro, il formale rilascio della certificazione di avvenuta bonifica da parte della Città Metropolitana può avvenire dopo alcuni anni, come generalmente avviene nei casi di interventi di messa in sicurezza permanente, di cui Incet è una fattispecie.

Tale certificazione si fonda sulla relazione di collaudo di ARPA Piemonte. Pertanto, il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali potrà esprimere parere favorevole alla concessione dell'agibilità relativamente alla corretta esecuzione degli interventi di bonifica / messa in sicurezza permanente per le destinazioni d'uso previste a seguito di acquisizione della relazione di collaudo finale positivo rilasciata da Arpa Piemonte attestante la piena attuazione degli interventi ambientali approvati ed autorizzati sulla manica ovest. Nel malaugurato caso in cui la certificazione della Città Metropolitana dovesse successivamente risultare con esito negativo o parzialmente negativo, saranno attuate dalla Città le azioni conseguenti senza che questo comporti responsabilità patrimoniale per la Città stessa.

Infine, la parte acquirente si obbliga ad eseguire gli interventi strutturali occorrenti per la solidarizzazione in quota, a fini antisismici, tra i pilastri di facciata della manica ovest e quelli dell'adiacente manica centrale destinata a piazza parzialmente coperta, come da progetto di consolidamento di quest'ultima già approvato e depositato presso il Servizio Edifici Municipali del civico Ufficio Tecnico, ovvero secondo soluzioni alternative da quest'ultimo assentite. Restano fermi gli ulteriori impegni di cui alla Scheda Patrimoniale dell'asta pubblica n° 100/2013.

Ritenuto che le obbligazioni che la Città e l'acquirente assumono reciprocamente siano conformi alle previsioni contenute nel Disciplinare d'Asta pubblica n° 100/2013.

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;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 30 settembre 2013 (mecc. 2013 04084/131), esecutiva dal 15 ottobre successivo;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale del 18 febbraio 2014 (mecc. 2014 00822/131);

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 è conforme alle 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 espresse in narrativa che qui integralmente si richiamano per fare parte integrante delle decisioni:

- 1) di approvare l'inserimento nell'atto di alienazione dell'immobile denominato "Manica ovest del capannone ex Incet" ubicato in Torino, tra via Banfo, c.so Vigevano, via Cigna e via Cervino, delle clausole afferenti il procedimento ambientale ed edilizio che impegnano la Città e la società acquirente indicate in narrativa e che qui si riassumono: (i) obbligo per la società acquirente di eseguire l'intervento di capping a propria cura e spese, come da variante approvata con determinazione dirigenziale n. 43 del 23 febbraio 2015 entro i termini ivi previsti; (ii) obbligo per la stessa di effettuare il monitoraggio annuale, mediante verifica visiva, dello stato di conservazione delle pavimentazioni, con eventuale ripristino; (iii) obbligo per la società di prestare fideiussione o polizza fidejussoria dell'ammontare di Euro 40.000,00, con modalità conformi a quanto indicato in narrativa, in sede di stipulazione dell'atto di avveramento della condizione sospensiva cui deve essere sottoposto il rogito di vendita ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.; (iv) obbligo per la società di consentire agli Enti preposti di effettuare in qualsiasi momento la verifica, al piano interrato ed al piano terreno della manica ovest, del rispetto delle condizioni progettuali ambientali approvate (che investono, peraltro, tutta l'area ex Incet); (v) impegno della medesima di fare espressa menzione degli obblighi di cui ai punti (ii) e (iv) nel regolamento di condominio dell'immobile che dovrà essere oggetto di trascrizione; (vi) obbligo della società di eseguire gli interventi strutturali descritti in narrativa per la

solidarizzazione a fini antisismici, tra i pilastri della manica ovest e quelli della piazza centrale; (vii) assenso della Città a considerare sufficiente, ai fini del conseguimento dell'agibilità, il parere favorevole espresso dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali alla concessione dell'agibilità stessa, relativamente alla corretta esecuzione degli interventi di bonifica / messa in sicurezza permanente per le destinazioni d'uso previste a seguito di acquisizione della relazione di collaudo finale positivo rilasciata da Arpa Piemonte attestante la piena attuazione degli interventi ambientali approvati ed autorizzati sulla manica ovest, anche nelle more del rilascio della certificazione di avvenuta bonifica da parte della Città Metropolitana;

- 2) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (**all. 4**);
- 3) di dichiarare, attesa l'urgenza di dare corso alla formalizzazione dell'atto, 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,
ai Tributi, al Personale, al Patrimonio
e al Decentramento
Gianguido Passoni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente
Area Patrimonio
Carla Villari

Il Dirigente
Servizio Edifici Municipali
Dario Sardi

Il Dirigente
Servizio Valutazioni
Claudio Beltramino

Il Dirigente
Area Edilizia Privata
Mauro Cortese

Il Dirigente
Servizio Vigilanza Edilizia
Monitoraggio Urbanizzazioni
Trasformazioni Urbanistiche
Tiziana Scavino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
Il Dirigente Delegato
Alessandra Gaidano

Verbale n. 13 firmato in originale:

IL SINDACO
Piero Franco Rodolfo Fassino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

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 30 marzo 2015 al 13 aprile 2015.

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 9 aprile 2015.