



Adunanza del giorno 10.09.2014
N. 45

Oggetto: Proposta di recupero e trattamento di materiale ferroso "ferro armonico" in area Maratta bassa. Presa d'atto della relazione del gruppo di lavoro appositamente istituito. Individuazioni delle direzioni coinvolte nell'iter procedurale successivo.

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal

11 SET. 2014
16 SET. 2014

TERNI

IL SEGRETARIO GENERALE

Per copia conforme all'originale, per uso amm.vo

TERNI

IL SEGRETARIO GENERALE

Atto dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - IV° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

- Sindaco
- Segr. AA.
- GG./Contratti
- PAIP
- Manutenzioni
- Sviluppo Economico/ Aziende
- Mobilità e Trasporti/Ambiente



Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. **0127942** del 16/09/2014 ore 08:45

Tit. 001.005.006

Documento P - Registro: Interno

L'anno duemilaquattordici il giorno dieci del mese di settembre alle ore 9,35 in una Sala della Civica Residenza, sotto la presidenza del Sindaco Sen. Leopoldo Di Girolamo si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano presenti i seguenti Assessori:

MALAFIOLIA Francesca
RICCARDI Carla
ARMILLEI Giorgio
ANDREANI Francesco
PIACENTI D'UBALDI Vittorio

Pres.	Ass.
P	
P	
P	
	A
	A

FALCHETTI BALLERANI Cristhina
TEDESCHI Daniela
BUCARI Stefano
GIACCHETTI Emilio

Pres.	Ass.
P	
P	
P	
P	

Assiste il Vice Segretario Generale del Comune Dott. Francesco Saverio Vista.

Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 163 del 07.05.2014 con la quale si costituiva apposito Gruppo di Lavoro al fine di presentare al Sindaco entro il 30.08.2014 una relazione inerente l'individuazione degli elementi essenziali propedeutici alle future determinazioni da assumere da parte degli Organi competenti;

RILEVATO che entro il termine previsto l'Organismo tecnico ha rimesso apposita relazione così come disposto dalla deliberazione di Giunta già citata;

DATO ATTO che l'analisi risulta parziale e possibile esclusivamente per quanto risulta desumibile dai dati e documenti disponibili al 30.08.2014;

ACCERTATO che l'Operatore economico coinvolto non aveva ancora alla data di scadenza un piano industriale valutabile completamente;

TENUTO CONTO che un'analisi, seppure approssimativa da un punto di vista ambientale, occupazione e di tempistiche risulta impossibile o comunque del tutto aleatoria per quanto già detto;

CONSIDERATO che la presente proposta in quanto costituente presa d'atto dei lavori del Gruppo di lavoro interno ed individuazione delle direzioni coinvolte nell'iter procedurale successivo, non produce effetti presentandosi come atto di indirizzo alla struttura comunale non necessitando pertanto l'espressione di parere regolarità tecnico e contabile;

VISTO l'art. 48 del D.lgs. n. 267/2000 in merito alla competenza della Giunta Comunale sulla materia de qua;

VISTO l'art. 134 del D.lgs. n. 267/2000

Con voti unanimi

DELIBERA

Letto, approvato e sottoscritto

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

1. Di approvare la relazione del Gruppo di Lavoro allegata e parte integrante del presente atto;
2. Di demandare le ulteriori incombenze ai Dirigenti delle Direzioni Gestione e Manutenzione del Patrimonio Immobiliare; Sviluppo economico e Aziende; Ambiente, Mobilità e Trasporti; Affari Generali ognuno per le proprie competenze;
3. Di verificare la possibilità di coesistenza e integrazione tra diversi operatori economici per ciò che concerne eventuali ulteriori siti produttivi/industriali sulla stessa area oggetto di potenziale intervento;
4. Di affidare il coordinamento delle attività necessarie per il raggiungimento dell'obiettivo all'Ing. Renato Pierdonati – Dirigente della Direzione Gestione e Manutenzione del Patrimonio Immobiliare;
5. Con separata ed unanime votazione, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T. U. E. L. D. Lgs. 267 del 18.8.2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL ViceSEGREARIO GENERALE

Dott. Francesco Savino VISTA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

ALLEGATO "....." ALL'ATTO DELIBERATIVO
DI ~~CC~~/~~GC~~ N. 45..... DEL 10.09.2014



COMUNE DI TERNI

Proposta di recupero e trattamento di
materiale ferroso "ferro armonico" in area
Maratta Bassa

Relazione

Francesco Angeli
Paolo Corazzi
Marco Macciò
Luca Tabarrini (Coordinatore del gruppo di lavoro)

INTRODUZIONE

La Giunta comunale di Terni, ha istituito con proprio atto del 07 giugno 2014, n. 163, un gruppo di lavoro al quale è stato assegnato il compito di esaminare la proposta inviata dallo studio legale Mattiangeli inerente la disponibilità all'avvio di una trattativa volta ad un uso dell'area sede dell'inceneritore di Maratta Bassa e degli impianti ivi esistenti, al fine di pervenire ad una situazione gestionale che possa procurare un vantaggio pubblico in termini occupazionali, ambientali e di valorizzazione del territorio e delle strutture.

A tali fini al predetto organismo tecnico deputato alla trattative e preliminare valutazione della proposta è stato chiesto di adottare una relazione entro il 30 agosto 2014.

La relazione avrebbe dovuto costituire documento di base per le eventuali future determinazioni da assumere dai soggetti competenti.

Il gruppo di lavoro ha operato in modalità sinergica e tutti i componenti sono intervenuti a più riprese per rappresentare e argomentare le proprie posizioni in ordine alle professionalità possedute.

Il confronto si è sviluppato anche attraverso un continuo scambio informale di riflessioni e documenti di approfondimento tra i componenti con l'obiettivo di offrire utili elementi conoscitivi e di riflessione per il Sindaco e per la Giunta, cui spetta il potere di iniziativa e di deliberazione.

La presente relazione finale dà conto dell'esito dei lavori e indica una serie di ipotesi di realizzazione dell'obiettivo con indicazione di opzioni alternative, subordinate a talune scelte politiche di fondo.

Preme evidenziare che al momento l'analisi risulta parziale e possibile esclusivamente per quanto risulta desumibile dai dati e documenti ad oggi disponibili.

In particolare risulterebbe improbabile ed inattendibile la definizione di tempistiche per la conclusione dell'intero percorso amministrativo date le innumerevoli variabili dovute sia alla scelta delle opzioni alternative che l'amministrazione comunale dovrà compiere, sia per il fatto che pressoché tutti gli atti fondamentali (eventuale modifica della destinazione urbanistica degli immobili; eventuale alienazione o concessione in diritto di superficie che sia delle aree; modifica delle deliberazioni inerenti il conferimento di beni ad ASM; etc.) risultano, ai sensi dell'art. 42 del D.lgs. 267/2000 di competenza del Consiglio comunale.

C'è da dire poi che l'operatore economico coinvolto non ha a tutt'oggi un piano industriale valutabile concretamente (ad esempio non risulta ancora definito il numero delle linee di lavorazione né è dato sapere quale sarà il dimensionamento della nuova realtà industriale ovvero il numero dei lavoratori impiegati).

Ciò posto risulta evidente che un'analisi, seppure approssimativa, dal punto di vista ambientale (caratterizzazione) ed occupazionale, risulterebbe inattendibile o comunque del tutto aleatoria per le motivazioni già dette.

Risultano invece quantificabili:

- In 60 giorni la tempistica relativa alla predisposizione, pubblicazione, gestione delle procedure di aggiudicazione definitiva dell'asta pubblica.
- In 30 giorni le procedure inerenti l'accertamento dei requisiti di legge per l'aggiudicatario e per la stipula del relativo contratto in forma pubblica amministrativa di alienazione o concessione in diritto di superficie degli immobili.

PROBLEMATICHE INERENTI I BENI IMMOBILI OGGETTO DI CESSIONE/CONCESSIONE

Il gruppo di lavoro ha eseguito un lavoro di ricerca, anche a mezzo di visure ed ispezioni ipotecarie e catastali, le quali comprovano che gli immobili di cui trattasi, sebbene siano stati oggetto di conferimento ad ASM, risultano a tutt'oggi ancora intestati al Comune di Terni.

Ciò in quanto nella deliberazione di attribuzione non sono stati indicati gli estremi identificativi (catastali) dei beni trasferiti tra cui anche quelli oggetto di eventuale cessione.

La storia dell'area oggetto di intervento inizia con l'emanazione del decreto n. 1931/32/265 del 19/2/1972, per mezzo del quale il Provveditorato Regionale alle OO.PP. per l'Umbria ebbe a vincolare l'area occorrente per la costruzione dell'impianto di smaltimento dei rifiuti solidi urbani in località Maratta.

Fu iniziata pertanto la procedura espropriativa per il fondo distinto al Foglio 82 particella provvisoria n. 89 e definitiva 150 di mq 10.130 e particella provvisoria 90 e definitiva n. 151 di mq 42, entrambe di proprietà del Sig. Giovannelli Primo.

Con deliberazione di Giunta comunale n. 499 del 10/12/1973 si stabilì di acquistare la rata di terreno già occupata dal Comune per la realizzazione del suddetto impianto di incenerimento.

In data 9 ottobre 1974 il Comune di Terni acquistò dal Sig. Giovannelli Primo l'area sopra indicata che, per frazionamento dalla particella originaria 89 (f. 82), risulta attualmente contraddistinta al f. 82 particella n. 179 di mq 10.130.

Su detta area insiste l'inceneritore. Attualmente la zonizzazione del nuovo PRG individua la zona come inclusa nel PAIP con D.P.G.R. n. 246 del 05/05/1988.

L'area non è stata convenzionata ai sensi della Legge 865/71 in quanto utilizzata per impianti e servizi pubblici (art 35 comma 5 e 9 Legge 22-10-1971 n. 865).

Successivamente, sono stati stipulati altri due contratti per l'acquisto di immobili limitrofi alla sopra indicata area di sedime dell'impianto ed in ogni caso serventi alla stessa.

In data 6 ottobre 1976 rep. 19979 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni al n. R.P. 6038 del 30.11.1976, il Comune di Terni ha acquistato un immobile della prebenda parrocchiale S. Croce sita in località Maratta, allora censita al Catasto Terreni al foglio 82 con le particelle: 88 di mq 35.000; n 100 di mq 25.520 e n. 101 di mq 660 per l'attuazione del Piano aree insediamenti Produttivi (PAIP).

In data 27 settembre 1979 con contratto rep. 21916 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni al n. 6306 del 21.11.1979 il Comune di Terni ha acquistato un immobile dei Sig.ri Chiari Valentino e Forti Annunziata, in località Maratta Bassa, allora censito al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 82 particella 87 di mq 13.670, per la realizzazione del P.A.I.P. e da destinare a deposito di materiali ferrosi.

Dette aree, frazionate in piccoli lotti urbanizzati, dovevano essere cedute alle imprese.

La viabilità dell'area intorno all'inceneritore è solo in parte di proprietà del Comune, mentre in parte risulta ancora di proprietà della ditta Bernardini.

Dalle visure presso la Conservatoria dei RR.II. e dal Catasto non risultano trasferimenti all'ASM dell'inceneritore e/o dell'area sopra la quale lo stesso insiste.

L'ASM non risulta pertanto titolare di diritto di proprietà né di un diritto di superficie sulle aree interessate dall'indagine e non risulta trascritto alcun diritto reale sull'impianto.

Va tuttavia evidenziato che la trascrizione di atti di trasferimento di diritti reali assolve la mera funzione di pubblicità dichiarativa, vale a dire al fine della opponibilità ai terzi, con la conseguenza che la mancanza di essa non preclude in senso assoluto la possibilità di rinvenire documenti contenenti titoli di trasferimento dei diritti reali, costituendo semmai la spia della inesistenza di atti pubblici a ciò funzionali, in considerazione dell'obbligo di

trascrizione rientrante in tali ipotesi nei compiti del segretario comunale rogante.

Ciò premesso, da verifica presso i repertori contrattuali si conferma la inesistenza di contratti a rogito del segretario comunale di trasferimento del diritto di proprietà all'ASM dei predetti beni immobili.

Occorre invece verificare se il trasferimento degli immobili in oggetto sia avvenuto per effetto di conferimento societario.

L'inceneritore fu realizzato nel 1974 da parte dell'Amministrazione comunale ed affidato all'Azienda Speciale Multiservizi per la gestione dell'attività con protocollo d'intesa del 1997, in virtù della quale ASM avrebbe dovuto provvedere anche agli atti di manutenzione necessari.

Il trasferimento in proprietà dell'impianto inceneritore avviene con il conferimento di beni ex art. 2343 cod. civ. operato in sede di trasformazione dell'A.S.M. Azienda speciale Multiservizi in Società per azioni, deliberato dal Consiglio comunale n. 155 del 12/07/2000 ai sensi dell'art. 17 comma 51 della Legge 127/97, norma poi modificata dall'art. 35 comma 12 lett. d) n. 1 della legge 28 dicembre 2001 n. 448 successivamente confluita nell'art. 115 TUEL.

Nella citata deliberazione del Consiglio comunale si stabilisce che a seguito della trasformazione faranno capo all'ASM di Terni S.p.A. una serie di beni tra i quali *"2. Il complesso dei beni aziendali del Servizio di Igiene Ambientale di cui all'Allegato D [,,,]"*.

Né dal testo della deliberazione né dai documenti allegati presenti in archivio si è rinvenuto un riferimento all'area di terreno costituente sedime dell'inceneritore e/o area limitrofa allo stesso, mentre risultano chiari riferimenti al conferimento dell'impianto dell'inceneritore.

E' necessario tuttavia verificare la coincidenza del valore dell'impianto risultante dalla perizia di stima con le corrispondenti somme imputate a capitale sociale.

Di seguito si ripercorrono i seguenti passaggi storici:

- In data 13/10/2000 il Presidente del Tribunale di Terni nominava l'Ing. Franceschini quale perito ai sensi dell'art. 2343 c.c.
- In data 20//06/2001 il perito estimatore asseverava, con giuramento, la perizia di stima e successivamente in data 9/11/2001 una nota integrativa alla relazione di stima del 20/6/2001.
- In data 28 novembre 2001 il Consiglio di Amministrazione ed il collegio dei sindaci deliberavano in merito al controllo delle valutazioni attinenti il patrimonio apportato nella costituita ASM TERNI S.p.A., per gli adempimenti previsti dall'art. 115 del D.lgs. 18.8.2000 n. 267.

Da tale analisi si evince quindi che l'area di sedime risulta dai pubblici registri di proprietà comunale così come l'impianto di smaltimento dei rifiuti solidi urbani che però è certamente transitato nella proprietà di ASM Terni S.p.A.

Tuttavia l'attribuzione della proprietà dell'impianto di incenerimento, che è bene immobile, non può non implicare anche il trasferimento della proprietà del suolo su cui insiste, ai sensi dell'art. 840 c.c. (*ove la parola "fondo" si ritiene debba essere intesa come "proprietà immobiliare in genere"*).

Pertanto si ritiene lecita la valutazione peritale sia dell'impianto che del sedime e regolare il conferimento a capitale sociale del relativo valore.

Per poter legittimamente cedere a terzi i beni de quo occorrerebbe pertanto estrapolare gli immobili inerenti dall'originario conferimento e corrispondere ad ASM l'equivalente valore in denaro (*preferibilmente dopo la cessione delle aree stesse a terzi per evitare evidenti problematiche relative ad anticipazioni di somme da parte del Comune di Terni*).

Altra via percorribile, sebbene più complicata e di difficile attuazione, potrebbe essere quella di operare alla cessione direttamente da parte dell'ASM quale soggetto strumentale all'Amministrazione comunale, socio unico.

Qualora si volesse intraprendere tale via emergerebbe l'ulteriore problematica inerente la difficoltà di imposizione da parte di ASM del rispetto del piano industriale e delle ulteriori condizioni ricomprese nella vendita/concessione.

Inoltre, qualora il trasferimento riguardasse anche le aree limitrofe di cui si è trattato, il Comune di Terni dovrebbe invece procedere per le stesse direttamente alla cessione in quanto di sua esclusiva proprietà.

In questo caso si avrebbero due distinte procedure di alienazione a terzi, una per l'inceneritore e l'altra per le aree limitrofe, sottoposte entrambe ad evidenza pubblica che, seppure legate da una univocità di obiettivo, potrebbero creare problematiche e conseguenze che non è difficile immaginare, non ultima quella di due diversi soggetti aggiudicatari uno dell'inceneritore e l'altro delle aree limitrofe.

MODALITÀ DI CONCESSIONE A TERZI DEGLI IMMOBILI

Gli immobili e le aree oggetto di trasferimento non rientrano in quelle da trattarsi con i vincoli e le modalità di attuazione del PAIP in quanto non è mai stato reiterato nessun vincolo inerente a Piani per Insediamenti Produttivi, né è stata stipulata Convenzione ai sensi dell'art 35 comma 8 della Legge 865/71.

Pertanto viene esclusa sin d'ora ogni e qualsiasi possibilità di concessione a terzi a mezzo del vigente regolamento comunale PAIP e cioè tramite specifico Bando e formulazione della relativa graduatoria.

Lo strumento legittimo e più idoneo per affidare a terzi le aree e gli immobili da destinare a nuove attività appare quindi quello dell'asta pubblica o pubblico incanto di cui agli artt. 73 lett. C e 76 del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827, gara alla quale possono essere ammessi tutti coloro che comprovino la loro idoneità a parteciparvi, purché in possesso dei requisiti previsti dal bando.

Risulterà aggiudicatario colui che offrirà le condizioni più vantaggiose per l'Ente.

Importante risulta il richiamo nell'avviso di gara, qualora l'amministrazione comunale lo voglia, al disposto dell'art. 69 del già citato Regolamento che

sancisce la possibilità di aggiudicare l'asta anche in presenza di una sola offerta (purché valida e conforme alle prescrizioni del bando).

Preliminarmente alla messa in gara le aree dovranno essere destinate (da un punto di vista urbanistico) al fine precipuo alla funzione cui debbono assolvere.

L'amministrazione potrà in tal caso decidere per l'alienazione degli immobili in pieno diritto di proprietà ovvero, in alternativa, optare per la concessione in diritto di superficie per un numero di annualità da definire.

Il criterio di scelta del contraente più idoneo apparirebbe quindi quello del prezzo più alto (*miglior canone annuo di concessione nell'ipotesi di diritto di superficie/ massimo aumento sul prezzo posto a base d'asta nel caso di vendita*) ferme restando le condizioni aggiuntive a carico del nuovo proprietario/concessionario poste dal venditore/concedente (Comune di Terni).

CONDIZIONI DA PORRE NELL'AVVISO D'ASTA

Non trattandosi di una semplice vendita immobiliare o concessione in diritto di superficie che sia, ed essendo il fine dell'amministrazione non solo di natura economico finanziaria bensì anche relativo allo sviluppo nel territorio di nuove realtà imprenditoriali che concretizzino la creazione di nuovi posti di lavoro nonché la rivitalizzazione e l'uso produttivo dell'inceneritore ad oggi inattivo, si potrebbe ipotizzare una sorta di vendita ove il contraente finale dovrà attenersi a determinati obblighi sanciti dall'Amministrazione comunale quali a titolo puramente esemplificativo:

- Realizzazione della struttura (opificio) entro un termine di mesi dalla sottoscrizione del contratto di acquisto/concessione degli immobili;
- Inizio dell'attività industriale entro mesi dal completamento della struttura;
- Assunzione di almeno persone entro da

A garanzia del rispetto degli obblighi sopra elencati (da trasporre nel contratto di vendita /concessione in diritto di superficie) l'acquirente potrebbe prestare garanzia a mezzo polizza fideiussoria o fideiussione bancaria (intese in ogni caso come contratti autonomi di garanzia) per un importo garantito di €

PROBLEMATICHE AMBIENTALI RELATIVE AI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CESSIONE/CONCESSIONE

La particella oggetto di relazione (Foglio 82 Particella 179) ricade, secondo le indicazioni del PRG, in un area:

- a rischio idraulico molto elevato (Fiume Nera) classificato come R4 PAI - Piano Ambito Idraulico.

Con D.G.C. n. 220/08, gli interventi comportanti iniziative economico-produttive da realizzare nella zona di completamento industriale di Maratta a sud della Strada Provinciale sono stati riconosciuti di possedere i presupposti di:

- interesse pubblico;
- essenzialità del servizio;
- non delocalizzabilità del servizio.

Ne consegue che l'intervento in questione presenta una fattibilità a condizione che si consegua la sicurezza idraulica.

Dovrà quindi essere:

- effettuata una verifica idraulica mediante una relazione di "non peggioramento" delle condizioni di rischio idraulico;
- scontata l'istruttoria della Commissione Edilizia Integrata;
- ottenuto il parere idraulico da parte della Provincia di Terni e dell'Autorità di Bacino.

La particella, seppur marginalmente, ricade in un sito a forte presunzione di contaminazione (Lista A2 – Allegato 3) del Piano Regionale per la Bonifica delle aree inquinate approvato con DCR 395/04 ed aggiornato con DCR 301/09.

La Direzione Ambiente ha già provveduto ad effettuare le indagini preliminari e l'area è da considerarsi potenzialmente contaminata.

Dovrà essere pertanto effettuato un piano di caratterizzazione consistente in accertamenti sulle acque sotterranee e sul sottosuolo per delimitare ulteriormente le aree realmente inquinate e predisporre successivamente un'analisi di rischio ed eventualmente un piano di bonifica.

Tale piano interesserà anche la particella oggetto di eventuale cessione/concessione.

E' possibile che la Regione Umbria, cofinanzi il piano di caratterizzazione da effettuare nell'ambito del Piano Regionale delle bonifiche, ma ad oggi non se ne ha certezza.

Si ritiene opportuno, anche per poter anticipare eventualmente i tempi di intervento, che il soggetto che acquisirà l'area possa partecipare attivamente alla esecuzione delle operazioni di caratterizzazione. Nell'eventuale avviso d'asta potrà essere previsto questo impegno mediante la realizzazione di 1-2 sondaggi attrezzati a piezometro.

Risulta, peraltro, che nella particella sia presente e funzionante un pozzo di tipo industriale.

Dal momento che non sono stati forniti dati puntuali sulla tipologia degli impianti e sulla loro potenzialità, non è possibile esprimere al momento informazioni riguardo alle formalità da espletare per eventuali assoggettabilità dell'impianto a Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) o altre procedure semplificate previste dalla normativa attualmente vigente.

Per l'attività dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico ai sensi della L. 447/95, della L.R. 8/02 e del R.R. 1/04.

Preme evidenziare che, tenuto conto dell'accelerazione normativa che il legislatore ha dato e sta dando in materia ambientale, e della scarsità di dati che attualmente risultano disponibili, al momento opportuno, dovrà essere effettuata una verifica più puntuale della situazione.