



COMUNE DI CUNEO

CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto n. 16

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) DI LIBERA INIZIATIVA DELL'AMBITO "TC3A – TC5B" – C.SO FRANCIA N. 87" – ALIENAZIONE CABINA REALIZZATA SU TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE A FAVORE DI E-DISTRIBUZIONE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO E DI ELETTRODOTTO.PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO "ATF2.BO2 – COMPARTO A" – BOMBONINA– COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER CABINA DA REALIZZARSI SU TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE A FAVORE DI E-DISTRIBUZIONE, DI SERVITU' DI PASSAGGIO E DI ELETTRODOTTO.PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO "AV1.11-TC3A-TC3VA" – VIALE ANGELI/VILLA SARA - ALIENAZIONE CABINA REALIZZATA SU TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE A FAVORE DI E-DISTRIBUZIONE E COSTUTUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO E DI ELETTRODOTTO

La Giunta Comunale propone al Consiglio Comunale l'adozione dell'allegato provvedimento deliberativo.

La votazione richiesta è a scrutinio palese

Su relazione dell'Assessore SPEDALE ALESSANDRO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 211 del 25/08/2022 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa dell'ambito "TC3a – TC5b" – C.so Francia n. 87" del P.R.G. vigente, ed il relativo schema di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la parte proponente;
- con rogito Not. Massimo Martinelli rep. 207986 del 22/11/2022, registrato a Cuneo il 25/11/2022 al n. 12416/9780 è stata stipulata la relativa Convenzione urbanistico edilizia disciplinante l'intervento;
- con Prot. n. 12904 del 15/02/2023 è stata presentata Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) alternativa al P.d.C. per demolizione con ricostruzione e ampliamento volumetrico di fabbricato esistente, secondo quanto approvato nel P.E.C. succitato;
- con Prot. n. 13214 del 16/02/2023 è stata presentata richiesta di Permesso di Costruire per realizzazione di opere di urbanizzazione su area in cessione a seguito di Convenzione Edilizia, secondo quanto approvato nel P.E.C. succitato;
- con Prot. n. 84375 del 31/10/2023 è stata presentata Segnalazione Certificata Inizio Attività in variante alla S.C.I.A. prot. n. 12904 del 15/02/2023;
- a seguito di interlocuzioni con i tecnici della Soc. Enel, è emersa la necessità di realizzare una nuova cabina Enel per fronteggiare l'aumento dei consumi energetici in progetto; il tecnico progettista ha illustrato l'impossibilità di realizzare una cabina all'interno del lotto a causa dell'inesistenza di aree idonee, chiedendo quindi la possibilità di realizzare la stessa a spese della committenza all'interno dell'area precedentemente ceduta al Comune di Cuneo. Nello specifico il manufatto sarà edificato nella porzione sud-ovest dell'area e sarà del tipo interrato, accessibile mediante scala nascosta da grigliato metallico, secondo specifiche tecniche fornite da ENEL;
- con nota prot. 87643 del 31/10/2024, la committenza ha chiesto la possibilità di realizzare la cabina Enel, a sue spese, all'interno dell'area precedentemente ceduta al Comune di Cuneo identificata catastalmente al foglio 78 mappale 11289, posta lungo Corso Francia, all'interno della perimetrazione del P.E.C.;
- il Settore Lavori Pubblici, con nota prot. 36322 del 24/04/2025, ha espresso parere "favorevole" alla realizzazione delle opere come da documentazione progettuale presentata;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 159 del 15/06/2023 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa dell'ambito "ATF2.BO2" – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle Frazioni fuori fuso – Bombonina - del P.R.G. vigente, ed il relativo schema di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la parte proponente;
- con rogito Not. Giuseppe Renaudo rep. 52941 del 09/08/2023, registrato a Cuneo il 10/08/2023 al n. 16634 serie 1T è stata stipulata la relativa Convenzione urbanistico edilizia disciplinante l'intervento;
- il Permesso di Costruire n. 23 del 04/03/2024 è stato rilasciato per realizzazione di opere di urbanizzazione su area in cessione a seguito di Convenzione Edilizia, secondo quanto approvato nel P.E.C. succitato, nel quale sono state inserite delle condizioni e delle norme da rispettare, tra cui la realizzazione di una nuova cabina di trasformazione in quanto attualmente le linee esistenti non sono in grado di soddisfare le esigenze dell'area;
- la committenza ha proposto di realizzare la cabina Enel, all'interno dell'area precedentemente ceduta al Comune di Cuneo identificata catastalmente al foglio 123 mappale 1134, all'interno della perimetrazione del P.E.C.;
- con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 60 del 27/02/2020 e n. 103 del 14/05/2020, è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo al comparto "Proponenti" dell'ambito "AV1.11 – Ambiti di valorizzazione ambientale" e "TC3a e TC3va -

Tessuti urbani con unità insediative isolate” del P.R.G. vigente, ed il relativo schema di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la parte proponente;

- con rogito Not. Massimo Martinelli rep. 203330 del 07/08/2020, registrato a Cuneo il 13/08/2020 al n. 5180/6755, è stata stipulata la relativa Convenzione urbanistico edilizia disciplinante l'intervento;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 169 del 09/06/2022, è stata approvata la proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la parte proponente, ad integrazione e modifica del precedente atto convenzionale rogito Not. M. Martinelli Rep. n. 203330 del 07/08/2020;
- con rogito Not. Mariagrazia Araniti rep. 12232 del 01/07/2022, registrato a Cuneo il 05/07/2022 al n. 14983, è stata stipulata la Convenzione urbanistico edilizia, a integrazione e modifica della succitata convenzione (Not. Massimo Martinelli rep. 203330 del 07/08/2020), a seguito dell'approvazione della Variante al P.E.C.;
- con Permesso di Costruire Gratuito n. 156 del 14/10/2022 è stata autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo previste nel P.E.C.;
- sugli elaborati costituenti il progetto di P.E.C. e la S.C.I.A. era prevista la realizzazione di una Cabina Enel al piano interrato, sotto la rampa di accesso alle autorimesse private, sull'area censita catastalmente al foglio 92 mappale 519, di proprietà della parte proponente;
- a seguito di interlocuzioni con i tecnici della Soc. Enel, sono emerse difficoltà tecniche per la realizzazione della cabina interrata, circa problematiche di manovra e di realizzazione e rischio di allagamento dovuto alla presenza del canale irriguo nelle immediate vicinanze;
- inoltre, la Soc. Enel, nel prendere atto della possibilità di realizzare il manufatto fuori terra, ha evidenziato che la nuova cabina andrà a coprire, oltre alle esigenze elettriche contingenti dell'ampliamento residenziale, anche le esigenze elettriche future dell'area limitrofa;
- con nota prot. 22200 del 21/03/2023 e 24505 del 29/03/2023, i proponenti hanno proposto lo spostamento della suddetta cabina Enel, che è stata realizzata fuori terra, su area comunale identificata catastalmente al foglio 92 mappale 530 sub 1, posta lungo Viale degli Angeli, all'interno della perimetrazione del P.E.C.;
- il Settore Lavori Pubblici, con nota prot. 28526 del 13/04/2023, ha espresso il parere indicando delle prescrizioni da rispettare.

Considerato che:

- la nuova cabina realizzata nell'ambito del PEC “TC3a – TC5b” – C.so Francia n. 87” è già stata realizzata sul mappale di proprietà comunale posta lungo Corso Francia, 87, censita al catasto terreni al foglio 78 mappale 11289;
- la nuova cabina da realizzarsi nell'ambito del PEC “ATF2.BO2” – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle Frazioni fuori fuso – Bombonina, sarà realizzata sul mappale di proprietà comunale sito in località Bombonina, identificata catastalmente al foglio 123 mappale 1134;
- la nuova cabina realizzata nell'ambito del PEC “AV1.11 – Ambiti di valorizzazione ambientale” e “TC3a e TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate” è già stata realizzata sul mappale di proprietà comunale posta lungo Viale degli Angeli / parco Villa Sara, censita al catasto fabbricati al foglio 92 mappale 530 sub 1;
- le cabine già realizzate insistono su terreni di proprietà comunale e, quindi, secondo il principio di accessione, l'immobile costruito su un terreno demaniale diventa, per legge, di proprietà dello stesso attraverso il meccanismo dell'accessione, rendendo il proprietario del suolo proprietario anche della costruzione;
- conseguentemente, occorre procedere con l'alienazione della proprietà superficiaria, essendo le cabine già esistenti, a favore della società e-distribuzione, che ne ha richiesto la realizzazione, costituendo altresì la servitù di passaggio per l'accesso alle cabine e la servitù di elettrodotto per le linee interrate, dietro pagamento di un canone e per la durata stabilita nella concessione;

- per la cabina ancora da realizzare, occorre procedere con la costituzione del diritto di superficie che permette al richiedente di edificare e mantenere la costruzione sul suolo di proprietà dell'Ente; il superficiario acquisisce la proprietà dell'opera, che è separata dalla proprietà del suolo pubblico, dietro il pagamento di un canone e per la durata stabilita nella concessione.

Preso atto che tra il Comune di Cuneo e la società e-distribuzione S.p.A., presente tra l'altro sul territorio con numerose cabine per la quali sono stati stipulati atti di diritti di superficie e di servitù, si è instaurata una trattativa volta in un'ottica di collaborazione, sulla scorta degli interessi in gioco tra le parti e con un occhio alla continua evoluzione tecnologica del settore, soprattutto quello mobile;

Rilevato che la società "e-distribuzione S.p.a." (CF 05779711000) con sede in Roma, via Ombrone n. 2, ha manifestato al Comune di Cuneo la necessità di realizzare le sopracitate cabine, che saranno a servizio parzialmente dei PEC ma anche della collettività, ed ottenere l'alienazione e la costituzione del diritto di superficie e servitù riconoscendo la somma forfettaria quale corrispettivo come segue:

- € 1.000,00 per la cabina realizzata nell'ambito del PEC "TC3a – TC5b" – C.so Francia n. 87,
- € 1.000,00 per la cabina da realizzarsi nell'ambito del PEC "ATF2.BO2" – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle Frazioni fuori fuso – Bombonina,
- € 3.000,00 per la nuova cabina realizzata nell'ambito del PEC "AV1.11 – Ambiti di valorizzazione ambientale" e "TC3a e TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate".

Visto gli schemi di atti predisposti dalla società e-distribuzione, che si ritengono adeguati alla disciplina delle alienazioni di beni immobili comunali, dei diritti di superficie e delle servitù delle aree e cabine in questione, e che dovranno essere stipulati nella forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata comprensiva di trascrizione, a cura e spese della "e-distribuzione S.p.a." come previsto dall'art. 1350 punto 4) e art. 2643 punto 4) del Codice civile.

Ritenuto, pertanto, necessario concedere a "e-distribuzione S.p.a." l'alienazione delle proprietà superficiali, della costituzione del diritto di superficie e delle servitù di elettrodotto, di passaggio e sulla cabina elettrica e di approvare gli schemi di atti ed i relativi indennizzi una tantum, quantificato in € 4.000,00, che in relazione alla estensione e alle riduzioni all'esercizio del diritto di proprietà si ritiene adeguato.

Considerato che:

- trattandosi di impianti di proprietà di società privata che eroga un servizio pubblico d'interesse sovra comunale, di distribuzione e trasformazione di energia elettrica all'intero territorio comunale, il diritto di superficie e le servitù potranno essere concesse a tempo determinato, per 99 (novantanove) anni rinnovabili, coerentemente alle previsioni dell'art. 27 della L. 865/1971;
- il corrispettivo proposto attraverso la concessione del diritto di superficie e delle servitù si ritiene congruo per l'Ente;
- tutte le spese inerenti ai nuovi contratti saranno a carico della proponente e-distribuzione, ivi comprese quelle relative ai frazionamenti e accatastamenti.

Atteso quindi che l'alienazione delle proprietà superficiali, il diritto di superficie e le servitù saranno riferiti alle porzioni di terreno occupate dalle cabine, con relativa area di pertinenza, e non sui mappali interi succitati, ne consegue che la società e-distribuzione S.p.A., prima della sottoscrizione degli atti, procederà alle operazioni di frazionamento dei singoli mappali con oneri a suo carico.

Dato inoltre atto che il corrispettivo sopra indicato dovrà essere corrisposto alla stipula dei contratti costitutivi del diritto reale e che tutti gli oneri inerenti e conseguenti detti atti saranno completamente assunti in capo alla società proponente.

Dato atto che i contenuti della presente deliberazione sono stati discussi nella riunione della II^a Commissione Consigliare tenutasi l'8 settembre 2025.

Vista:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 118 del 17/12/2024, esecutiva ai sensi della legge, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2025/2027;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 384 del 19/12/2024 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025/2027;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 30/01/2025 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027.

Visto:

- il «Regolamento per la concessione degli immobili» approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 13 marzo 1995;
- il regolamento per la disciplina dei contratti, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 9.11.1992;
- l'articolo 179 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. che disciplina l'accertamento delle entrate.

Attesa la propria competenza a deliberare, ai sensi dell'articolo 42 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» e dell'articolo 42 dello Statuto.

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Patrimonio – arch. Anna Bertola – ed in ordine alla regolarità contabile del Dirigente del Settore Economico Finanziario – dott. Carlo Tirelli, espressi ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali».

DELIBERA

- 1) che le premesse alla presente deliberazione costituiscono parte integrante e sostanziale della stessa e vengono integralmente richiamate ed approvate.
- 2) di approvare l'alienazione delle proprietà superficiali, la costituzione dei diritti di superficie novanta novennali e le servitù di passaggio e di elettrodotto a favore di e-distribuzione S.p.A., con sede legale in Roma, via Ombrone n. 2, Capitale Sociale Euro 2.600.000.000,00= Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 05779711000, R.E.A. n. 922436 sulle porzioni di terreno che saranno effettivamente occupate dalle cabine da realizzarsi nel Comune di Cuneo sugli immobili censiti rispettivamente:
 - Corso Francia, 87, catasto terreni foglio 78 mappale 11289/parte
 - località Bombonina, catasto terreni foglio 123 mappale 1134/parte
 - Viale degli Angeli / parco Villa Sara, catasto fabbricati foglio 92 mappale 530 sub 1
- 3) di stabilire che l'alienazione delle proprietà superficiali, la concessione del diritto di superficie e delle servitù di passaggio e di elettrodotto è subordinata al versamento da parte del concessionario del corrispettivo totale una tantum di € 4.000,00;

- 4) di dare atto che il diritto di superficie sarà finalizzato alla realizzazione e mantenimento, sull'area oggetto di concessione, di una cabina elettrica come da bozza di progetto depositata agli atti, nel rispetto della normativa vigente a tutela della salute pubblica;
- 5) di prendere atto che le cabine già realizzate sono state autorizzate con regolari Permessi di Costruire;
- 6) di dare atto che tutte le spese relative al frazionamento e catastale delle aree, le spese necessarie alla stipula degli atti pubblici ed alla registrazione e trascrizione nei pubblici registri dello stesso, nonché spese che dovessero risultare necessarie per il perfezionamento degli atti saranno a carico della società e-distribuzione S.p.A.;
- 7) di demandare, ai sensi dell'art. 107 c. 3 del D.Lgs. n. 267/2000, alla dirigente del Settore Patrimonio gli atti inerenti e conseguenti alla costituzione dei diritti di superficie sugli immobili e della servitù di passaggio e di elettrodotto in questione, ivi compresa la sottoscrizione dei contratti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134, 4° comma del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere in merito;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.