



COMUNE DI CASTAGNOLE MONFERRATO

PROVINCIA DI ASTI

P.za Statuto 1 - C.A.P. 14030 - C.F. 80003080050 - P.IVA 01310140056
Tel 0141 292123 Fax 0141 292421 e- mail: utc.castagnole.mto@cert.ruparpiemonte.it

Prot. N° 0004015

Castagnole M.to lì, 10/12/2018

Spett.le SUAP - UNIONE COLLI
DIVINI
Via Parrocchia 1
14030 SCURZOLENTO AT

Spett.le PROVINCIA DI ASTI - SIAP
AMBIENTE
PIAZZA ALFIERI 33
14100 ASTI AT

OGGETTO: PRATICA SUAP N° 15/2018 - PRATICA SIAP C.D-0682018-MONF.

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTO SPORTIVO MOTORISTICO (PISTA PERMANENTE PER ATTIVITÀ MOTORISTICHE E MOTOCROSS (crossodromo), in terreni di proprietà ed in fase di definitiva acquisizione oppure in affitto, siti a Castagnole Monferrato (AT), in Frazione Valenzani, in Località Valle Randolo.

Proponente: MONFERRATO S.R.L. DI GRASSO GAJA, - P.I./C.F. n° 01596520054

Procedura ex art. 8 DPR 160/2010 ed art. 17 bis L.R. 56/77 e s.m.i.

Indizione e convocazione Conferenza dei Servizi artt. da 14 a 14-quinques della L. n. 241/1990 in seduta pubblica

In riferimento all'indizione della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 c. 2 della L. n. 241/90 pervenuta in data 15.10.2018 prot. 3447 ed agli esiti della prima seduta che ha avuto luogo presso la sede della Provincia di Asti in data 26.10.2018 il cui resoconto sintetico è pervenuto al protocollo comunale in data 23.11.2018 prot. 3861

Dato atto che i soggetti invitati alla conferenza possono trasmettere note, richieste chiarimenti di chiarimenti e/o di integrazioni nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso da parte del Comune di Castagnole Monferrato

Vista la documentazione depositata dal proponente ivi comprese le integrazioni pervenute al prot. n. 3086 del 10.09.2018, richiamate le osservazioni/considerazioni già avanzate nel corso del procedimento, si trasmettono le seguenti ulteriori considerazioni:

Richiamata la propria precedente nota del 17.09.2018 n. 3146 in cui si evidenziavano alcune criticità circa le proprietà, nonché il contributo del Comitato Vigilanza Motocross, relazione Geom. Samarotto, a seguito di un nuovo esame della documentazione integrativa prodotta comprovante i titoli di proprietà e/o disponibilità degli immobili, (*con particolare riferimento alla Tavola avente ad oggetto: "INQUADRAMENTO PLANIMETRICO - inquadramento planimetrico aree oggetto di intervento su Estratto catastale – estratto CRT - estratto IGM – foto satellitare" – scala 1:2000 – data Luglio 2018 ed all'Allegato A alla Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegato alla Domanda Unica*) sono emerse le seguenti criticità:

Dalla documentazione in atti, gli immobili di seguito elencati, direttamente interessati dall'intervento in quanto, o nel perimetro dell'impianto come individuato sulle tavole progettuali, o interessati dalla viabilità di accesso in progetto, contrariamente a quanto dichiarato dal proponente, non risultano nella totale disponibilità della Società Monferrato S.r.l.:

Foglio	Mapp.	Percentuale che dalla documentazione in atti NON risulta nella disponibilità del proponente	NOTE
15	91	33.33%	
15	111	19.44%	
15	119	33.34%	50% in proprietà e 16.67% compromesso con Bertone Tiziana in data 09.10.2017
15	136	33.34%	50% in proprietà e 16.67% compromesso con Bertone Tiziana in data 09.10.2017
18	99	50,00%	

Dalla documentazione in atti, gli immobili di seguito elencati, seppur non direttamente interessati dall'intervento, ma tuttavia proposti come aree di compensazione ambientale, contrariamente a quanto dichiarato dal proponente, non risultano nella totale disponibilità della Società Monferrato S.r.l.:

Foglio	Mapp.	Percentuale che dalla documentazione in atti NON risulta nella disponibilità del proponente	NOTE
14	403	33.33%	
14	404	33.33%	
15	129	87.50%	La documentazione comprovante il contratto di comodato non è stata depositata
15	165	100%	La documentazione comprovante il contratto di affitto non è stata depositata
15	172	100%	La documentazione comprovante il contratto di affitto, dichiarato non è stata depositata. Inoltre sulla tavola grafica è indicato come "compromesso in attesa di stipula"
15	216	22.22%	
15	217	22.22%	
15	221	69.44%	
15	224	66.67%	
15	424	11.11%	
15	426	11.11%	
15	436	75.00%	La documentazione comprovante il contratto di affitto non è stata depositata
17	104	100%	La documentazione comprovante il contratto di affitto non è stata depositata
17	124	100%	Idem c.s.
17	125	100%	Idem c.s.
17	138	100%	Idem c.s.
17	139	100%	Idem c.s.
17	142	100%	Idem c.s.
17	143	100%	Idem c.s.
17	144	100%	Idem c.s.
17	148	100%	Idem c.s.
17	149	100%	Idem c.s.
17	150	100%	Idem c.s.
17	152	100%	Idem c.s.
17	153	100%	Idem c.s.
17	156	100%	Idem c.s.
17	157	100%	Idem c.s.
17	158	100%	Idem c.s.
17	159	100%	Idem c.s.
17	160	100%	Idem c.s.
17	185	100%	Idem c.s.
17	250	100%	Idem c.s.
17	288	100%	Idem c.s.
17	295	100%	Idem c.s.
17	303	100%	Idem c.s.
17	308	100%	Idem c.s.
17	309	100%	Idem c.s.
17	315	100%	Idem c.s.
17	316	100%	Idem c.s.
17	324	100%	Idem c.s.
18	142	87.50%	

Dalla documentazione in atti, gli immobili di seguito elencati, non indicati tra i beni disponibili nella *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegato alla Domanda Unica*, risultano tuttavia individuati a vario titolo come "disponibili" nella tavola progettuale avente ad oggetto "*INQUADRAMENTO PLANIMETRICO - inquadramento planimetrico aree*"

Foglio	Mapp.	Percentuale che dalla documentazione in atti NON risulta nella disponibilità del proponente	NOTE
15	166	100%	La documentazione comprovante il compromesso di vendita non è stata depositata
15	199	100%	Idem c.s.
15	215	100%	Idem c.s.
15	222	100%	Idem c.s.
15	244	100%	Idem c.s.
15	420	100%	Idem c.s.
15	423	100%	Idem c.s.

In merito alle promesse di vendita, come già nella precedente nota del 17.09.2018, si osserva che:

- le scritture private stipulate con i proprietari/comproprietari delle aree: nn. 402, 403, 404, 407, 408, 447, 448, 449, 502 del foglio 14, n. 155 del foglio 15, Sigg. Trinchero, Roviello, Rinetti, Pianta, Gonnet, non riportano l'autorizzazione espressa a presentare pratiche amministrative e prevedono inoltre la stipula dell'atto entro il prossimo 31.12.2018. (Si precisa che tutte le predette aree non ricadono all'interno del perimetro del nuovo impianto sportivo motoristico così come individuato sugli elaborati grafici; tuttavia sono indicate come aree di compensazione ambientale)
- le scritture private stipulate con i proprietari/comproprietari delle aree: nn. 112, 113, 114, del foglio 18, Sigg. Nebiolo, Valenzano, prevedono la stipula dell'atto entro il prossimo 31.12.2018. (Si precisa che tutte le predette aree sono interessate dal tracciato della strada di accesso all'impianto)
- Nel contratto preliminare di compravendita il sig. VALENZANO SILVIO si impegna a nome proprio e degli altri comproprietari a cedere, tre le altre, le aree censite al Foglio 18 part. nn. 45, 46, 12 che tuttavia NON risultano nemmeno parzialmente di sua proprietà bensì di Zoppi Anna (madre) e altri soggetti. (Si precisa che le 3 aree in argomento non ricadono all'interno del perimetro del nuovo impianto sportivo motoristico così come individuato sugli elaborati grafici tuttavia sono indicate come aree di compensazione ambientale)
- Sempre nel contratto preliminare di compravendita il sig. VALENZANO SILVIO pone due condizioni alla vendita per quanto attiene alle particelle nn. 109 e 110 del foglio 18 (interessati dal tracciato della strada di accesso all'impianto) di cui la seconda *“che i terreni siano stati destinati a zona agricola sul PRG vigente o da variante allo stesso PRG da parte del Comune di Castagnole Monferrato o da variante SUAP allegata al progetto del nuovo impianto sportivo-motoristico da parte della parte promissaria acquirente”* richiede di essere meglio specificata, in quanto potrebbe limitare la possibilità di programmazione urbanistica in capo alla pubblica amministrazione.

Ricordato che il Comune di Castagnole Monferrato con DCC n. 19/2018 ha adottato il progetto preliminare di variante strutturale al PRGC, si osserva che nel progetto proposto, TAVOLA 3.1 – Progetto impianto – Uso aree - sono individuate delle aree destinate a *“parcheggio occasionale”* – in parte piantumate - che non risultano nel perimetro dell'impianto sportivo proposto e che interferiscono con la destinazione d'uso prevista dalla variante in itinere che destina parte delle aree a zona produttiva D5 (foglio n. 18 mapp. nn. 108-109-110-111-112-113-114). È necessario approfondire questo aspetto per valutare la conformità urbanistica dell'intervento alle tavole di Piano che saranno condivise nella conferenza di pianificazione in programma il 2 febbraio prossimo.

È opportuno osservare che alcune delle aree indicate in compensazione ambientale risultano percorse dal fuoco. Entro fine anno saranno inserite nel “Catasto Incendi” e pertanto sottoposte ai limiti imposti dalla legislazione di riferimento (Foglio n. 18 mapp. nn. 33 (porzione), 37, 53 e 324)

Per quanto attiene agli elaborati grafici si osserva che molte tavole sono viziate da inesattezze (mancanza di retini, retini di colore diverso rispetto alla legenda della stessa tavola, ecc..) che non consentono una piena comprensione del progetto (es: Tavole 2.2; 3.1) ovvero mancanza di adeguata legenda (es: Tavola 1Bis- Variante di PRGC; Tavola 1.2); Parimenti si osservano discrasie tra le superfici oggetto di trasformazione indicate nelle N.T.A. (pag. 2 – mq. 54.500) e quanto rappresentato sulla tavola 7.1 (aree trasformate mq. 84.685). Le tavole del progetto edilizio devono essere quotate.

Come è stato detto in occasione della prima seduta della Conferenza lo scorso 26.10.2018 l'Amministrazione comunale intenderebbe proporre aree di compensazione alternative a quelle individuate dal proponente. Le stesse sono attualmente in fase di valutazione.

Richiamate le considerazioni espresse nelle precedenti riunioni della Conferenza si ribadisce la necessità che le fasce cuscinetto della zonizzazione acustica ricadano all'interno delle aree di proprietà/disponibilità del proponente. A tal fine sarebbe auspicabile che i contratti d'affitto avessero durata temporale il più possibile compatibile con la previsione di vita dell'impianto.

In considerazione degli obiettivi dichiarati dal proponente di realizzare un circuito omologabile in categoria 1° FMI con gare a livello nazionale ed internazionale, con conseguente elevato afflusso di spettatori, si ritiene necessario, in ossequio alla normativa di settore, l'individuazione degli spazi specificatamente destinate al pubblico con indicazione dei sistemi di separazione, tra le varie aree ed i percorsi di collegamento, con indicazione di eventuali interferenze tra atleti e pubblico, individuazione delle vie di fuga, strade di soccorso ecc.

Per quanto attiene all'incidenza del contributo straordinario previsto all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) DPR 380/2001 e s.m.i. calcolato dall'amministrazione comunale, che dovrà essere erogato al comune dal proponente, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, si precisa che le stesse saranno individuate dall'Amministrazione comunale secondo le esigenze ritenute prioritarie.

In considerazione di quanto sopra espresso, si richiedono nuovi chiarimenti in merito alla disponibilità delle aree e l'integrazione degli elaborati.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
arch. Mariuccia Sanlorenzo