

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 PRATICA SUAP N° 15/2018 - PRATICA SIAP C.D0682018-MONF.”

OSSERVAZIONI/CHIARIMENTI PER LA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 26 OTTOBRE 2018

A. PROCEDURA SCELTA PER LA VARIANTE AL PRG

Tutto il procedimento è stato incernierato dalla Società proponente sulla scelta della procedura prevista dall’art. 8 del DPR 160/2010 .

A conforto di questa decisione nella Relazione Illustrativa presentata dalla Proponente si cita che tale scelta è supportata dal parere legale del Prof. Avv. Paolo Scaparone di Torino.

Il parere espresso dallo Studio Scaparone si basa sostanzialmente sul presupposto della qualificazione dell’impianto di motocross come impianto produttivo e dell’attività in esso svolta quale attività produttiva trasferendo quindi alcuni pronunciamenti relativi agli impianti produttivi sulla possibilità di ricorrere al citato art. 8 del DPR n. 160/2010.

Senza entrare nel merito giuridico del parere espresso dall’Avv.Scaparone e delle interpretazioni giuridiche sulle quali esso si basa, interpretazioni che potrebbero non essere univoche mancando una giurisprudenza ricca di pronunciamenti che riguardano impianti di motocross, si vuole qui semplicemente rilevare che un impianto di motocross rientra sicuramente tra gli impianti sportivi ma senza ombra di dubbio ha uno straordinario e rilevante impatto territoriale, paesaggistico e sociale, diverso dall’ impatto di un campo da calcio dilettantistico o di un impianto per il gioco della pallacanestro o di tennis.

Proprio per tale rilevante impatto la procedura di variante strutturale risulterebbe la più idonea per l’autorizzazione di un crossdromo come quello proposto che addirittura prevede due distinte piste.

È opportuno rilevare che la recente procedura per l’autorizzazione da parte del Comune di Felizzano del costruendo impianto di motocross è stata quella della variante strutturale.

A tal proposito si ricorda il parere della dott.ssa Paola Magosso responsabile del Settore “COPIANIFICAZIONE URBANISTICA AREA SUD-EST” espresso (e verbalizzato) al termine della prima CdS per la verifica dell’assoggettabilità del Progetto alla V.I.A. che così si esprimeva: “il ricorso alla variante strutturale di cui all’art. 17 c.4 della l.r. 56/77 appare più consono, considerata l’entità dell’intervento e la pluralità di problematiche ad esso connesse.”

Si richiede quindi che gli Enti deputati rivalutino attentamente la correttezza del ricorso alla procedura di variante c.d. “semplificata” per questo progetto.

B. DISPONIBILITÀ DEI TERRENI

Il Comitato ha incaricato un tecnico per effettuare una verifica sui contenuti della Dichiarazione sostitutiva disponibilità aree (documento N°5 della Domanda Unica) incrociando le dichiarazioni fornite nell’allegato 5.1 (Tabella Excel) della stessa Domanda Unica con riscontri catastali (Visure). È stata

prodotta una relazione che si allega, nella quale si evidenziano alcune difformità tra quanto dichiarato e quanto rilevabile catastalmente; in particolare:

1. 6 particelle risultano alla data della dichiarazione in comproprietà tra la Monferrato srl ed altri soggetti terzi, mentre nel citato elenco e nella mappa colorata allegata alla Dichiarazione sono indicate ed evidenziate come di totale proprietà della Monferrato srl;
2. 4 particelle vengono indicate come di proprietà della Monferrato sia nell'elenco che nella mappa ma risultano catastalmente intestati ad altri proprietari.

Si fa quindi richiesta all'Amministrazione di Castagnole M.to di conoscere se la Società proponente abbia presentato atti ufficiali sulle particelle in questione che dimostrino la effettiva totale disponibilità sugli stessi come sostenuto nella Dichiarazione Sostitutiva di atto di notorietà.

C. CHIARIMENTO SUGLI ELEMENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

A pag. 40 della Relazione Introduttiva si elencano una serie di interventi mirati a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento con attenzione, si cita: "alla reversibilità delle trasformazioni del suolo: ovvero deve essere garantita la possibilità di un rapido ripristino dello stato dei luoghi in caso di smantellamento dell'impianto. Pertanto i fabbricati non devono prevedere fondazioni". A supporto di tale dichiarazione, a pag.11 dell'elaborato "Relazione tecnica descrittiva" si riporta: "all'interno dell'impianto sportivo verranno installati 6 piccoli edifici prefabbricati modulari non aderenti al suolo....."

Si chiede quindi al Proponente di chiarire quali siano i manufatti per i quali nella "Relazione tecnica di asseverazione" si dichiara al punto 12 "Interventi strutturali e in zona sismica" che l'intervento prevede la realizzazione di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

D. RICADUTE SUL TERRITORIO CASTAGNOLESE

A pag. 37 della Relazione Illustrativa, nel paragrafo "Massimizzare le ricadute positive del progetto sul territorio castagnolese" si cita tra l'altro che: "..... la gestione dell'impianto e delle attività collaterali (manutenzione piste, segnaletica a bordo pista, bar) implica un fabbisogno di addetti, che potranno essere reperiti sul territorio castagnolese o immediatamente limitrofo".

Si chiede quindi di sapere se il citato fabbisogno di addetti di cui si parla, consiste, come indicato nel documento "Quadro di sostenibilità tecnico economica", nei sei addetti retribuiti con voucher nei giorni di maggiori presenze (sabato, domenica, festività) con retribuzione di 50 € al giorno. Si chiede quindi di sapere se le 4 / 7 assunzioni prospettate durante l'Assemblea pubblica del 12 Settembre 2016 a Castagnole M.to non siano più previste.

Sempre nello stesso paragrafo si cita: "In occasione degli eventi di maggior richiamo di pubblico i vantaggi prefigurabili sono molteplici; tra cui: incremento degli arrivi e dei pernottamenti presso le attività ricettive della zona, considerata la durata delle manifestazioni e la ragionevole provenienza della maggior parte degli spettatori da fuori Provincia".

Si chiede di sapere se per "maggior richiamo di pubblico" si intendano i 1500 spettatori annui di gare nazionali e interregionali così come indicato nel prospetto "Ricavi per gare" contenuto nel citato "Quadro di sostenibilità tecnico economica" e quanti di questi spettatori, in base alla storia di altri crossdromi, siano potenziali fruitori delle infrastrutture ricettive del Comune di Castagnole.

E. COMMENTI AL DOCUMENTO QUADRO SOSTENIBILITÀ TECNICO ECONOMICO

Il “Quadro di sostenibilità tecnico economico” presentato dalla Proponente appare poco realistico rispetto alle previsioni contenute: previsioni surdimensionate sul piano dei ricavi e sottodimensionate sul versante degli investimenti per la realizzazione del crossdromo.

Sul piano dei ricavi già dal primo anno di avvio attività vengono ipotizzate volumi di accessi mensili all'impianto pari a 1.532 presenze, volume che equivale alle presenze di appassionati motocrossisti nell'impianto di Valmanera negli anni più floridi. Si ricorda che gli sport motoristici (auto e moto) stanno soffrendo, nella generalità dei casi, di una recessione legata alla crisi economica. In più tale valore di presenze mensili viene moltiplicato per 11 mesi, aspetto che risulta poco credibile se confrontato con l'andamento stagionale tipico di altri impianti di motocross e sulla presenza ormai certa dell'impianto limitrofo di Felizzano per non parlare dell'eventualità di una riapertura di Valmanera come caldeggiata dall'attuale Amministrazione di Asti.

Di contro gli investimenti previsti per la realizzazione del crossdromo appaiono sottodimensionati (complessivi 964.000 €) viste le varie opere da realizzare e tenendo conto anche dei diversi oneri di urbanizzazione e di valorizzazione dei terreni da versare al Comune (si parla di 150-180.000 €). Ricordiamo che in sede della citata Assemblea pubblica anche la Proponente prospettava investimenti tra 1,2 e 1,3 milioni di Euro. In tale ipotesi aumenterebbero quindi le quote di ammortamento da spendere nell'esercizio.

In questo quadro una simulazione effettuata con dati più cautelativi evidenzia risultati gestionali ampiamente negativi.

Si chiede quindi alla Proponente di fornire elementi più concreti e documentati anche con benchmarking su impianti analoghi che comprovino la reale sostenibilità del progetto nei termini riportati nel documento “Quadro di sostenibilità tecnico economica”.

F. COLLOCAZIONE SPETTATORI

Negli obiettivi dichiarati del progetto c'è quello di realizzare un circuito omologabile in 1° categoria FMI, per le gare calendarizzate di livello anche internazionale. In questa ottica sono previsti dalle 3.000 alle 3.500 presenze tra atleti e spettatori.

Si chiede di indicare come e dove sia prevista la collocazione degli spettatori che assisteranno alle suddette gare. A maggior ragione se il circuito, come nelle intenzioni della Proponente, dovesse essere sede di campionati mondiali che, come da resoconti giornalistici, richiamano decine di migliaia di spettatori, oltre a network televisivi che richiedono ampia visibilità sui circuiti.

Claudio Vella



Presidente Comitato Vigilanza Motocross

Castagnole 24/10/2018

