

Unione dei Colli Divini nel Cuore del Monferrato



Casorzo, Castagnole Monferrato, Montemagno, Scurzolengo

SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

PROT. N° 1069/2018

Scurzolengo, lì 10/12/2018

Spett.le PROVINCIA DI ASTI

Servizio Ambiente - SIAP

Piazza Alfieri n. 33

14100 - ASTI.

E p.c. COMUNE DI CASTAGNOLE M.TO

Ufficio Tecnico

Piazza Statuto n. 1

14030 - CASTAGNOLE M.TO (AT).

OGGETTO: PRATICA SUAP N° 15/2018 - PROT. GEN. N° 640/2018 del 21/07/2018;

Richiedente: Sig. GRASSO GAJA (C.F. N° GRSGJA92H52A479C), nata a Asti, il 12/02/1992 ed ivi residente in Frazione Revignano n. 158/B, in qualità di "*Legale Rappresentante ed Amministratore Unico*" dell'Impresa Commerciale ed Immobiliare denominata "*Monferrato S.r.l. di Grasso Gaja*", con sede legale al predetto indirizzo civico (P.I. e C.F. N° 01596520054 - N° REA AT-128046);

ISTANZA di "PERMESSO DI COSTRUIRE ONEROSO" con relativa "VARIANTE SEMPLIFICATA AL VIGENTE P.R.G.C.", ai sensi dell'Art. 8 del D.P.R. N° 160/2010 (in applicazione dell'Art. 38, Comma 3 del D.L. N° 112/2008) e del previgente Art. 5 del D.P.R. N° 447/1998 abrogato con la Legge 113/2008, degli Artt. 17 e 17bis - Comma 4 della Legge Regionale N° 56/77 e s.m.i., di cui alla reiterazione con il cosiddetto "DECRETO MADIA" (D.Lgs. N° 75/2017), per la costituzione di un'Area Sportiva Privata di interesse collettivo, per la realizzazione di piste permanenti per attività motoristiche e motocross (Crossodromo), in terreni posti in area a vicolo paesaggistico-ambientale, di proprietà ed in fase di definitiva acquisizione oppure in affitto, siti a Castagnole (AT), in Frazione \1

→ COMUNICAZIONI ED OSSERVAZIONI ←

RECEPITA in data odierna, *in funzione altresì degli orari di servizio e di apertura dello scrivente Ufficio già più volte evidenziati*, l'ultima Nota inviata telematicamente da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di Castagnole Monferrato (AT) del 09/12/20158, ns. PROT. GEN. N° 1067/2018 del 10/12/2018 che si allega alla presente *come parte sostanziale ed integrante*, **QUALE CONTRIBUTO TECNICO NON ESAUSTIVO**;

CONDIVIDENDO totalmente il contenuto e facendolo anche proprio, in quanto è stato in parte eseguito, con la Responsabile del Servizio Tecnico dell'Ente Comunale in epigrafe, anche l'esame istruttorio della documentazione alla quale detta apposita Nota Tecnica si riferisce espressamente, in virtù della "**Richiesta di Accertamenti**", effettuata con propria specifica Comunicazione, dal "**SIAP**" della **Provincia di Asti**, in data 06/12/2018, ns. PROT. GEN. N° 1066/2018 del 07/12/2018, in funzione della "**Lettera Esposto**" del 03/12/2018, Prot. Siap N° 26.641/2018 del 04/12/2018, scientemente trasmessa dallo "**Studio Legale Artemide**" di Alessandria, per nome e per conto del "**Comitato Vigilanza Motocross di Castagnole Monferrato**", a firma dell'**Avvocato Claudio Simonelli**;

ACQUISITA agli atti la Nota telematica della “**Regione Piemonte – Direzione Ambiente-Governo e Tutela del Suolo – Settore Copianificazione Urbanistica Area Sud-Est**”, del 06/12/2018, Classificazione Settore Copianificazione 11.60.10-CdS_B70329, ns. PROT. GEN. N° 1050/2018 del 06/12/2018, con la quale vengono debitamente effettuate significative osservazioni ed oltremodo evidenziate numerose criticità nell’ambito delle complementari ed imprescindibili istruttorie “**urbanistica**” e “**paesaggistico-ambientale**”;

SOTTOLINEATO che è assolutamente fondamentale dare risoluzione esaustiva, ai fini della regolare prosecuzione di questo iter istruttorio, alle sopra esposte criticità di cui alla predetta “Nota Regionale”;

VISTI altresì i seguenti “**Contributi Tecnici**” riguardanti espressamente questa Istanza, inviati dai sotto elencati Soggetti interessati inevitabilmente dal procedimento:

1. **Comitato Vigilanza Motocross di Castagnole Monferrato** – Nota telematica del 04/12/2018 – ns. PROT. GEN. N° 1045/2018 del 05/12/2018, **che si allega alla presente come parte integrante e sostanziale;**
2. **Comitato Spontaneo Vigilanza Motocross** – Nota telematica con allegata “**Relazione di Consulenza Tecnica**”, a firma del “**P.A. Giovanni Samarotto di Asti**”, del 01/10/2018, ns. PROT. GEN. N° 1068/2018 del 07/12/2018, **che si allega alla presente come parte integrante e sostanziale**, nella quale si evidenziano le problematiche riferite all’effettiva disponibilità, in affitto, in proprietà, in possesso, in comodato d’uso di numerosi appezzamenti di terreno interessati dalla procedura attinente a detta Istanza, di cui ai già citati “**Contributi**” dell’**U.T.C. di Castagnole Monferrato** e del “**SIAP Provinciale**”, **che si allega alla presente come parte integrante e sostanziale;**
3. **Sigg. Crivelli Marco Maria, Gatti Carmen e Stefini Patrizia, Consiglieri Comunali di Minoranza del Comune di Castagnole Monferrato (AT)** – Nota telematica del 27/11/2018 – ns. PROT. GEN. N° 1039/2018 del 03/12/2018, **che si allega alla presente come parte integrante e sostanziale;**

RICHIAMATA anche la reiterata Nota dell’**Associazione Produttori del Ruchè**, dello scorso 03/09/2018, Prot. N. 23571 del 23/10/2018 della Provincia di Asti, ns. PROT. GEN. N° 1039/2018 del 07/12/2018;

RIVERIFICATE quindi le palesi discrepanze tra quanto parzialmente deducibile nei vari atti e documenti allegati, di “**acquisto**”, di “**promessa di vendita**”, di “**affitto**” e di “**aree in comproprietà**”, rispetto alle planimetrie di riferimento di cui alle integrazioni già trasmesse dalla Società Istante, nonché la carenza di alcune “**dichiarazioni di assenso**” all’esecuzione dell’intervento stesso, relativamente ai “**terreni in promessa di vendita**”, “**in affitto**” e soprattutto in “**aree in comproprietà**”, **come debitamente già rimarcato nella “NOTA SUAP” dello scorso 21/09/2018, PROT. GEN. N° 808/2018;**

PRESO ATTO che risulterebbero pure evidenti errori cartografici nell’individuazione dell’Area soggetta effettivamente alla “**Trasformazione Urbanistica con relativo cambio di destinazione d’uso**”, in quanto la perimetrazione della stessa, presente negli elaborati grafici ad oggi trasmessi, non ingloba anche la **strada di accesso e di collegamento all’Impianto nella sua interezza**, pur comunque costituendo la medesima “**Variante Urbanistica**”, **essendo realizzata appositamente alla bisogna** e sulla quale verranno effettuate imprescindibili quantificazioni di onerosità da parte del competente U.T.C. di Castagnole Monferrato (AT);

CIO’ PREMESSO

VERIFICATA inoltre che quanto asserito in merito alla non necessità di acquisizione del “**C.P.I.**”, pertanto di non assoggettabilità alle vigenti normative antincendio, contrasta totalmente coi sotto indicati disposti di legge e soprattutto risulta assai discrepante con l’intento realizzativo di cui trattasi, perseguito tenacemente dalla parte Istante, ai fini della edificazione di uno specifico “**Impianto Sportivo per attività Motoristiche**” a carattere “**non locale ed amatoriale**” o per “**solì soci di apposita Associazione Dilettantistica Privata**”, **con una presenza all’interno della Struttura non superiori alle n. 100 UNITA’ contemporaneamente**, ma prioritariamente per un “**CROSSODROMO DI 1^ CATEGORIA**”, a carattere permanente e soprattutto “**INTERNAZIONALE**”, per lo svolgimento di competizioni nazionali, europee e mondiali;

Detta tesi realizzativa e progettuale evincibile nelle varie relazione, anche a carattere economico-logistico, a corredo della documentazioni di progetto stessa, percorsa dai Progettisti locali a favore della Società Instante, comporta anche per la relativa e competente **“Federazione Motociclistica Italiana” (F.M.I.)**, oltre che lo stesso **“C.O.N.I.”**, l’individuazione in un numero minimo di 5.000 persone, quale necessità appunto minimale per lo scopo sportivo in questione, con identificazione effettiva, oltre che progettuale, delle zone a disposizione del pubblico che diano visibilità del percorso di gara, con formazione di gradinate naturali/artificiali, tribune o “parterre”, con imprescindibile applicazione nelle procedure antincendio, non solo come tipologia di attività (N° 65 del D.P.R. N° 151/2011 - Nuovo Regolamento di semplificazione di Prevenzioni Incendi) ma, altresì in ottemperanza delle vigenti **“Norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio degli impianti sportivi”**, di cui al relativo **“D.M. 18/03/1996 e s.m.i.”**:

- *D.M. 18/03/1996 di cui alla pubblicazioni in G.U. del 11/04/1996 – N° 85 supplemento;*
- *D.P.R. N° 151/2011 del 01/08/2011 di cui alla pubblicazioni in G.U. del 22/09/2011;*
- *Legge N° 122/2010 del 30/07/2010;*
- *Regolamento Tecnico Omologazione Impianti Sportivi Anno 2019 – Sezione Motocross – REV. O del 20/07/2018 – della “F.M.I.”;*
- *Regolamento Comune Anno 2019 –REV. O del 20/07/2018 – della “F.M.I.”;*
- *Vademecum iter per autorizzazione e costruzione impianti della “F.M.I.” che indicata l’obbligatorietà di acquisizione tassativa del “C.P.I.”;*
- *Dettami normativi Comunali, Regionali e Nazionali in merito allo svolgimento di “pubblici spettacoli” compresi quelli a carattere di intrattenimento sportivo;*

PRESO ATTO che in funzione delle inderogabili norme sopra elencate, l’Impianto così progettato risulterebbe carente di:

- *Area a Parcheggio, dimensionata e realizzata in maniera congrua;*
- *Area Paddock, dimensionata e realizzata in maniera congrua;*
- *Zona riservata al Pubblico sia in piede che a sedere (minimo n. 5.000 unità);*

CHIEDE

- 1. CHE VENGA DATA ESPLICAZIONE ESAUSTIVA AI SOPRA RIPORTATI TRE (3) CONTRIBUTI TECNICI CHE IL RESPONSABILE DEL “SUAP-COLLI DIVINI” FA TOTALMENTE PROPRI, CONDIVIDENDONE IL CONTENUTO ESCLUSIVAMENTE TECNICO;**
- 2. CHE VENGA TRASMESSA IDONEA DOCUMENTAZIONE A QUESTO UFFICIO ATTA ALLA RICHIESTA, ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL “SUAP” STESSO, DI RILASCIO DI “CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI”, IN APPLICAZIONE AI DISPOSTI NORMATIVI SUDETTI, CON CONTESTUALE REVISIONE PROGETTUALE FINALIZZATA AL RISPETTO DELLE VIGENTI NORMATIVE “ANTINCENDIO” E DI OMOLOGAZIONE DEGLI IMPIANTI PER LO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA’ MOTORISTICHE, NELLA FATTISPECIE “CROSSODROMI”, NONCHE’ AL CONSEGUENTE SVOLGIMENTO DI SPETTACOLI DI INTRATTENIMENTO SPORTIVO;**
- 3. REVISIONE PROGETTUALE IN RIFERIMENTO ALLA PLANIMETRIE DI INDIVIDUAZIONE DELL’AREA SOGGETTA ALLA VARIANTE TECNICO URBANISTICA, ANCHE DI QUELLE A CARATTERE “CATASTALE”, COMPRENDENDO PURE L’INTERA “NUOVA STRADA DI VARIANTE” ATTA ALL’ACCESSO ALL’IMPIANTO;**
- 4. ADEGUAMENTO PROGETTUALE IN VIRTU’ DELLE CRITICITA’ URBANISTICHE E “PAESAGGISTICO-AMBIENTALI” ESPLICITAMENTE SOLLEVATE DALLA REGIONE PIEMONTE, NELLA PROPRIA NOTA SUCCITATA.**
- 5. RISCONTRO DEFINITIVO ALLE RICHIESTE INTEGRATIVE GIA’ INOLTRATE AL “SIAP”, DALL’ARPA PEIMONTE, DALL’A.T.O. N° 5 E DALLA “A.S.L. AT”;**

SI RICHIEDE CORTESEMENTE

- A. LA TRASMISSIONE DI UNA "COPIA CARTECEA DI CORTESIA" DELLA SUDETTA DOCUMENTAZIONE ANNESSA ALLA PRESENTAZIONE ORIGINARIA DELL'ISTANZA E DELLA SUCCESSIVA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA, COME GIA' RIPETUTAMENTE RICHiesto, NONCHE' DI QUELLA "ULTERIORMENTE INTEGRATIVA", IN FUNZIONE DI QUANTO SOPRA RICHiesto CON LA PRESENTE COMUNICAZIONE "SUAP";
- B. LA REGOLARIZZAZIONE DEL TITOLO DI EFFETTIVA E VERITIERA DISPONIBILITA' DEI TERRENI INTERESSATI DAL PRESENTE PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO DI CUI ALLE REITERATE RICHieste DI DIMOSTRAZIONE DOCUMENTALE.

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento, porgendo distinti saluti, si ringrazia ULTERIORMENTE per la fattiva e comprensiva collaborazione, nonché per la disponibilità sempre dimostrata, in attesa di un celere e benevolo riscontro alle richieste sopra legittimamente effettuate e/o reiterate, **confermando la condivisione istruttoria già con Voi concertata la scorsa settimana, NONCHE' LE RELATIVE TEMPISTICHE PER GLI ADEMPIMENTI IN QUESTIONE.**

P.S.: mi scuso per gli eventuali errori di battitura e/o grammaticali.

IL RESPONSABILE
DELLO SPORTELLO UNICO
(Rossi Geom. Marco)





Provincia di Asti
Medaglia d'Oro al Valor Militare

AREA TERRITORIO
Servizio Ambiente

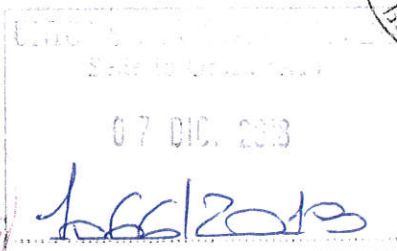


P.E.C.

Asti, li

Prot. n.

Allegato: 1



Spett.

SUAP Colli Divini

e, p.c. Comune di Castagnole Monferrato (AT)

OGGETTO: 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.D-0682018-MONF.

Inoltro documentazione e richiesta verifica.

Con nota ns. prot. 26.641 del 04.12.2018, lo Studio Legale Artemide di Alessandria ha trasmesso la nota allegata, a nome e per conto del Comitato di Vigilanza Motocross di Castagnole Monferrato.

Si inoltra la nota stessa ai fini della verifica della situazione, circa la disponibilità dei terreni indicati.

Rimanendo a disposizione, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Il Dirigente del Servizio Ambiente*
(Angelo MARENGO)

Firmato digitalmente da: Angelo Marengo
Organizzazione: Provincia di Asti
Motivo: dirigente Provincia di Asti
Luogo: Asti
Data: 06/12/2018 13:10:48

C.D-0682018-MONF MA_RA_VM_invio nota Studio Legale Artemide

*** DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE.**

Il presente documento è stato sottoscritto con firma elettronica digitale ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'Amministrazione Digitale). Le copie su supporto cartaceo del presente documento informatico sostituiscono ad ogni effetto di legge l'originale da cui sono tratte solo se la loro conformità all'originale in tutte le sue componenti è attestata – nelle forme di legge – da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

STUDIO LEGALE



ATT. CLAUDIO SIMONELLI
ATT. GIORGIO RONLIGNOLO

VIA MAZZINI, 46 - 15121
ALESSANDRIA

CONSULENTE

ATT. ALESSANDRA BISIO
ATT. CLAUDIA MARTINOTTI
ATT. PAOLO PRIARONE
ATT. STEFANIA GANDINI

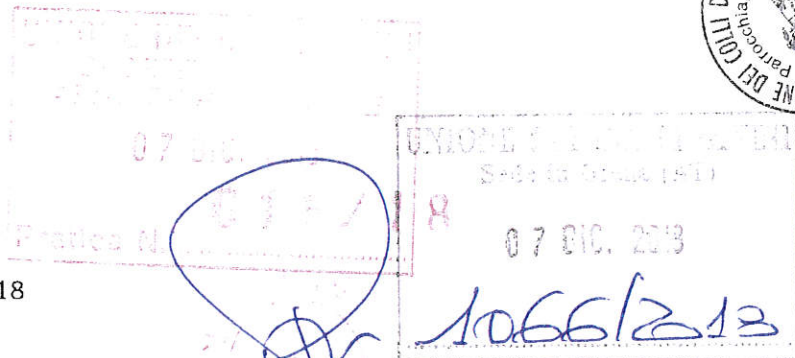
TEL. 0131.443858 - 0131.254230
FAX 0131.230541

PROF. DINO G. RINOLDI

TITOLARE DI DIRIGENTI UNIONE
EUROPEA UNIVERSITÀ
SEDE DI PAVENZA

segreteria@studiolegaleartemide.it

ATT. DAVIDE CAMPI
ATT. MARTINA BALLESTRERO
ATT. SEB. SIMONA SIMBULA
DOTT. GIORGIO AICARDI



Alessandria, 3 dicembre 2018

Spett.le

SIAP

c/o Servizio Ambiente della Provincia di Asti

Piazza Alfieri 33

141000 ASTI

a mezzo pec: provincia.asti@cert.provincia.asti.it

All'attenzione del Responsabile dello Sportello Unico Geom. Marco Rossi

e p.c.

Alla

Procura della Repubblica

presso il Tribunale di Asti

a mezzo pec: urp.procura.asti@giustizia.it

Oggetto: Progetto per la realizzazione di un crossodromo in Castagnole Monferrato (AT). Pratica SIAP n. 15/2018 - pratica SIAP C.D. 0682018 - Monf.

**OSSERVAZIONI DEL COMITATO DI VIGILANZA
MOTOCROSS DI CASTAGNOLE MONFERRATO**

Il sottoscritto avv. Claudio Simonelli, a nome e per conto del Comitato di Vigilanza motocross di Castagnole Monferrato, preso atto della relazione del Geom. Rossi nel corso della seduta della Conferenza dei Servizi del 26 ottobre 2018, espone le seguenti osservazioni, in parte già oggetto di precedenti istanze, alle quali non è stato dato esauriente riscontro.

- In merito alla disponibilità da parte della società proponente della totalità dei terreni interessati al progetto.

L'esame delle visure catastali relative alle proprietà contenute negli allegati alla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà presentata dalla proponente Monferrato S.r.l. e asseritamente relative alla disponibilità della totalità dei terreni interessati dal progetto del Crossodromo ha consentito di evidenziare alcuni punti di criticità che meritano di essere chiariti.

Sei delle particelle elencate (e precisamente quelle ricomprese al foglio 15, mappale 91; al foglio 15, mappale 111; al foglio 15 mappale 221; al foglio 15 mappale 224; al foglio 18 mappale 99; al foglio 18 mappale 142) risultano solo parzialmente nella disponibilità della Società Monferrato, mentre quattro particelle (e precisamente quelle ricomprese al foglio 15 mappale 216; al foglio 15 mappale 217; al foglio 15 mappale 424; e al foglio 15 mappale 426) risultano nella disponibilità esclusiva di terzi.

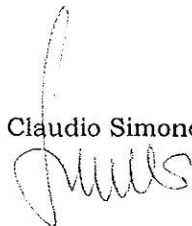
Le ricerche compiute in varie sedi dal Comitato per appurare l'esistenza di altri titoli (ancora non risultanti a catasto) che potrebbero giustificare la dichiarata disponibilità dei terreni in oggetto da parte della Società Monferrato non hanno dato alcun risultato.

La circostanza è di particolare rilevanza, perché solo la certezza circa la disponibilità da parte della Società proponente di tutti i terreni interessati può consentire la prosecuzione della procedura in corso, mentre l'eventuale dichiarazione non veritiera resa in sede di domanda unica avanti la struttura unica per le attività produttive della Provincia di Asti, oltre a rendere improcedibile la procedura, configurerebbe un'ipotesi di reato perseguibile d'ufficio, con l'obbligo per i pubblici ufficiali informati di notificare la Procura della Repubblica competente.

Al fine di pervenire ad un sicuro e definitivo chiarimento in merito, si chiede che il responsabile della conferenza dei servizi rivolga istanza al Comune di Castagnole Monferrato c/o ad ogni altro soggetto eventualmente competente per ottenere le informazioni del caso.

Ringrazio per l'attenzione, restando a disposizione per ogni altra necessità, invio distinti ossequi.

avv. Claudio Simonelli





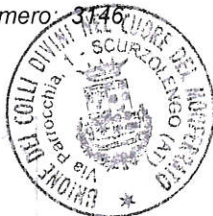
COMUNE DI CASTAGNOLE MONFERRATO
PROVINCIA DI ASTI

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°

Riferimenti: Data: 17.09.2018 Numero: 3146

Castagnole M.to li, 09.12.2018



Spett.le Servizio Ambiente - SIAP
Provincia di Asti
P.za Alfieri 33
14100 ASTI

Spett.le SUAP
Unione Collinare Colli diVini
Via Parrocchia 1
Scurzolengo

OGGETTO: 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.D-0682018-MONF.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE LA DISPONIBILITÀ DELLE AREE

Richiamata la propria precedente nota del 17.09.2018 n. 3146, a seguito di un nuovo attento esame della documentazione integrativa prodotta relativa ai 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 oggetto di intervento su Estratto catastale – estratto CRT - estratto IGM – foto satellitare" – scala 1:2000 – data Luglio 2018"

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. Trincherò, 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 ~~parrebbe~~ limitare la possibilità di programmazione urbanistica in capo alla pubblica amministrazione.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
arch. Mariuccia Sanlorenzo

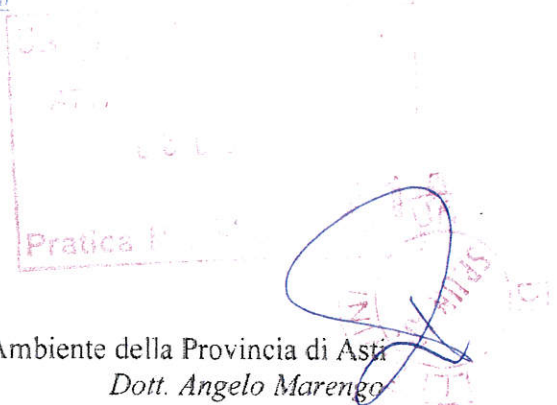
Data (*)

Protocollo (*)

(*) segnatura di protocollo riportata nei metadati di Doqui ACTA

Classificazione Settore Copianificazione: 11 60 10. CdS_B70329

Allegati



Al Responsabile del SIAP c/o Servizio Ambiente della Provincia di Asti

Dott. Angelo Marengo

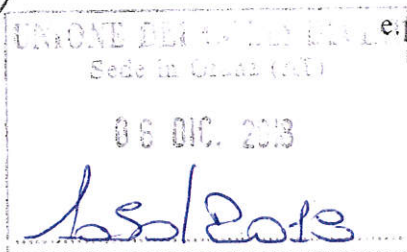
provincia.asti@cert.provincia.asti.it

siap@cert.provincia.asti.it

Al Responsabile dello Sportello Unico Unione Colli Divini nel cuore del Monferrato

Geom. Marco Rossi

suap.coldivini@pec.it



e.p.c. Settore Territorio e Paesaggio

della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio

c.a. Arch. Mauro Martina

Settore Valutazioni Ambientali e procedure integrate

della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio

c.a. dott. Mario Longhin

OGGETTO: 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 - PI/CF n° 01596520054

Pratica SUAP n° 15/2018 - Pratica SIAP C.D -0682018-MONF.

Procedura ex art. 8 DPR 160/2010 ed art. 17 bis LR56/77 smi

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

In riferimento all'indizione della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 c.2 della L241/90 richiamata in oggetto, pervenuta a questo Ente in data 15/10/2018 Prot. 26462 /11/2018;

Preso atto degli esiti della prima seduta della conferenza che si è tenuta in data 26/10/2018 alle ore 10,30 presso la sala consigliare della Provincia di Asti della quale è stato trasmesso il resoconto sintetico con nota n 25958 del 23/11/2018 dal SUAP/SIAP (Ns prot. 30287/A16000 del 26/11/2018).

Considerato che i soggetti invitati alla CdS possono far pervenire entro il 09/12/2018 note e richieste di integrazioni documentali nonché chiarimenti relativi al progetto dell'intervento richiamato in oggetto.

Preso atto della documentazione tecnica predisposta dal proponente e consultabile al link richiamato nella nota in oggetto e trasmessa a questo Ente su supporto informatico (CD) tramite raccomandata AR.

Questo Settore Regionale Copianificazione Urbanistica Area Sud Est

richiama le proprie considerazioni espresse in sede di verifica di VIA con nota n. 17568/A1608A del 30/06/2016 e nella Conferenza di Servizi preliminare con nota 19438/A16000 del 01/08/2017 e ritiene di trasmettere le seguenti ulteriori considerazioni e/o richieste di integrazione:

1. Ai sensi del comma 4 dell'art. 14 della l. 07/08/1990, n. 241 smi, nel caso in cui un progetto sia sottoposto a valutazione di impatto ambientale, tutti i pareri devono essere acquisiti nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'art. 25 comma 3 del Dlgs 3/04/2006, n. 152 convocata in modalità sincrona ai sensi dell'art. 14ter.
2. La Conferenza dei Servizi di cui all'oggetto, indetta da Codesti Enti è tenuta a valutare condizioni e prescrizioni che potrebbero richiedere modifiche sostanziali al progetto e assumere decisioni di particolare complessità pertanto pare opportuno che tali valutazioni siano condivise collegialmente dagli enti interessati attraverso un costruttivo confronto sulle problematiche collegate al progetto.
3. Sotto l'aspetto Urbanistico occorre evidenziare che il Comune di Castagnole Monferrato ha attivato ma non ancora concluso una procedura di variante al Prgc ai sensi della ex Lr 26 gennaio 2007, n. 1. A tal proposito si segnala che in data 09/11/2018 si è svolta la 1^a riunione della 2^a conferenza di Pianificazione sul Progetto Preliminare della variante, approvato con Dcc n.19 del 26/07/2018, conseguentemente la conformità Urbanistica dell'intervento in oggetto dovrà essere valutata anche in considerazione delle modifiche al prgc proposte con la variante strutturale citata. Occorre peraltro evidenziare che le tavole e le norme del Piano vigente su cui proporre la Variante semplificata sono quelle che risulteranno condivise dalla Conferenza di Pianificazione e approvate dal Consiglio Comunale con il Progetto definitivo.
4. In merito alla documentazione della Proposta di variante Semplificata si richiama quanto già segnalato, in quanto il comma 14 dell'art. 17 bis prevede che siano presentati gli elaborati della Variante pur con contenuto limitato alla considerazione delle aree e degli aspetti oggetto della Variante. Si evidenzia che la documentazione della variante urbanistica al Prgc vigente, dovrà essere prodotta in forma autonoma separata con integrati gli elaborati relativi al processo di VAS (punto 4 bis, comma 1 art. 14 Lr56/77 smi), in particolare:
 - 4.1. Tra le tavole urbanistiche devono essere prodotte le tavole di Piano vigente (lettera d) la sovrapposizione della proposta di variante al Prgc vigente (lettera e) e le nuove tavole del Prgc a seguito della variante con rappresentata la nuova area e la viabilità di accesso.
 - 4.2. La relazione geologico tecnica deve contenere anche prescrizioni attuative relative alle indagini della III fase della Circolare 7/LAP/96 nonché la descrizione delle tavole di indagine geomorfologiche e idrogeologiche opportunamente prodotte, comprensive anche della Carta di sintesi e delle eventuali indagini sismiche nonché il recepimento delle osservazioni contenute nel parere del settore Tecnico regionale AL-AT.
 - 4.3. L'estratto delle Norme di Attuazione deve contenere gli articoli delle norme vigenti oggetto di modifica con la variante, evidenziando con altro colore o carattere i contenuti modificati e/o nuovi comprensivi anche di eventuali schede attuative nuove o modificate.

4.4. Considerati i tematismi oggetto dell'intervento, ai sensi della lettera c bis) del numero 2) comma 1 dell'art. 14 della Lr.56/77 smi, è indispensabile che la Variante semplificata contenga, anche con contenuto limitato all'area oggetto di Variante, la "Relazione di compatibilità delle aree oggetto di nuova previsione o di trasformazione con la classificazione acustica, considerando l'inserimento delle classi acustiche proprie dell'intervento in oggetto nel Piano di Classificazione Acustica Comunale vigente redatto ai sensi della Lr.52/2000. A seguito delle procedure della Variante semplificata, ai sensi dell'art. 7 comma 6 bis della LR 52/2000, occorrerà prevedere al contestuale aggiornamento del P.C.A Comunale.

5. In merito alla variante semplificata si segnalano alcuni aspetti che richiedono specifici approfondimenti:

5.1 La denominazione della nuova Area normativa prevista con la variante dovrà richiamare la definizione contenuta nella LR 32/1982 "Aree destinate ad attività sportive competitive" puntualmente richiamata nel parere regionale sulla verifica VIA del 30/05/2016.

5.2. L'individuazione della nuova area normativa risulta caratterizzata dall'insediamento di una attività di carattere privato in un contesto marginale non dotato delle necessarie strutture pubbliche di servizio, pertanto si suggerisce il reperimento di adeguate aree a servizio pubblico ai sensi dell'art. 21 della LR56/77 smi da cedere al Comune, serviti da idonea viabilità pubblica di accesso. Al fine della quantificazione di tali servizi possono essere di riferimento i contenuti di cui al punto 3) del 1° comma dell'art. 21 della LR56/77 smi, che richiedono, nel caso di interventi di nuovo impianto (art.13, terzo comma, lettera g)) la dotazione minima del 100% della superficie lorda di pavimento.

5.3. La prevista viabilità di accesso, che dovrà risultare in piena disponibilità del richiedente, deve essere inclusa nel perimetro dell'area normativa prevista in variante e inserita puntualmente nelle tavole del Prgc oggetto di variante.

5.4. La viabilità di accesso all'area in progetto risulta attraversare un'area produttiva esistente (D4) e un'area produttiva di nuova previsione se confermata (D5) per cui occorre inserire tale viabilità nelle tavole che delimitano le aree richiamando puntualmente nelle schede attuative delle stesse le prescrizioni attuative che consentano la realizzazione del tracciato.

6. In merito agli aspetti paesaggistico ambientali occorre approfondire gli aspetti progettuali tenendo conto dei seguenti tematismi.

6.1. La presenza nel contesto territoriale oggetto di intervento di alcuni tratti della RPE (Rete del Patrimonio Escursionistico del Piemonte) disciplinata, alla LR 18 febbraio 2010, n. 12 e suo regolamento approvato con DPGR 16/11/2012, n. 9/R, BU 47 del 22/11/2012, per la quale occorre produrre una specifica verifica sul rispetto delle prescrizioni di tutela e della assenza delle interferenze con la stessa.

6.2. Oltre alla prevista compensazione boschiva che tuteli e salvaguardi le presenze arboree della zona è opportuno che siano previste misure di compensazione conseguenti al previsto consumo di suolo libero. Tali misure dovranno essere finalizzate alla conservazione della biodiversità, al miglioramento della funzionalità ed all'implementazione dei corridoi ecologici presenti sul territorio comunale nonché alla valorizzazione naturalistica di eventuali aree di pregio ambientale.

7. Considerato che in ottemperanza ai disposti del comma 9 dell'art. 46 delle NtA del Ppr è stata predisposta la verifica di coerenza della Variante semplificata al Prgc attraverso la compilazione

dell'Allegato "B" del Regolamento Regionale in fase di approvazione e introdotte puntuali e dettagliate prescrizioni attuative nel nuovo art. 36 bis delle NtA. Si suggerire tuttavia che venga esplicitato nel dettaglio quali commi del citato art. 36 bis soddisfano le prescrizioni e le direttive degli articoli del Ppr coinvolti dalla Variante al fine di garantire la coerenza della variante con il Ppr.

A conclusione e in riferimento a quanto sopra segnalato, si richiede l'integrazione degli elaborati progettuali riservandosi di esprimersi sugli elaborati modificati al fine di fornire un contributo per l'espressione della Conferenza ai sensi della lettera b) del comma 4) dell'art. 17 bis della LR56/77 smi.

cordiali saluti.

Il Dirigente del Settore
dott.ssa geol. Paola Magosso

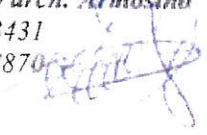
Il presente documento è sottoscritto con firma
digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs 82/2005

Il Funzionario Istruttore referente:

Piervincenzo arch. Armosino

Tel. 0141.413431

335 1984870



Castagnole Monferrato (AT), 04/12/2018

VIA PEC:

utc.collidivini@pec.it

utc.castagnole.mto@cert.ruparpiemonte.it

ambiente@cert.provincia.asti.it

gabinettopresidenza-giunta@cert.regione.piemonte.it
territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it

territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it

tecnico.regionale.AL.AT@cert.regione.piemonte.it

mbac-sabap-al@mailcert.beniculturali.it

mbac-sar-pie@mailcert.beniculturali.it

fat43343@pec.carabinieri.it

protocollo@pec.asl.at.it

Allo Sportello Unico delle Attività Produttive dell'Unione dei Colli Divini nel Cuore del Monferrato (SUAP)

Al COMUNE DI CASTAGNOLE MONFERRATO

Alla PROVINCIA di ASTI
Servizio Ambiente

Alla REGIONE PIEMONTE

- Direzione Gabinetto della Presidenza della Giunta Regionale
- Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Copianificazione Urbanistica Area Sud-Est
- Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio, Settore Territorio e Paesaggio
- Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Montagna, Foreste, Protezione civile, Trasporti e Logistica, Settore Decentrato Alessandria e Asti

Al MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI- Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte

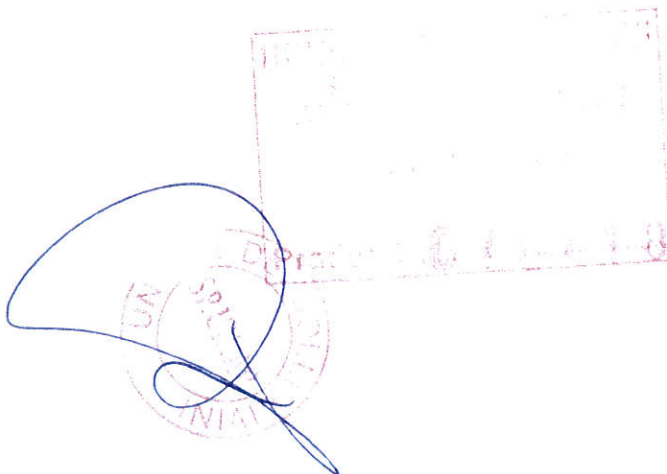
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di AL, AT e CN

Al CORPO CARABINIERI FORESTALI

Comando Provinciale di Asti

Alla ASL AT

Area Prevenzione-SISP



dip.sudest@pec.arpa.piemonte.it

infoato5asti@legalmail.it

ccam@legalmail.it

protocollo.comuneasti@pec.it

refrancore@cert.ruparpiemonte.it

comune.montemagno@pec.it

protocollo.portacomaro@cert.ruparpiemonte.it

scurzolengo@cert.ruparpiemonte.it

protocollo@postacert.adbpo.it

attivitaestrattive@cert.regione.piemonte.it

cme_piemonte@postacert.difesa.it

kallista_alex@libero.it

Alla A.R.P.A.

Dipartimento Territoriale Piemonte Sud-Est

Ad AUTORITÀ D'AMBITO N.5 ASTIGIANO
MONFERRATO

Al CONSORZIO COMUNI ACQUEDOTTO
MONFERRATO

Al COMUNE DI ASTI

Al COMUNE DI REFRANCORE

Al COMUNE DI MONTEMAGNO

Al COMUNE DI PORTACOMARO

Al COMUNE DI SCURZOLENTO

AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DEL
FIUME PO

REGIONE PIEMONTE DIREZIONE
COMPETITIVITÀ DEL SISTEMA REGIONALE

Settore Polizia Mineraria, Cave e Miniere

COMANDO MILITARE ESERCITO
"PIEMONTE"

Al CONCESSIONARIO Azienda Faunistico-
venatoria "Castagnole Monferrato

OGG.: Progetto per la realizzazione di un crossodromo in Castagnole Monferrato (AT), frazione Valenzani, 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.D-0682018-MONF..
Osservazioni relative al progetto proposte dal Comitato denominato "Vigilanza progetto Motocross", con sede in Castagnole Monferrato (AT)

Il sottoscritto, Ing. Claudio Vella, in qualità di Presidente, legale rappresentante del Comitato denominato "Vigilanza progetto Motocross", con sede in Castagnole Monferrato (AT), in relazione al progetto in oggetto, pone all'attenzione degli Enti in indirizzo le seguenti osservazioni, ai sensi degli artt. 9, 10 della L. 241/1990 e s.m.i.

Le Osservazioni che sono sviluppate nel seguito considerano i seguenti aspetti:

- Impatti ambientali del progetto sottolineando quanto il progetto sia anacronistico rispetto agli orientamenti normativi nazionali e soprattutto regionali che tendono a limitare il consumo di suolo e a tutelare il patrimonio boschivo ed inutile in quanto il numero di impianti in Piemonte è considerevole e quindi gli appassionati di motocross possono soddisfare le loro legittime passioni in circuiti comunque vicini, anche alla luce del fatto che nel mese di Dicembre inizieranno i lavori dell'impianto di Felizzano (AL) distante pochi Km. da Valenzani.
- Contenuti della Variante, evidenziando come nell'attuale progettazione sia stata completamente ignorata la progettazione delle c.d. "Zone per il pubblico" così come invece richiesto dalle prescrizioni della Federazione Motociclistica per ottenere la certificazione degli impianti di 1a categoria: ovvero dimensionamento delle Zone per il Pubblico (parcheggi, tribune, servizi igienici ecc.) adeguate ad ospitare un minimo di 5.000 spettatori.
- Impatti sulla salute pubblica, sottolineando come le considerazioni sulla qualità dell'aria siano state fatte su un volume di traffico veicolare risibile rispetto a quello che invece si avrebbe considerando il traffico indotto da un'affluenza (minima) di 5.000 spettatori richiesta per ottenere l'omologazione di 1a categoria.
- Impatti sulla viabilità: come nel caso precedente l'impatto è stato calcolato con un traffico incrementale risibile rispetto a quello che si avrebbe con l'affluenza di 5.000 spettatori che porterebbe nella migliore delle ipotesi (2 persone per macchina, rapporto utilizzato dai tecnici della Proponente) ad un traffico veicolare di almeno 2.500 veicoli che, uscendo dal crossdromo quasi contemporaneamente a fine gara, porterebbe a generare una fila di oltre 12 Km. sulla SP 14 con i ringraziamenti di tutti gli abitanti delle frazioni di Valenzani e di Quarto inferiore.

Alla luce delle considerazioni che seguono, si invitano gli Enti in indirizzo a considerare le presenti Osservazioni, tenuto conto del fatto che la progettazione dell'impianto e tutte le implicazioni che ne derivano sembrano essere state effettuate sulla base di volumi minimali.

Claudio Vella

VELLA
CLAUDIO
GIORDANO
04.12.2018
18:58:15
UTC



Presidente

Comitato Vigilanza Motocross

mail: cons_vigil_motocross@libero.it

PEC: cons_vigil_motocross@pec.it

FB: Comitato Spontaneo Vigilanza Motocross

OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONI SULL'IMPATTO AMBIENTALE DEL PROGETTO

Il progetto che la Società intenderebbe realizzare ricade nella zona del Monferrato (AT), la cui vocazione naturale è nota per l'estesa presenza di territorio boschivo, piante a vocazione tartufigena, luogo di rifugio di animali selvatici; va ricordato che la zona nel suo complesso è rinomata per la produzione di vitigni di alta qualità e pregio come il Ruchè, il Barbera del Monferrato DOC, il Barbera d'Asti DOC, il Grignolino.

Si tratta di un intervento che prevede due piste da motocross e strutture a servizio dell'impianto che ricadrebbero su un'area molto estesa che il P.R.G.C. vigente ha destinato ad area agricola, in linea con la vocazione naturalistica di quella zona del territorio regionale piemontese.

Si ricorda anche che il territorio di Castagnole M.to era stato proposto per essere inserito nella core zone 9 "Grignolino/Ruchè" nell'ambito del progetto regionale di candidatura "Unesco" anche se poi stralciato dal progetto finale e a tal fine era stata predisposta con Delibera Consiglio Comunale del 29 Aprile 2016 una specifica variante strutturale al PRGC.

La realizzazione dell'impianto di motocross in questione farebbe definitivamente decadere qualunque possibilità di una eventuale futuro allargamento delle zone UNESCO.

Com'è noto, la normativa regionale (L.R. 56/1977 e s.m.i.) individua, tra le finalità della legge sulla "Tutela ed uso del territorio", la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio naturale in genere e, in particolare modo, dei beni ambientali, paesaggistici e culturali; la piena e razionale gestione delle risorse volta al mantenimento qualitativo e quantitativo del loro livello complessivo, con particolare riferimento alle aree agricole ed al patrimonio insediativo ed infrastrutturale esistente, evitando ogni ulteriore consumo del suolo; il superamento degli squilibri territoriali attraverso il controllo quantitativo e qualitativo degli insediamenti abitativi e produttivi,; il conseguimento dell'interesse pubblico generale, con la subordinazione ad esso di ogni interesse particolare e settoriale (cfr. art. 1 comma punti 1,3,4,5,7).

Le aree a destinazione agricola sono dunque oggetto di particolare tutela e protezione a livello normativo.

Specifiche disposizioni disciplinano poi le suddette aree in linea con le finalità della legge regionale (cfr. art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m.i. secondo cui *"Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli"*).

L'art. 25 comma 2 della L.R. 56/1977 e s.m.i. prevede che il P.R.G.C., in aderenza agli obiettivi di cui sopra e sulla base dei piani zonali di sviluppo agricolo, ha lo specifico compito, tra l'altro, di individuare il territorio produttivo ai fini agricoli e silvo-pastorali e la sua ripartizione nelle grandi classi di terreni messi a coltura (seminativi, prati, colture legnose specializzate, orticole e floricole), pascoli e prati-pascoli permanenti, incolti (produttivi e abbandonati).

Il Piano Paesaggistico Regionale, di recente approvazione (cfr. D.C.R. del 3 ottobre 2017 n. 233-35836) in linea con la normativa richiamata, garantisce e tutela in modo significativo le aree agricole quale il territorio sul quale si intenderebbe realizzare il progetto.

L'estesa area su cui il proponente intenderebbe realizzare l'intervento è dunque oggetto di particolare protezione e tutela da parte del nostro Ordinamento.

In questo quadro di fondo, il Comitato non può che esprimere fin d'ora il proprio dissenso alla realizzazione del progetto sulla base di alcune considerazioni di ordine generale.

- a) Interventi con destinazione diversa da quella agricola dovrebbero essere ammessi in via del tutto eccezionale ed in mancanza di soluzioni alternative;
- b) nella Regione Piemonte sono presenti 28 impianti di Motocross. Nelle vicinanze e ad una distanza di circa 50 Km dal Comune di Castagnole Monferrato sono presenti vari impianti ed a partire da Dicembre 2018 inizieranno i lavori di realizzazione di un ulteriore impianto nel Comune di Felizzano (distante circa 11 Km da Castagnole), oltre alla prospettiva di riapertura dell'impianto di Valmanera come ribadito dal Sindaco di Asti.

Il numero elevato di impianti di motocross anche omologati dalla Federazione non giustifica un nuovo ulteriore impianto da realizzare in area agricola particolarmente tutelata e protetta;

- c) la realizzazione del progetto comporterebbe un sacrificio enorme alle zone boschive del luogo, in netta controtendenza rispetto alle linee programmatiche del PPR e agli indirizzi in materia di salute pubblica e ambientale dell'Amministrazione regionale che recentemente ha adottato provvedimenti per limitare le emissioni inquinanti quali le limitazioni alla circolazione degli autoveicoli diesel Euro 1,2,3 ed Euro 0 per gli autoveicoli alimentati a benzina, oltre al divieto di utilizzo di stufe, camini e caminetti a combustibile solido già a partire dall'anno 2019.

La Relazione illustrativa del PPR nel punto "Contenimento del consumo del suolo" si esprime nei termini seguenti:

"La Regione Piemonte è impegnata da tempo in politiche volte a limitare il consumo della risorsa suolo, riconosciuta la sua valenza strategica quale bene finito e non rinnovabile, che si traducono in maniera basilare nei contenuti del Piano paesaggistico.

Qualsiasi strategia volta a limitare il consumo di suolo non può prescindere da un processo di conoscenza analitica, che consenta di monitorare tale fenomeno in termini qualitativi e quantitativi, di comprenderne le cause, di riconoscere gli esiti e di sviluppare misure di contenimento efficaci da integrare concretamente negli strumenti di governo del territorio";

- d) la realizzazione del progetto non può prescindere dall'adozione di una variante al PRG vigente, nell'ambito di una procedura complessa e articolata, che non pare in linea con la particolare qualifica e valorizzazione del territorio interessato.

OSSERVAZIONI SUI CONTENUTI DELLA VARIANTE

A pag. 39 del documento n° 1 "Relazione illustrativa" redatto dall'Arch. G.C. Paglia si elencano per punti le destinazioni specifiche di utilizzo del suolo perimetrato nell'ambito dell'area di intervento, quali: area per il tracciato di 1a categoria, area per il tracciato di 2a categoria, ecc.; tutte queste aree vengono evidenziate nella Tavola n.3 Bis "Impianto di

motocross", tavola che fa parte della documentazione tecnica presentata dalla società Proponente.

Sempre nella citata Tavola viene indicato all'interno dell'area perimetrata il posizionamento dei fabbricati, attrezzature e opere accessorie quali: sala stampa/giuria/cronometristi, infermeria, servizi/spogliatoi uomini, ecc. e al di fuori dell'area perimetrata vengono indicate: la strada di accesso veicolare, l'area destinata ai parcheggi "temporanei" e le aree esterne destinate alla compensazione forestale.

Si rileva che in nessuna documentazione presentata dalla Società Proponente si fa riferimento alcuno alle c.d. "ZONE PER IL PUBBLICO" previste e definite nel documento "FMI - Ufficio impianti" dal titolo: "Normativa Omologazione Impianti sportivi" Sezione Sesta: "Fuoristrada". Al punto 7 Sez. B "IMPIANTI PER COMPETIZIONE" del documento citato, si dice: *"E' buona norma prevedere aree destinate al pubblico dalle quali sia garantita la visibilità dello spazio di attività sportiva; per le caratteristiche si rimanda al punto 9 della "Sezione Comune" (n.d.r.: Sezione del documento: "Normativa Omologazione Impianti sportivi")*.

Il citato art. 9: "Zone per il pubblico" della Sezione Comune recita: *"Le installazioni per il pubblico devono rispettare le norme di legge vigenti (ad esempio D.M. 18/3/1996 e s.m.i. - Norme CONI per l'impiantistica sportiva), in particolare per quanto concerne le tribune, i servizi igienici, i ristoranti e bar, i parcheggi ed il servizio medico, abbattere barriere architettoniche ecc."* Il testo così prosegue: *"In relazione al numero di spettatori previsto, dovranno essere reperite delle aree da adibire a parcheggio la cui superficie deve essere idonea a garantire ai mezzi di muoversi in qualsiasi condizione meteorologica e di allontanarsi dall'impianto in qualsiasi momento"*.

Si fa presente che per ottenere l'omologazione in 1a Categoria come indicato nella Tabella: "COMPETIZIONI MOTOCROSS - SCHEMA DI CARATTERISTICHE E DOTAZIONI PER LIVELLI DI COMPETIZIONE" contenuta nel citato documento della Federazione Motociclistica: "Normativa Omologazione Impianti sportivi Sezione Sesta "Fuoristrada", l'impianto deve essere dimensionato e strutturato per accogliere un numero non inferiore a 5.000 di utenti.

Si parla ovviamente di numero minimo in quanto se, come nelle dichiarazioni del Proponente si ambisce a organizzare competizioni internazionali in sostituzione all'impianto di Valmanera in Asti, i numeri di spettatori salirebbero significativamente. Infatti dalle cronache giornalistiche si riporta:

- Motocross mondiale a Ottobiano, 25mila spettatori nel week end (da La Provincia pavese)
- 30.09.18 Grande successo del MXGP d'Italia a Imola: oltre 35.000 le presenze nei due giorni (da sito del "Circuito Imola")
- "Una media in crescita di oltre 20.000 spettatori per la domenica di gara, con presenze nel weekend che superano ampiamente i 25.000 paganti" Mondiale di Pietramurata (da Trentino)
- Hanno esordito ieri davanti a 12.000 spettatori i **Campionati Internazionali d'Italia 2014** sul circuito "Le Dune" (Da Bloggo-motoblog).

Si evidenzia quindi che il dimensionamento degli spazi deve essere ampiamento progettato per volumi di spettatori almeno triplo di quello minimo richiesto dalla Federazione (5.000) e quindi nella progettazione dell'impianto non possono non essere

contemplate le "Zone per il pubblico" come invece nel progetto presentato dalla Società proponente.

Si fa inoltre osservare che la dizione di "parcheggio temporaneo" appare fuorviante; che cosa significa a livello progettuale "temporaneo"? Le aree di parcheggio per ospitare i veicoli che porteranno un numero di spettatori (minimo) così come richiesto dalla FMI devono rispettare i criteri indicati ovvero: "la cui superficie deve essere idonea a garantire ai mezzi di muoversi in qualsiasi condizione meteorologica e di allontanarsi dall'impianto in qualsiasi momento". Questo significa che le aree di parcheggio devono essere opportunamente attrezzate e dotate di opportuna superficie per garantire con rapidità il deflusso dei veicoli in qualsiasi condizione meteorologica: non è certo pensabile che le aree di parcheggio possano essere banali campi o terreni incolti, come lascerebbe intendere la Tavola n.3 Bis.

Anche da un punto di vista dimensionale risulta che nel progetto le aree destinate a parcheggio definito "temporaneo" sono pari a 15.422 mq (come nella Tavola: "Conteggio delle aree da disboscare"); questa estensione risulta comunque insufficiente per rispondere ai requisiti della FMI; infatti quella superficie risulta sufficiente a ospitare non più di 650 autovetture, valore ottenuto suddividendo i 15.422 mq per un valore indicativo di 25 mq per autovettura secondo gli standard previsti nella progettazione di parcheggi ed aree di sosta (cfr. Dispense del corso di Infrastrutture Viarie Urbane e Metropolitane del prof. Dott. Ing. Salvatore Leonardi), valore che considera sia l'area per gli stalli sia l'area di manovra.

Utilizzando il rapporto: 2 persone per veicolo (come utilizzato dai tecnici della Proponente) un valore di 650×2 spettatori = 1.300 spettatori ovvero poco più di un quarto del minimo di 5.000 richiesti dalla Federazione per un circuito di 1a categoria. Questo significa che, per lo meno, lo spazio riservato ai parcheggi deve quadruplicarsi. Per non parlare degli eventi e delle manifestazioni internazionali che porterebbero oltre 20.000 spettatori (e forse più) con un fabbisogno di parcheggi almeno di 10 volte quello attualmente previsto in progetto.

Si richiede quindi che il Proponente integri il progetto complessivo con uno specifico progetto per le zone riservate al pubblico secondo le indicazioni fornite dalla FMI e dalle norme vigenti, in analogia con quanto fatto per gli altri manufatti ed impianti all'interno dell'area perimetrata, integrando opportunamente le zone per il pubblico in tutti gli elaborati oggi prodotti ivi compreso il conteggio delle aree eventualmente da disboscare con relativa compensazione, ricomprendendo quindi nell'area oggetto di variante anche tutte le aree destinate al servizio per il pubblico dimensionate come richiesto dalla FMI per un impianto di 1a categoria.

Da ultimo senza voler qui effettuare una verifica della rispondenza puntuale del progetto in esame ai requisiti richiesti dalla FMI per ottenere l'omologazione di 1a categoria, come da citata tabella "COMPETIZIONI MOTOCROSS - SCHEMA DI CARATTERISTICHE E DOTAZIONI PER LIVELLI DI COMPETIZIONE", ci si limita a far presente che il progetto presentato (Cfr. documento di progetto: 54 7 1 Espianto boschivo conteggi) prevede un'estensione dell'area "Paddock - Raccordo" pari a 11.803 mq (11.221 + 582 mq) mentre il requisito richiesto dalla FMI prevede un'area minima da riservare ai Paddock di 15.000 mq, valore superiore a quello oggi previsto. Si prevede di rientrare negli standard della Federazione in fase realizzativa?

Si chiede quindi che il Proponente espliciti in modo puntuale la rispondenza, requisito per requisito, delle caratteristiche e dotazioni del progetto presentato agli standard richiesti dalla FMI nella citata tabella.

OSSERVAZIONI SULLO STUDIO SALUTE PUBBLICA

A pag. 14 dello studio nel paragrafo 3.4 "Quantificazione degli impatti" si legge *"Le valutazioni che seguono riguardano pertanto i potenziali effetti sulla salute legati all'esercizio dell'impianto, in particolare alle emissioni atmosferiche e sonore di:*

- *Moto da cross in movimento sulle piste;*
- *Movimenti veicolari connessi all'afflusso di utenti e spettatori (viabilità e aree a parcheggio)"*

Relativamente all'ultimo punto (movimenti veicolari) nel successivo sotto-paragrafo 3.4.1 al secondo capoverso si dice: *"Assumendo, consistentemente con lo studio di impatto acustico, un afflusso medio di veicoli attesi che si attesta a circa 10 veicoli/ora (...) si ritiene che le emissioni del traffico indotto siano del tutto trascurabili in termini di impatto medio sulla qualità dell'area."*

Lo studio si limita a valutare, definendolo trascurabile, l'impatto medio sulla qualità dell'area indotto dal traffico di 10 veicoli/h, , considerando quindi solo l'incremento dovuto ad un afflusso sulla SP 14 in una normale giornata feriale con una presenza di 50 atleti/giorno (come indicato a pag. 8 dello stesso studio).

Tale approccio non risulta adeguato in quanto manca totalmente una valutazione dell'impatto ambientale sulla cittadinanza delle frazioni di "Valenzani" e di "Quarto inferiore" attraversati dalla SP 14 indotto dal flusso veicolare allorquando vengano organizzate manifestazioni: gare nazionali o internazionali così come negli obiettivi del Proponente (altrimenti non si giustificerebbe la richiesta di omologazione in 1a categoria).

Lo studio di impatto dovrebbe quindi essere sviluppato sulle condizioni di carico ovvero con un afflusso veicolare (minimo) che corrisponda al trasporto di 5.000 utenze (come richiesto dagli standard di omologazione della FMI). Tale valore tradotto in termini di veicoli in transito si traduce da un minimo di 1.700 (tre persone in media/auto) ad un valore di 2.500 se si considera un rapporto 1 a 2 come indicato nello studio degli impatti sulla viabilità (vedi pag. 24 dello studio). Bisogna anche considerare che tali flussi e i relativi impatti devono considerare che gli accessi e le uscite dall'area del crossdromo sarebbero concentrati in specifiche ore: inizio e termine gare.

Con un flusso veicolare della consistenza sopra indicata si verrebbe a generare un traffico significativo il cui impatto sulla qualità dell'area non sarebbe poi così trascurabile. Infatti con un banale calcolo, considerando un traffico veicolare di 2.500 veicoli (2 persone per autovettura come da progetto) a fronte di un'uscita quasi in contemporanea delle persone dal crossdromo, si ottiene una fila di autoveicoli lunga oltre 12 Km. (2.500 autovetture x 5m/cad.) ovvero dal crossdromo fino ben oltre l'ingresso della A21, con tanti benefici per la qualità dell'aria !!.

Si richiede quindi che lo studio sulla salute pubblica venga esteso per considerare le conseguenze sulla qualità dell'aria nei casi di picchi di flussi veicolari di spettatori in occasione di eventi che potrebbero comportare l'afflusso di oltre 5000 spettatori.

OSSERVAZIONI SULLO STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITA'

Le valutazioni dell'impatto incrementale conseguente all'afflusso veicolare in entrata e in uscita dal crossdromo sulla viabilità ordinaria sulla SP 14 derivano dalle ipotesi di traffico aggiuntivo riportate nella tab. 11 di pagina 24 dello studio (Par. 7.1).

Nella citata tabella 11 si prevede un accesso di veicoli in giorni festivi con gara di 430 veicoli in accesso al crossdromo di cui 180 veicoli di atleti e 250 di spettatori (2 spettatori per autoveicolo). I valori sono stati poi rielaborati per considerare una certa percentuale di moto e di autobus e successivamente normalizzati per arrivare ad un numero di transiti massimi complessivi pari a 864 veicoli eq/h.

Inoltre i valori dei Livelli di Servizio "LOS" attuali e prospettati sono stati valutati ipotizzando una velocità media di scorrimento di 70Km/h.

Come per lo studio sugli impatti sulla salute pubblica, si ritiene che le valutazioni effettuate sull'impatto sulla viabilità debbano essere effettuate non soltanto su situazioni di normalità o in giornate festive in presenza di gare ma con bassa affluenza (500 spettatori) ma in condizioni target per una pista classificata di 1a categoria ovvero con una capienza di almeno 5.000 spettatori come previsto dagli standard della FMI. E' infatti buona norma progettare le opere su valori di picco e non su valori minimali, anzi bisognerebbe aumentare i valori ottenuti con coefficienti di sicurezza !!

In più si fa presente che nel tratto della SP14 in direzione Asti all'ingresso della frazione Valenzani esiste un limite di 50Km/h e che recentemente è stato posizionato un rilevatore di velocità (autovelox).

Analogamente a quanto richiesto per lo studio sull'impatto sulla salute pubblica **si chiede che lo studio venga effettuato anche per situazioni target (almeno 5.000 presenze) considerando l'esistenza di limiti di velocità (50 Km./h) in frazione Valenzani e considerando anche che il flusso di veicoli in uscita dal crossdromo deve immettersi sulla SR 10 (dando la precedenza) con conseguenti rallentamenti del flusso.**

Claudio Vella



Presidente

Comitato Vigilanza Motocross

GIOVANNI SAMAROTTO PERITO AGRARIO

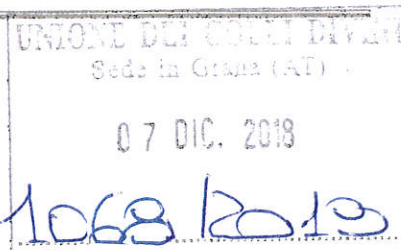
14100 ASTI - VIA BORMIDA, 7

Collegio Interprovinciale Periti Agrari e Periti Agrari Laureati di AL-AT-CN-TO-AO - Numero d'iscrizione 75

cod.fisc. SMRGNN51T12D814H

partita IVA 00239700057

☎ 0141-355736 - ☎ 340-0796328
e-mail: gsamarotto@virgilio.it



Oggetto: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto SAMAROTTO GIOVANNI perito agrario - iscritto al Collegio Interprovinciale Periti Agrari e Periti Agrari Laureati di AL-AT-CN-TO-AO al n. 75 - con studio in Asti - Via Bormida, 7;
- su richiesta del COMITATO SPONTANEO VIGILANZA MOTOCROSS di Castagnole Monferrato;

- in ordine al seguente punto:

< Verificare la corrispondenza tra quanto contenuto nella "Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà" sottoscritta dall'Amministratore Unico della Società "Monferrato s.r.l. di Grasso Gaja" in data 10/07/2018 e la situazione in atti catastali dei terreni per i quali la dichiarante attesta di avere la disponibilità >.

RELAZIONA QUANTO SEGUE

Sul sito http://158.102.224.7/supporto_provat/index.php/ambiente-conferenza-servizi/monferrato-s-r-l/impianto-sportivo-motoristico-1 della Provincia di Asti - Settore Ambiente, è pubblicata la documentazione presentata dalla Società "Monferrato s.r.l. di Grasso Gaja" avente ad oggetto la richiesta di assenso per un "Intervento di costruzione di area sportiva per la realizzazione di piste permanenti per attività competitive e di motocross".

Tale documentazione comprende nello specifico i seguenti allegati:

- doc. 5.0 - Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla disponibilità delle aree interessate dalla realizzazione dell'intervento;
- doc. 5.1 - allegato "A" alla Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà: elenco dati catastali dei terreni in proprietà e/o nella disponibilità della Società "Monferrato s.r.l. di Grasso Gaja"
- doc. 5.2 - allegato "B" alla Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà: planimetria catastale con evidenziati i terreni in proprietà e quelli con altra disponibilità della Società "Monferrato s.r.l. di Grasso Gaja".

Esaminata tale documentazione ed eseguite in data 25/09/2018 le opportune verifiche catastali con specifico riferimento ai terreni elencati nell'allegato "A" ed evidenziati nell'allegato "B" rilevo ed annoto le seguenti difformità:

foglio 15 mappale 91 - in allegato "A" indicato quale proprietà della Società derivante da rogito Notaio Cavanna in data 26/11/2016 rep. 2219/1703; in allegato "B" evidenziato con colore azzurro indicante la piena proprietà della Società;

- situazione catastale rilevata alla data del 25/09/2018:

Monferrato srl di Grasso Gaja con sede in Asti - proprietà per 6/9;

Roberto Valentino - usufruttuario parziale;

Roggero Giuseppina nata a Castagnole Monferrato il 21/03/1914 - proprietà per 3/9;

foglio 15 mappale 111 - in allegato "A" indicato quale proprietà della Società derivante da rogito Notaio Cavanna in data 28/10/2017 rep. 2938/2267; in allegato "B" evidenziato con colore azzurro indicante la piena proprietà della Società;

- situazione catastale rilevata alla data del 25/09/2018:

Gatto Mariuccia nata a Castagnole Monferrato il 22/04/1947 - proprietà per 14/72;

Monferrato srl di Grasso Gaja con sede in Asti - proprietà per 58/72;

foglio 15 mappale 216 – in allegato "A" indicato quale proprietà della Società derivante da rogito Notaio Cavanna in data 28/10/2017 rep. 2941/2269; in allegato "B" evidenziato con colore azzurro indicante la piena proprietà della Società;

- situazione catastale rilevata alla data del 25/09/2018:

Accornero Pierina fu Stefano ved. Valenzano – usufruttuaria parziale
Angiolillo Adelina nata a Torino il 18/06/1935 – proprietà per 3/9
Valenzano Daniele nato a Torino il 01/08/1959 – proprietà per 2/9
Valenzano Dario nato a Torino il 15/05/1957 – proprietà per 2/9
Valenzano Davide nato a Torino il 09/04/1969 – proprietà per 2/9

foglio 15 mappale 217 – in allegato "A" indicato quale proprietà della Società derivante da rogito Notaio Cavanna in data 28/10/2017 rep. 2941/2269; in allegato "B" evidenziato con colore azzurro indicante la piena proprietà della Società;

- situazione catastale rilevata alla data del 25/09/2018:

Accornero Pierina fu Stefano ved. Valenzano – usufruttuaria parziale
Angiolillo Adelina nata a Torino il 18/06/1935 – proprietà per 3/9
Valenzano Daniele nato a Torino il 01/08/1959 – proprietà per 2/9
Valenzano Dario nato a Torino il 15/05/1957 – proprietà per 2/9
Valenzano Davide nato a Torino il 09/04/1969 – proprietà per 2/9

foglio 15 mappale 221 – in allegato "A" indicato quale proprietà della Società derivante da rogito Notaio Cavanna in data 24/11/2016 rep. 2217/1701; in allegato "B" evidenziato con colore azzurro indicante la piena proprietà della Società;

- situazione catastale rilevata alla data del 25/09/2018:

Bianco Marcello Severino Edoardo nato a Milano il 27/10/1947 – proprietà per 11/144;
Ferraris Antonia nata a Castagnole Monferrato il 02/12/1887 – proprietà per 12/144;
Ferraris Marcolina nata a Castagnole Monferrato il 14/06/1891 – proprietà per 22/144;
Ferraris Stefanino nato a Castagnole Monferrato il 29/05/1936 – proprietà per 11/36;
Lazzarone Teresa nata a Montemagno il 13/04/1887 – usufruttuario per 1/3;
Marengo Mario nato a Torino il 05/04/1952 – proprietà per 11/144;
Monferrato srl di Grasso Gaja con sede in Asti - proprietà per 44/144;

foglio 15 mappale 224 – in allegato "A" indicato quale proprietà della Società derivante da rogito Notaio Cavanna in data 28/05/2016 rep. 1890/1464; in allegato "B" evidenziato con colore azzurro indicante la piena proprietà della Società;

- situazione catastale rilevata alla data del 25/09/2018:

Ferraris Giuseppe fu Francesco nato a Castagnole Monferrato il 08/03/1888 – comproprietario;
Ferraris Romana nata a Castagnole Monferrato il 20/02/1914 – comproprietaria;
Monferrato srl di Grasso Gaja con sede in Asti - proprietà per 1/3;

foglio 15 mappale 424 – in allegato "A" indicato quale proprietà della Società derivante da rogito Notaio Cavanna in data 28/10/2017 rep. 2941/2269; in allegato "B" evidenziato con colore azzurro indicante la piena proprietà della Società;

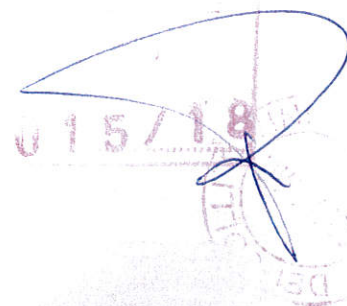
- situazione catastale rilevata alla data del 25/09/2018:

Angiolillo Adelina nata a Torino il 18/06/1935 – proprietà per 6/9
Valenzano Daniele nato a Torino il 01/08/1959 – proprietà per 1/9
Valenzano Dario nato a Torino il 15/05/1957 – proprietà per 1/9
Valenzano Davide nato a Torino il 09/04/1969 – proprietà per 1/9

foglio 15 mappale 426 – in allegato "A" indicato quale proprietà della Società derivante da rogito Notaio Cavanna in data 28/10/2017 rep. 2941/2269; in allegato "B" evidenziato con colore azzurro indicante la piena proprietà della Società;

- situazione catastale rilevata alla data del 25/09/2018:

Angiolillo Adelina nata a Torino il 18/06/1935 – proprietà per 6/9
Valenzano Daniele nato a Torino il 01/08/1959 – proprietà per 1/9
Valenzano Dario nato a Torino il 15/05/1957 – proprietà per 1/9
Valenzano Davide nato a Torino il 09/04/1969 – proprietà per 1/9



foglio 18 mappale 99 – non indicato nell'allegato "A"; evidenziato nell'allegato "B" con colore azzurro indicante la piena proprietà della Società;

- situazione catastale rilevata alla data del 25/09/2018:

Bonfiglio Roberto nato a Genova il 16/02/1949 – proprietà per 1/2;

Monferrato srl di Grasso Gaja con sede in Asti - proprietà per 1/2;

foglio 18 mappale 142 – in allegato "A" indicato quale proprietà della Società derivante da rogito Notaio Cavanna in data 28/10/2017 rep. 2941/2269; in allegato "B" evidenziato con colore azzurro indicante la piena proprietà della Società;

- situazione catastale rilevata alla data del 25/09/2018:

Costelli Luigia nata a Castagnole Monferrato il 15/08/1920 – proprietà per 1/8;

Ferraris Giuseppina nata a Castagnole Monferrato il 22/03/1929 – proprietà per 6/8;

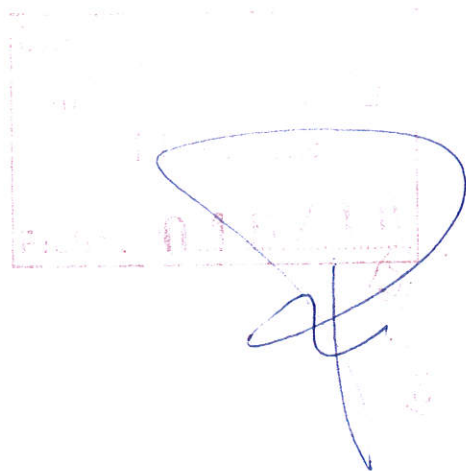
Monferrato srl di Grasso Gaja con sede in Asti - proprietà per 2/16.

Si allegano le visure catastali relative ai mappali indicati in relazione.

Tanto si espone in attuazione dell'incarico ricevuto.

Asti, 01 ottobre 2018

F.to il Tecnico incaricato
Per. Agr. Giovanni Samarotto



Progetto per la realizzazione di impianto sportivo motoristico (crossodromo) in terreni di proprietà o in fase definitiva di acquisizione oppure in affitto, siti a Castagnole Monferrato (At), frazione Valenzani, in località Valle Randolo.

Proponente: ditta Monferrato s.r.l. di Grasso Gaja

Data di presentazione domanda al SUAP 27.7.2018

Data di avvio del procedimento: 11.10.2018

Responsabile del procedimento SUAP "Unione Collinare Colli Divini"

Osservazioni relative e conseguenti al progetto presentato dalla Monferrato s.r.l. di Grasso Gaja – Conferenza dei Servizi del 26/10/2018

I sottoscritti:

- Patrizia **STEFINI**
- Marco Maria **CRIVELLI**
- Carmen **GATTI**



Elettivamente domiciliati presso il Comune di Castagnole Monferrato, posta elettronica certificata patrizia.stefini@pec libero it

Nella loro qualità di Componenti in carica del Consiglio Comunale di Castagnole Monferrato e con riferimento alle argomentazioni espresse nella Conferenza dei Servizi tenutasi in data 26 ottobre 2018 in Asti, presso la sede della Provincia – "progetto per la realizzazione di un impianto sportivo motoristico permanente nel Comune di Castagnole Monferrato", esprimono le seguenti osservazioni invitando la società proponente a fornire, nei modi e nei termini di legge, gli adeguati chiarimenti e precisazioni.

- 1- In merito alla legittimazione della società proponente a richiedere permesso di costruire su alcuni appezzamenti di terreno di proprietà di terzi.

Come si evince dalla documentazione progettuale prodotta dalla società proponente, il requisito della disponibilità delle aree destinate alla realizzazione

dell'impianto sarebbe soddisfatto oltre che dalla proprietà di numerosi appezzamenti di terreno in capo alla società proponente, anche dalla sussistenza di contratti di affitto o di comodato d'uso relativamente alle seguenti particelle:

foglio 15 n. 437 – disponibilità in forza di contratto di affitto

foglio 15 n. 127 – disponibilità in forza di contratto di affitto

foglio 15 n. 472 – disponibilità in forza di contratto di affitto

foglio 15 n. 154 – disponibilità in forza di contratto di affitto

foglio 15 n. 153 – disponibilità in forza di contratto di comodato d'uso

La disponibilità delle aree sopra specificate è stata autocertificata dalla legale rappresentante della Monferrato srl, a norma di legge. Le aree identificate con i mappali sopra indicati ricadono all'interno del perimetro del progettato impianto e saranno di conseguenza interessate dalla richiesta del permesso di costruire.

Ciò premesso, anche al fine di agevolare il compito della Pubblica Amministrazione sulla quale ricade l'onere di accertare la legittimazione attiva del privato a richiedere titolo edilizio, si invita la società proponente a voler documentare in modo completo ed esaustivo i seguenti aspetti:

1) Si invita il proponente a documentare e dimostrare che in caso di proprietà indivisa dei terreni il contraente cedente, rispettivamente nei contratti di affitto dei terreni e nel contratto di comodato d'uso, sia stato rappresentato da tutti i comproprietari ovvero da una parte di essi che abbia legittimamente agito in rappresentanza degli altri.

2) Si invita altresì il proponente di produrre in atti copia dei contratti di affitto/comodato d'uso per consentire all'Amministrazione di prendere atto del formale consenso espresso da tutti i rispettivi proprietari concedenti in ordine alla trasformazione in senso edificatorio delle aree stesse e della diversa destinazione, rispetto a quella agricola attuale, che si intende attribuire ai terreni medesimi. Inoltre si richiede di consentire all'Amministrazione di verificare l'assenza di eventuali clausole limitative rispetto al progetto di edificazione delle aree stesse e di documentare la durata di ciascun contratto al fine di accertarne la compatibilità con l'entità della trasformazione oggetto dell'istanza. Si ricorda altresì che, come risulta da giurisprudenza consolidata e costante, è onere

dell'Amministrazione accertare, nella fattispecie, la sussistenza del formale consenso di tutti i rispettivi proprietari allo specifico utilizzo edificatorio delle aree da questi concesse in affitto/comodato (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV sentenza 3027 del 2007, Consiglio di Stato, sez. V sentenza 1507 del 2000, Consiglio di Stato, sez. IV sentenza 3823 del 2016, Consiglio di Stato, sez. V sentenza 5445 del 2003, Consiglio di Stato, sez. IV sentenza 4370 del 2011).

2- In merito alla sostenibilità tecnica ed economica dell'impianto

La società proponente, Monferrato srl di Grasso Gaja ha prodotto, in ottemperanza a specifica richiesta formulata in Conferenza dei Servizi, un prospetto esplicativo circa la sostenibilità tecnica ed economica del crossodromo, rubricato fra la documentazione progettuale al n.66.

Tale prospetto espone, dal punto di vista quantitativo, i dati previsionali sia patrimoniali, sia finanziari ed economici, attesi nel quadriennio 2019/2022.

L'esame obiettivo dei dati previsionali ivi riportati appare estremamente carente e incompleto e non è, a parere degli scriventi, sufficiente a giustificare la presunta sostenibilità economica dell'iniziativa, né consente di apprezzare, in modo razionale e concreto, alcun reale beneficio economico per il territorio coinvolto nell'iniziativa.

L'elaborazione dei dati quantitativi presi a base della previsione di sviluppo dei ricavi nel periodo in esame appare arbitraria e non attinente alla realtà. La mancanza anche di un seppur minimo riferimento ai criteri adottati nella determinazione delle quantità indicate nel prospetto, impedisce di fatto all'interlocutore che intende esaminarli, di esprimere le proprie valutazioni critiche ovvero apprezzamenti sul reale impatto, sia positivo o meno, che l'iniziativa potrebbe avere sull'economia del territorio di Castagnole Monferrato e Comuni limitrofi.

Si invita pertanto la società proponente a meglio precisare gli elementi che renderebbero conveniente e sostenibile nel tempo un investimento di notevole entità e di notevole impatto come quello in esame, fornendo opportuni dettagli ed approfondimenti sui punti seguenti:

- a) Più approfondite considerazioni circa il posizionamento competitivo della struttura nel quadriennio in esame, alla luce della coesistenza con altri

impianti simili nel territorio ed in relazione alla effettiva operatività dell'impianto (giorni di attività, possibili limitazioni in applicazione di convenzioni il Comune di Castagnole M.to, precisi riferimenti al concreto utilizzo dell'impianto per gare o manifestazioni con l'indicazione di eventuali concreti riferimenti in tale senso forniti da associazioni, federazioni ecc.)

Si invita pertanto la società proponente a voler integrare la documentazione prodotta con un'accurata ed aggiornata analisi di benchmark competitivo.

- b) Meglio precisate considerazioni sul previsto assetto patrimoniale e finanziario della società nel quadriennio in oggetto soprattutto in considerazione della marcata sproporzione, espressa nei dati previsionali, tra l'ammontare del capitale proprio e il totale dei mezzi finanziari di terzi dichiarati come necessari per realizzare l'investimento. Si invita pertanto la società proponente ad integrare il prospetto finanziario previsionale con ulteriori dati idonei a migliorare la consapevolezza dell'Amministrazione sui profili di rischio della società. Invitiamo pertanto la società proponente di confermare se è già da oggi prevedibile l'adozione, nel quadriennio in esame, di provvedimenti finalizzati ad un sostanziale miglioramento della propria autonomia finanziaria agendo sul rapporto tra capitale di terzi e capitale proprio.
- c) Dall'esame del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 della società proponente, emerge che questa presenta un capitale netto negativo avendo le perdite maturate, in chiusura d'esercizio, completamente eroso il capitale sociale. Rammentando quanto prevedono gli articoli 2482 bis, 2484 e 2486 del Codice Civile, si invita la società a voler riferire in merito all'ottemperanza degli adempimenti ivi previsti, facendo altresì cenno sulle procedure adottate

Castagnole Monferrato, 27 novembre 2018

Patrizia STEFINI

Marco Maria CRIVELLI

Carmen GATTI

