

Avv. Claudio Simonelli
Alessandria, Via Mazzini 46

Gent.mo Dott.
Angelo Marengo
Responsabile Servizio Ambiente
Provincia di Asti

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

Egr. Sig.
Marco Rossi
Responsabile SUAP
Unione dei colli divini nel Cuore del Monferrato

a mezzo pec: suap.collidivini@pec.it

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI CROSSODROMO SU
TERRENI SITI A CASTAGNOLE MONFERRATO (AT)**

Pratica SUAP n. 15/2018 – pratica SIAP C.D. 0682018 MONF.

.....

**MEMORIA ISTRUTTORIA
DELL'AZIENDA FAUNISTICO-VENATORIA
"CASTAGNOLE MONFERRATO"**

Il sottoscritto avv. Claudio Simonelli, a nome e per conto del concessionario dell'azienda faunistico-venatoria "Castagnole Monferrato", Sig. Alessandro Colombo, vista la comunicazione dei Responsabili in indirizzo in data 26/03/2019 ed esaminata la documentazione prodotta dalla società "Monferrato S.r.l." di Grasso Gaja, espone le seguenti

OSSERVAZIONI:

RIEPILOGO DELL'ITER PROCEDIMENTALE

Per comodità espositiva, si riassume l'iter degli atti e dei provvedimenti intervenuti dopo la comunicazione in data 18/12/2018 da parte del responsabile dello sportello unico della Conferenza di servizi, dei motivi ostativi alla procedibilità dell'istanza per la realizzazione dell'impianto di motocross, motivi riconducibili alla verificata circostanza che la società istante "*...non possiede la piena disponibilità di alcuni mappali ricompresi all'interno dell'area oggetto di intervento.*

Poiché la sussistenza del requisito della piena disponibilità delle aree rappresenta una condizione necessaria alla procedibilità dell'istanza autorizzativa.....il venir meno del suddetto requisito determina l'impossibilità di proseguire con l'iter istruttorio della pratica.

- A tale comunicazione la Società Monferrato S.r.l. ha risposto dapprima con le osservazioni inviate in data 27/12/2018 e successivamente con la missiva inviata via pec dallo studio Scaparone in data 25 febbraio 2019.
- Tale ultimo documento è accompagnato da quattro allegati che – a detta dell'estensore avv. Jacopo Gendre – dovrebbero attestare "*...la piena disponibilità di cinque terreni posti all'interno del perimetro del progettato impianto sportivo motoristico da parte della Società Monferrato S.r.l.*"

Per ora ci si limita a rilevare come tale documentazione sia relativa solo ad una parte dei terreni in merito ai quali le verifiche compiute dal Comune di Castagnole Monferrato e dagli uffici della Conferenza avevano rilevato la "*mancaanza di piena disponibilità*" in capo alla società proponente, ma su ciò si tornerà più avanti.

- Merita invece esaminare i quattro documenti allegati alla comunicazione dello studio Scaparone:
 - A) per i terreni ricompresi al **foglio 15 mappale 91** è prodotto un contratto di affitto trentennale a favore della società Monferrato da parte delle signore Barolo Luigina, Barolo Clara e del signor Barolo Francesco Luigi contenente

le seguenti clausole: *“il terreno in oggetto potrà essere, in seguito, adibito ad uso sportivo e a tale scopo la PARTE PROPRIETARIA autorizza la parte AFFITTUARIA a richiedere le opportune ed idonee autorizzazioni ai fini della realizzazione edilizia ed amministrativa dell’impianto senza alcuna spesa per la proprietà.*

Qualora venga rilasciato il titolo autorizzativo, le signore Barolo Luigina, Barolo Clara ed il signor Barolo Francesco Lugi si impegnano a cedere il bene in oggetto del contratto.”

B) È prodotta la documentazione di un procedimento di vendita di beni costituenti un compendio ereditario giacente, comprendente i terreni ricompresi al foglio 15 – mappale 111, procedura avviata presso il Tribunale di Torino.

Contrariamente a quanto dichiarato dallo studio Scaparone, i beni ricompresi nel compendio della eredità giacente della defunta Mariuccia Gatto, sono oggetto di una istanza di vendita da parte del Curatore avv. Francesca Copelli su richiesta della signora Gaja Grasso ma non a favore della stessa. Quando il Giudice Tutelare autorizzerà la vendita e sarà disposta la relativa pubblicità, tutti gli interessati potranno avanzare le proprie offerte.

Dalla documentazione prodotta non si comprende quale sia la quota attualmente nella disponibilità della signora Gaja Grasso, che da un lato risulterebbe comproprietaria del 50% del terreno, mentre la defunta Mariuccia Gatto, secondo l’attestazione del curatore *“...deteneva solo 14/72 di proprietà”*, mentre l’avv. Gendre fa riferimento alla *“quota del 19,44%.”*

In ogni caso, il terreno in questione non è ancora nella disponibilità della Società Monferrato.

C) Per i terreni ricompresi al foglio 15 mappali 119 e 136 è prodotta una dichiarazione dei comproprietari contenente *“...l’impegno a cedere...la quota di proprietà dei mappali...autorizzando la Monferrato S.r.l. alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di un crossodromo parzialmente insistente sul sopra citato mappale 91 (?sic!), comportante il cambio di destinazione d’uso da agricolo a sportivo.”*

D) Per i terreni ricompresi al foglio 18, mappale 99, viene prodotto promessa di compravendita da parte del signor Roberto Bonviglio il quale “...promette di vendere e trasferire alla società Monferrato di Grasso Gaja la piena e assoluta proprietà...” di una quota pari al 50%, e “...autorizza, sin d’ora che tutte le pratiche tecnico-amministrative delle singole autorizzazioni (Permesso di Costruire e Variante Piano Regolatore) vengano presentate e firmate dalla società Monferrato S.r.l.

La parte acquirente verrà immessa nel possesso materiale dei terreni, su citati, alla stipula dell’atto notarile.”

.....

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALLA SOCIETA’

“MONFERRATO S.R.L.”

- Occorre verificare se le produzioni relative ai terreni interessati consentano di ritenere sussistente in capo alla società Monferrato S.r.l. il requisito della “piena disponibilità” dei terreni stessi.

La circostanza ci pare esclusa “*per tabulas*” per i terreni di cui al punto B), al momento ancora ricompresi in un compendio ereditario giacente che potrà essere oggetto di una procedura di compravendita, il cui esito – eventualmente favorevole alla società istante – non può certamente essere dato per scontato oggi.

Come è noto, la concessione a svolgere attività edilizia può essere data (a norma della L. 28/01/1977 n. 10, confermata dal DPR 06/06/2001 n. 380) “...al proprietario dell’area o a chi abbia titolo per richiederla.”

La giurisprudenza ha ritenuto che “Questo disposto, secondo l’esegesi consolidata della norma, richiede per edificare una “disponibilità” dell’area ed implica una relazione qualificata a contenuto reale con il bene (come proprietario, superficiario, affittuario di fondi rustici, usufruttuario), anche se in formazione, non essendo sufficiente il solo rapporto obbligatorio, in quanto il diritto a costruire è una proiezione del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento che autorizzi a disporre con un intervento costruttivo” (cfr. **Consiglio di Stato – V Sezione – Sent. 04/02/2004 n. 368**).

Nei documenti forniti dallo studio Scaparone, ai punti C) e D) non siamo in presenza di un atto a contenuto reale, ma solo di un rapporto obbligatorio (promessa di vendita) addirittura condizionato all'ottenimento del titolo autorizzativo dell'intervento nel caso C) e comunque con rinvio dell'immissione nel possesso del bene e quindi della successiva attività edificatoria alla stipula dell'atto notarile di vendita (per il caso D).

In altri termini, le autorizzazioni alla società Monferrato riguardano l'esercizio di attività progettuali e amministrative, ma non vi è un'espressa delega da parte dei soggetti proprietari a disporre del terreno per un intervento costruttivo.

Né può avere alcun rilievo la circostanza che la società istante "*...sia successivamente proprietaria dell'area per aver stipulato il contratto di compravendita definitivo, stante il criterio determinante del "tempus regit actum" nel riscontro di legittimità del provvedimento*" (cfr. **Consiglio di Stato – Sezione IV – Sent. 16/01/2007 n. 3027**).

Quanto al contratto di affitto di cui al punto A) è necessario rilevare che lo stesso non risulta trascritto ed è perciò inopponibile ai terzi e quindi anche al Comune.

.....

Nessuna documentazione viene prodotta in ordine agli altri terreni ritenuti non nella completa disponibilità della Società Monferrato s.r.l.

Secondo questi ultimi si tratterebbe di "*aree esterne all'impianto e destinate, nella proposta del proponente, ad ospitare le opere di compensazione ambientale*" (Cfr. **Memoria Monferrato in data 27/12/2018-pag. 3**) proposta sulla quale non esiste allo stato consenso da parte dell'Amministrazione comunale.

E' necessario, in proposito, richiamando i rilievi critici già formulati dall'Azienda faunistico-venatoria e da altri soggetti partecipanti alla conferenza di servizi, sottolineare le gravi carenze progettuali, relative alle aree destinate al pubblico e alle aree a parcheggio, che dovrebbero essere di dimensioni ragguardevoli in base ai requisiti richiesti dalla normativa CONI

e FIM per impianti destinati a competizioni nazionali e internazionali (come quello di Castagnole, secondo il progetto preliminare).

Sul punto, ci troviamo di fronte ad un dilemma insuperabile.

Se non si completa la progettazione per le aree sopra indicate, l'impianto non avrà alcuna possibilità di essere autorizzato in conformità al progetto iniziale; se, viceversa, si progettano le aree per il pubblico e per i parcheggi, per la loro realizzazione occorre necessariamente utilizzare i terreni prossimi alla pista e ricompresi nelle aree di compensazione, tra i quali gli appezzamenti oggetto dei vari rilievi critici in quanto non nell'esclusiva disponibilità della Monferrato.

Quest'ultima, nella citata comunicazione in data 27 dicembre 2018 giunge ad affermare *"...che la società abbia o meno la piena disponibilità delle aree esterne all'impianto è circostanza del tutto irrilevante ai fini del rilascio del permesso di costruire: appena il Comune rappresenterà alla Società proponente.....i propri desideri al riguardo, la Monferrato S.r.l. potrà in essere ogni iniziativa per venire incontro alle richieste dell'Amministrazione Comunale."*

In realtà non si tratta di compiacere ad un capriccio del Comune di Castagnole, ma di chiarire se si intende realizzare un impianto di motocross con le caratteristiche ed il livello vantati, che ne giustificano la qualifica di *"impianto produttivo"* con il conseguente assoggettamento all'iter di approvazione in corso, oppure ci si accontenta al momento di una pista per amatori, che non richiede la complessità progettuale indicata, ma non è in grado di rappresentare una fonte di richiamo turistico e di svolgere il vantato ruolo di sviluppo economico per il territorio. In questa seconda ipotesi, il lavoro svolto fin qui sarebbe stato inutile e si dovrebbe ripartire da capo o non ripartire affatto.

Devono essere, infine, censurate, l'arroganza e l'impudenza con le quali la Società Monferrato ha accusato il Comune di mancanza di *"buona fede e correttezza dell'agire amministrativo"* per avere rilevato la sussistenza di elementi ostativi al proseguimento della procedura quando aveva in

precedenza ritenuto che la società proponente disponesse di tutti i terreni interessati all'iniziativa.

Questa accusa viene formulata dimenticando che la valutazione iniziale era intervenuta sulla base della falsa attestazione da parte della società Monferrato circa il possesso di un requisito che ad oggi – di fronte alle contestazioni emerse in corso di istruttoria – è costretta ad ammettere che era almeno in parte insussistente al momento della presentazione dell'istanza. Circostanza che – ove riscontrata – avrebbe bloccato sul nascere l'iter procedimentale.

Ci sembra davvero inqualificabile accusare di malafede l'amministrazione quando la si è ingannata dolosamente con false attestazioni circa la sussistenza di un requisito che costituisce presupposto essenziale per l'avvio e per la prosecuzione della procedura di esame del progetto.

.....

A conclusione di questa disamina, pare che non sussistano elementi atti al riavvio del procedimento amministrativo di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/210.

La documentazione prodotta da Monferrato s.r.l. non è idonea a provare la piena disponibilità in capo alla Società di tutti i terreni interessati dall'insediamento.

Piena disponibilità che – ripetiamo – avrebbe dovuto essere dimostrata al momento dell'avvio del procedimento.

Alessandria, 10 aprile 2019

Distinti saluti

avv. claudio simonelli
