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 200; 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 similari 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