

Comune di Alessandria

AVVISO DI AVVENUTA APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO AREA PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI D8, COSTITUENTE DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ E AVVIO DEL PROCEDIMENTO FINALIZZATO ALL'ADESIONE ALLO STESSO, OVVERO – IN CASO DI MANCATA ADESIONE - ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO AI SENSI DEL D.P.R. 327/2001 RECANTE IL TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ.

Documento allegato

CITTÀ DI ALESSANDRIA

SETTORE URBANISTICA

Piazza della Libertà, 1 - 15121 Alessandria

[Posta Certificata: comunedialessandria@legalmail.it](mailto:comunedialessandria@legalmail.it)

OGGETTO **AVVISO DI AVVENUTA APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO AREA PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI D8, COSTITUENTE DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ E AVVIO DEL PROCEDIMENTO FINALIZZATO ALL'ADESIONE ALLO STESSO, OVVERO – IN CASO DI MANCATA ADESIONE - ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO AI SENSI DEL D.P.R. 327/2001 RECANTE IL TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ.**

PREMESSO CHE

- il giorno 9/2/2023, con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 25, è stato definitivamente approvato il Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio relativo all'area per insediamenti industriali D8, in attuazione di quanto previsto dalla Convenzione accessiva al relativo atto di programmazione negoziata, sottoscritta dal Comune di Alessandria in data 11/11/2022, con la Società Valtidone S.p.a. con sede in Assago, Frazione Milano Fiori - Strada 3 - Palazzo B3, Rep.168066, Racc. 36931 del Notaio Luciano Mariano, relativa all'attivazione nella Zona 08, di una nuova area di insediamento logistico oggetto di immediata attuazione realizzando le correlate infrastrutture tramite la approvazione di una variante al PRGC vigente, ai sensi dell'articolo 17, comma 12 lettera c) e d) della LR Piemonte n. 56/1977 e s.m.i., in attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 03.11.2022;
- la predetta Deliberazione di Giunta Comunale n. 25/2023 prevede la costruzione di due insediamenti ad uso logistica e artigianale di nuovo impianto con una superficie utile di progetto totale di mq 147.964,00 e una superficie coperta massima di mq 133.336,00, come da progettazione redatta da Project Management The Blossom Avenue Partners, Prof. Arch. Marco Facchinetti, Arch. Marco della Valle, Arch. Luca De Stefani e consulente CnStudio, Arch. Domenico Catrambone;
- la documentazione progettuale del P.E.C. obbligatorio approvato consta di:
 - 1.1 Relazione tecnico - illustrativa
 - 2. Stato di fatto
 - 2.1 Planimetria di inquadramento territoriale
 - 2.2 Inquadramento del PEC su mappa catastale
 - 2.3 Inquadramento del PEC su PRG vigente
 - 2.4 Rilievo piani altimetrico
 - 2.5 Documentazione fotografica
 - 3. Progetto
 - 3.1 Progetto planivolumetrico - planimetria generale
 - 3.1.1 Pianta piano terra e copertura- immobile ambito 1
 - 3.1.2 Pianta piano terra e copertura - immobile ambito 2
 - 3.2.1 Progetto planivolumetrico - prospetti e sezioni ambito 1
 - 3.2.2 Progetto planivolumetrico - prospetti e sezioni ambito 2
 - 3.3 Progetto planivolumetrico - viste prospettiche
 - 3.4 Progetto planivolumetrico - destinazioni d'uso delle aree e verifiche urbanistiche
 - 3.5 Verifica Superfici - Convenzione
 - 4.1 Opere di urbanizzazione: Relazione illustrativa
 - 4.2 Opere di urbanizzazione: Sovraservizi - Planimetria di inquadramento
 - 4.3 Opere di urbanizzazione: Planimetria - Stato di fatto

- 4.3.1 Opere di urbanizzazione: Strada di accesso e strada agricola - Stato di progetto
- 4.3.2 Opere di urbanizzazione: Rotatoria R1, Rettifilo 1, Rotatoria R2 - Stato di progetto
- 4.3.3 Opere di urbanizzazione: Rettifilo 2, Rotatoria R3 - Stato di progetto
- 4.4 Opere di urbanizzazione: Planimetria - Stato di confronto
- 4.5 Opere di urbanizzazione: Verifica visibilità e deflessione Rotatorie R1-R2-R3
- 4.6 Opere di urbanizzazione: Segnaletica orizzontale e verticale
- 4.7.1 Opere di urbanizzazione: Sovraservizi - Sezioni e dettagli costruttivi
- 4.7.2 Opere di urbanizzazione: Sovraservizi - Sezioni e dettagli costruttivi
- 4.7.3 Opere di urbanizzazione: Sovraservizi - Sezioni e dettagli costruttivi
- 4.8 Opere di urbanizzazione: Inquadramento sottoservizi - stato di fatto/progetto
- 4.9 Opere di urbanizzazione: Illuminazione pubblica
- 4.10 Computo metrico estimativo
- 5.1 Indagine ambientale matrice suolo e sottosuolo
- 5.2 Analisi del reticolo idrico territoriale
- 5.3 Verifica della sostenibilità del carico aggiuntivo acque nere civili
- 5.4 Studio di ricaduta delle emissioni inquinanti in atmosfera derivanti da traffico veicolare indotto;
- 5.5 Studio di impatto viabilistico
- 5.6 Relazione geologica
- 5.7 Studio previsionale di impatto acustico ex art. 8 c.4 L. 447/95
- 5.8 Opere private: Progetto di invarianza idraulica e idrologica
- 5.9 Opere Extra Comparto: Progetto di invarianza idraulica e idrologica
- 5.10 Aspetti paesaggistici e progetto del verde
- 5.11 Relazione: Area Produttiva Ecologica Attrezzata (APEA)
- 5.12 Relazione ambientale come da O.O. 1429 del 09/10/2020
- 6.1 Schema di convenzione urbanistica
- 6.2 Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)
- 7.1 Norme tecniche di attuazione

- in data 2/01/2023 il Dirigente del Settore Urbanistica e Patrimonio ha sottoscritto l'Avviso con il quale rende noto che presso il Settore Gabinetto del Sindaco, Segreterie Particolari, Soggetti Partecipati, Cerimoniale, Affari Generali e Disability Manager e sul sito informatico del Comune di Alessandria, nella Sezione Amministrazione Trasparente - Sottosezione Pianificazione e Governo del Territorio, è depositato e pubblicato per la durata di quindici giorni consecutivi, affinché chiunque possa prenderne conoscenza, il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio sopra meglio identificato avvisando che nei successivi quindici giorni avrebbero potuto essere presentate osservazioni e proposte scritte, intestate al Sindaco ed indirizzate a Comune di Alessandria - Settore Gabinetto del Sindaco, Segreterie Particolari, Soggetti Partecipati, Cerimoniale, Affari Generali e Disability Manager - Servizio ufficio relazioni con il pubblico, coordinamento sportelli di front office, citando come riferimento nell'oggetto la dicitura: "Area per insediamenti industriali 08" - PROPONENTE: Società Valtidone s.p.a.";
- il suddetto Avviso è stato affisso all'Albo Pretorio dal 03/01/2023 al 18/01/2023 e pubblicato, completo degli elaborati di progetto, nonché dello schema di convenzione, sul sito informatico del Comune per quindici giorni consecutivi e nei successivi quindici giorni non risultano essere pervenute osservazioni.

PRESO ATTO CHE

- la presentazione del P.E.C. obbligatorio è avvenuta nel rispetto dell'articolo 43 comma 1, della LR 56/1977 e s.m.i. e, in sede di approvazione finale, la Giunta Comunale ha espressamente stabilito che - ove si rendesse necessario per la realizzazione del progetto di P.E.C. obbligatorio - il Comune procederà ai sensi dell'art. 44 della LR n. 56/1977 e s.m.i. ed in particolare dei commi 8-9 e successivi, ove si prevedono le eventuali procedure espropriative nei confronti dei soggetti proprietari di aree non aderenti al Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio;

- constatato che in relazione ai mappali identificati al catasto Fg. 199, particella 21, è risultata la presenza di soggetti intestatari dei relativi mappali che non hanno previamente aderito al PECO e pertanto nei loro confronti si rende necessario procedere alla notifica di approvazione del predetto strumento urbanistico esecutivo, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 44, LR 56/1977, nonché del richiamato d.P.R. 327/2001 recante il *"Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"*;
- inoltre, l'art. 12 del d.P.R. 327/2001 dispone che *"La dichiarazione di pubblica utilità si intende disposta: a) quando l'autorità espropriante approva a tale fine il progetto definitivo dell'opera pubblica o di pubblica utilità, ovvero quando sono approvati il piano particolareggiato, il piano di lottizzazione, il piano di recupero, il piano di ricostruzione, il piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ovvero quando è approvato il piano di zona"* e che quindi, con l'approvazione definitiva del Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio relativo all'area per insediamenti industriali D8 a mezzo della Deliberazione di Giunta Comunale n. 25, è stata disposta la pubblica utilità del PECO stesso e delle opere previste;
- oltre a quanto precede, la pubblica utilità delle opere previste dal PECO in oggetto deriva dalla necessità di procedere con la massima urgenza all'avvio dei lavori al fine di consentire anche la realizzazione di specifiche opere a carico del privato attuatore, quali opere urbanizzative a standard qualitativo e di riqualificazione ambientale previsti nel PECO, e derivanti anche dall'incasso da parte del Comune di relativi oneri e contributi di costruzione, tra i quali la realizzazione di interventi di mobilità sostenibile e sistemazione della viabilità presso la località di Spinetta Marengo;

CONSTATATO INOLTRE CHE

- in caso di mancata adesione delle ditte intestatarie dei mappali identificati al catasto Fg.199, particella 21 da manifestarsi mediante comunicazione scritta e inviata entro trenta giorni a mezzo p.e.c. o raccomandata a/r, il Comune avvierà nei confronti delle stesse, le formali procedure espropriative, con la precisazione che a partire dal momento in cui è dichiarata e notificata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui sarà eseguito il decreto di esproprio, le ditte intestatarie catastali dei predetti mappali hanno il diritto di stipulare con il soggetto beneficiario dell'espropriazione (soggetto attuatore Valtidone S.p.A., di seguito anche solo il **"Soggetto Beneficiario"**), l'atto di cessione dell'Area ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 del d.P.R. 327/2001, con la maggiorazione del 10% del valore, trattandosi di area edificabile;
- il presente avviso sarà altresì pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, presso l'Albo Pretorio informatico del Comune di Alessandria, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 9, 11, 12, 13, 16, 17 e 19 del TU Espropriazioni, ed è notificato ai proprietari secondo le risultanze dei registri catastali, anche con le modalità previste dall'art. 2 della Legge Regionale Piemonte n. 4 del 17 marzo 2023;

VISTI

- la Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i., e in particolare l'art. 44, commi 8 e ss.;
- il d.P.R. 327/2001 recante il *"Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"*;
- l'art. 2 della Legge Regionale Piemonte n. 4 del 17 marzo 2023;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali);
- l'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, rubricato "Controllo di regolarità amministrativa contabile";
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 25/2023;
- lo Statuto comunale, da ultimo modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 in data 31 marzo 2015;
- il vigente Regolamento comunale di Contabilità approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 156 in data 22 dicembre 2014;

il Comune di Alessandria

AVVISA

La Società ENGINEERING 2K S.P.A., in qualità di ditta intestataria dei mappali identificati al catasto Fg. 199, particella 21, che

- 1) la Deliberazione di Giunta Comunale n. 25/2023 ha definitivamente approvato il Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio relativo all'area per insediamenti industriali D8 all'interno del quale sono ricompresi i mappali identificati al catasto Fg.199, particella 21, costituente dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del d.P.R. 327/2001;
- 2) per trenta giorni consecutivi, a partire dalla data di notificazione del presente avviso, è depositato per consultazione, presso gli uffici comunali siti in Alessandria, Piazza della Libertà n. civico 21, il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio costituito dagli elaborati sopra richiamati e comprensivo dell'elenco dei dati catastali delle proprietà interessate, relativo all'area per insediamenti industriali D8 approvato definitivamente con la richiamata Deliberazione di Giunta Comunale n. 25/2023;
- 3) ai sensi dell'art. 44, commi 8 e ss., della LR 56/1977 codesta spettabile ditta ENGINEERING 2K S.P.A. ha facoltà di aderire al predetto Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio mediante comunicazione scritta e inviata entro trenta giorni a mezzo p.e.c. o raccomandata a/r allo scrivente Comune di Alessandria all'indirizzo di posta elettronica certificata: comunedialessandria@legalmail.it e/o all'indirizzo postale Piazza della Libertà n.1, 15121 Alessandria, all'attenzione del Responsabile del Procedimento Arch. Pierfranco Robotti, avvisandosi altresì che, in caso di mancata adesione al PECO nel predetto termine, il Comune, in qualità di autorità espropriante, avvierà nei confronti della ditta ENGINEERING 2K S.P.A. e a favore del Soggetto Attuatore in qualità di soggetto beneficiario, le procedure espropriative previste dal d.P.R. 327/2001;
- 4) in caso di mancata adesione al PECO, dal momento della ricezione del presente avviso e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, codesta Spett.le Società ha il diritto di stipulare con il Soggetto Beneficiario dell'espropriazione (Valtidone) l'atto di cessione dell'Area (art. 45 del TU Espropriazioni), con la maggiorazione del 10% del valore, trattandosi di area edificabile e pertanto codesta Società potrà comunicare tale disponibilità alla cessione volontaria delle aree, unitamente all'atto di eventuale non adesione al PECO;

con l'espresso avvertimento che:

- 5) entro 30 (trenta) giorni dalle pubblicazioni indicate in premessa, ovvero entro i successivi 30 (trenta) giorni decorrenti dalle avvenute notificazioni che avverranno nei confronti delle Ditte risultanti catastalmente intestatarie delle aree interessate dalla realizzazione dell'intervento, i proprietari ed eventuali soggetti terzi interessati aventi diritto hanno facoltà:
 - a) di prendere visione ed estrarre copia degli atti del procedimento, salvo quanto previsto dall'articolo 24 della L. n. 241/1990 e s.m.i.
 - b) di presentare memorie scritte, documenti e osservazioni, che le Amministrazioni hanno l'obbligo di valutare e controdedurre, ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento;
- 6) ai sensi dell'art. 32, comma 2, del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., dopo la comunicazione del presente avviso di avvio del procedimento e nell'eventualità di prosecuzione del procedimento espropriativo in caso di mancata adesione al PECO, non saranno tenute in conto nell'indennità le costruzioni, le migliorie, le piantagioni effettuate sul fondo.
- 7) Si comunica inoltre che:
 - a. Amministrazione competente è il Comune di Alessandria;
 - b. soggetto beneficiario dell'espropriazione è Valtidone S.p.A. nella qualità di Soggetto Attuatore del PECO in oggetto;
 - c. Responsabile del Procedimento espropriativo è il dott. Arch. Pierfranco Robotti;
 - d. Nel caso di non adesione al PECO e di avvio del procedimento espropriativo, l'eventuale Decreto di esproprio sarà emesso nel termine massimo di cinque anni dall'atto che dichiara la pubblica utilità dell'opera, fatto salvo il diritto dell'espropriando di

procedere alla cessione dell'area sotto le condizioni del d.P.R. 327/2001

Alessandria, il 23 Giugno 2023

Il R.U.P.
Direttore del Settore Urbanistica
Arch. Pierfranco Robotti

COMUNE DI ALESSANDRIA
Settore Urbanistica
Piazza Libertà, 1 – 15121 Alessandria
Pec - Posta Elettronica Certificata: comunedialessandria@legalmail.it
Dirigente: arch. Pierfranco Robotti