

OGGETTO: Piano Esecutivo Convenzionato "Area per logistica San Michele": Accoglimento.

LA GIUNTA COMUNALE

Sentita la relazione del Sindaco Dott. Giorgio Angelo Abonante che in forza del Decreto Sindacale n.26 del 06/07/2022 ha mantenuto in capo a sé le competenze dell'Urbanistica;

Premesso che:

- Con nota ns. prot.63498 del 18/07/2023 il Sig. Marchiori Andrea in qualità di amministratore delegato della Società Techbau S.p.A. con sede in Milano – Piazza Giovine Italia n.3 ha presentato al Sindaco domanda di approvazione del P.E.C. denominato "Area per logistica San Michele" sito in Alessandria lungo la S.P.n.31, Zona San Michele, in oggetto unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune; inoltre con note pec ns. prot 24378 del 11/03/2025 e prot 24792 del 12/03/2025 sono poi stati ricevuti alcuni elaborati in sostituzione di quelli contenuti nell'invio precedente, tra cui lo schema di convenzione da stipulare con il Comune;
- detta area d'intervento é individuata dal P.R.G.C. vigente in parte come "Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport" di cui all'articolo 32 quinquies lettera c) e in parte come "area per insediamenti artigianali e di deposito", soggetta a strumento urbanistico esecutivo;
- detta area è stata individuata con tale destinazione a seguito dell'approvazione della Variante parziale al P.R.G.C. vigente, definitivamente approvata con deliberazione C.C. n.71/82/136/4310N del 21/05/2014;
- la Variante parziale è stata sottoposta a fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i., della L.R. 14.12.1998 n° 40 e s.m.i. e della D.G.R. n° 12-8931 del 09.06.2008;
- con D.D. n. 1934 del 24/12/12 della Direzione Territorio e Ambiente – Servizio Ambiente è stata conclusa la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante parziale del P.R.G.C.. sopra citata, stabilendo l'esclusione della Variante in questione dalla Valutazione Ambientale Strategica; la stessa determinazione evidenzia una serie di raccomandazioni proposte dagli Enti e dai Servizi / Uffici interni coinvolti nel procedimento in oggetto, affinché possano essere prese in considerazione nelle fasi di pianificazione attuativa e di esecuzione - sia per strumenti urbanistici esecutivi che per singoli titoli autorizzativi.
- il soggetto proponente pertanto non ha depositato gli elaborati relativi al processo di VAS di cui all'articolo 39 comma 8bis) della L.R. n.56/77 e s.m.i..
- il soggetto proponente non ha depositato gli elaborati relativi al processo di VIA in quanto la superficie del PEC proposto e attivato risulta di 395.000 mq e pertanto al di sotto del limite di 40 ha., oltre i quali occorre obbligatoriamente la procedura di VIA del PEC.
- Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 370 del 31/12/2024 è stato accolto il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Area per logistica San Michele" sito in Alessandria lungo la S.P. n. 31, Zona San Michele, proposto dalla Società Techbau S.p.A. con istanza prot.63498 del 18/07/2023, come da documentazione presentata con prot.n.115138 del 19/12/2024.
E' stato altresì adottato, in sostituzione del Fascicolo "F-Schema di Convenzione" proposto dalla Società Techbau S.p.A., lo "Schema di Convenzione-28/12/2024" del PEC rettificato dall'Ufficio Urbanistica del Comune in data 28/12/2024, per il recepimento delle disposizioni dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione del PEC; con la succitata Deliberazione si è

inoltre dato atto che nel Fascicolo B-Relazione Illustrativa, per mero errore di battitura, a pg. 15 si deve intendere sostituito “Superficie utile di progetto (SU) mq 251.480,00” con il seguente “ Superficie utile di progetto (SU) mq 173.242,00”, ed inoltre si deve intendere sostituito “Superficie coperta massima (SC) mq 188.610,00” con il seguente “ Superficie coperta massima (SC) mq 169.692,00”, come correttamente riportato e riscontrabile nel fascicolo C-Norme Tecniche di Attuazione, all’art. 3 e negli altri elaborati del PEC; venivano richiamate inoltre le condizioni, indicate in premessa, di cui ai punti a), b) della relazione del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico prot. n. 117069 del 30/12/2024.

- Con nota prot.n.6199 del 20/01/2025 il proponente è stato informato dell’accoglimento della proposta e gli è stato trasmesso schema di Convenzione 28/12/2024, predisposto dal Settore Urbanistica, oltre che DGC n.370 del 31/12/2024, precisando altresì le già citate correzioni alla relazione illustrativa.
- Con nota prot.n.9980 del 28/01/2025 il proponente ha comunicato la volontà di modificare gli elaborati progettuali di PEC, proponendo una aumento della superficie coperta (SC) e della superficie utile (SU) rispetto al progetto accolto.
- La proposta modificata è stata ricevuta con prot.n.21337 del 3/03/2025, ed integrata con con note pec ns. prot 24378 del 11/03/2025 e prot 24792 del 12/03/2025
- il progetto di PEC prevede la costruzione di due edifici ad uso logistico con una superficie complessiva di mq 191.552 ed una superficie coperta di mq 186.872,00.
- l’elaborazione del P.E.C. in oggetto, è stata redatta dall’Arch. Sergio Camilli iscritto all’Ordine degli Architetti di Alessandria (pos. n. 485), con studio in Alessandria, Galleria Guerci.
- la documentazione di P.E.C. presentata dal proponente , così come inoltrata nella versione definitiva di cui al prot.n.21337 del 3/03/2025, ed integrata con quella presentata con prot n.24378 del 11/03/2025 e prot n.24792 del 12/03/2025 consta di:

FASCICOLI:

- A. Titoli di proprietà
- B. Relazione Tecnico – Illustrativa
- C. Norme tecniche di attuazione
- D. Calcoli plano-volumetrici
- E. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (lotti A e B)
- F. Schema di convenzione
- G. Documentazione fotografica
- H. Relazione geologica – idrogeologica
- I. Relazione di valutazione previsionale del clima acustico
- J. Relazione di compatibilità ambientale
- K. Studio di impatto sulla viabilità
- L. Relazione di analisi di impatto sulla qualità dell'aria
- M. Relazione smaltimento acque reflue

ELABORATI GRAFICI:

1. Estratti cartografici
2. Planimetria di progetto PEC – Planovolumetrico
3. Aree in cessione e asservimento
4. Planimetrie edifici in progetto – tipologie
5. 5A. Prospetti e sezioni edificio A in progetto – tipologie
5B. Prospetti e sezioni edificio B in progetto – tipologie

6. Render
7. Planimetria sinottica OOUU complessive

Tutto ciò premesso;

Ritenuto che risulta necessario:

1. provvedere all'accoglimento del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Area per logistica San Michele" sito in Alessandria lungo la S.P.n.31, Zona San Michele, proposto dalla Società Techbau S.p.A. – Amministratore Delegato Sig. Marchiori Andrea costituito dagli elaborati di cui in narrativa, ivi compreso lo schema di convenzione, secondo quanto disposto dall'articolo 43, comma 5 della L.R. n.56/77 e s.m.i. alle particolari condizioni previste ai punti a), b) e c) della relazione del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico p.i. n. 50836 del 12/03/2025;
2. **DI DARE MANDATO** al Settore competente affinché provveda al deposito e alla pubblicazione del progetto di piano sul sito informatico del Comune e del relativo avviso all'Albo pretorio per la durata di quindici giorni;
3. **DI DARE ATTO** che entro i quindici giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte e che scaduto tale periodo si provvederà a contro dedurre alle eventuali osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il progetto di piano compreso il relativo schema di convenzione.

Visti:

- La Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i.;
- l'articolo 172, comma 1, del D.lgs 18.08.2000 n.267;
- il D.Lgs. 118/2011 e s.m.i., che disciplina il processo di riforma della contabilità pubblica denominato "Armonizzazione contabile", avviato dall'articolo 2 della Legge 196/2009, per le Amministrazioni pubbliche territoriali e i loro enti strumentali;
- il D. Lgs. 126/2014 introduce disposizioni integrative e correttive del D. Lgs. 118/2011, recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 42/2009;
- il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 156/357/514 in data 22.12.2014, ad oggetto "D. Lgs. 23 giugno 2011 e s.m.i.- Approvazione del nuovo regolamento di contabilità della città di Alessandria";
- la deliberazione del Consiglio Comunale n°102 del 07/08/2019 ad oggetto "Art.243 bis e seguenti del D.Lgs. 18 agosto 2000 n°267 e successive modificazioni ed integrazioni – Approvazione Piano di riequilibrio finanziario pluriennale";
- la Legge 136/2010 e s.m.i. in materia di tracciabilità dei flussi finanziari;
- la deliberazione di C.C. n. 99 del 17/10/2023 ad oggetto: "Artt. 151-170 D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 e successive modificazioni ed integrazioni - Documento Unico di Programmazione 2024-2026. Proposta al Consiglio comunale per l'approvazione";
- la deliberazione del C.C. n. 128 DEL 12/12/2023 con cui è stata approvata la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024-2026;
- la deliberazione G.C. n. 13 del 16/01/2025 ad oggetto "Art.169 D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni. Approvazione Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per la gestione dell'esercizio finanziario 2025";

- Delibera G.C. n. 48 del 27/02/2025 avente ad oggetto: PIANO INTEGRATO DI ATTIVITÀ E ORGANIZZAZIONE 2025-2027;
- la deliberazione di G.C. n. 170 in data 19.07.2024 avente ad oggetto: “ARTT. 151 E 170 D. LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE 2025 2027. PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE PER L’APPROVAZIONE”;
- Delibera C.C. n. 70 Del 29/07/2024 Oggetto: Art. 175, Ottavo Comma del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i. Variazione di Assestamento Generale al Bilancio di Previsione 2024-2026;
- Delibera C.C. N. 71 del 29/07/2024 Oggetto: Artt. 193 E 147-Ter, secondo comma del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i. Salvaguardia degli Equilibri di Bilancio Anno 2024;
- la deliberazione di Consiglio C.le n. 135 del 16/12/2024 ad oggetto "Art. 151 del D.Lgs. 18 agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni. Approvazione del Bilancio di previsione 2025/2027 e relativi allegati";
- Delibera G.C. n.13 del 16/01/2025 Oggetto: art.169 D.Lgs.n.267/2000 e s.m.i. Approvazione Pano esecutivo di gestione (P.E.G. per la gestione dell’esercizio finanziario 2025.”;
- il Decreto Sindacale n°28 del 28/06/2024 con il quale è stato conferito all’arch. Claudio Delponte l’incarico di Dirigente del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico;
- l’art. 41 dello Statuto Comunale;

DATO ATTO che il responsabile del presente procedimento è il responsabile del Servizio Pianificazione Attuativa ed Edilizia Residenziale Pubblica, che dichiara l’assenza di conflitto d’interesse;

VISTA la relazione del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico p.i. n. 50836 del 12/03/2025 allegata in copia alla presente, nella quale si esprime parere favorevole all’accoglimento del piano alle seguenti condizioni:

- a) l’attuazione del P.E.C. è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui all’art. 51 – Prescrizioni geologiche per le aree di pianura - classe I e IIα delle N. di A. del P.R.G.C. vigente;
- b) il rispetto della dotazione di parcheggi privati previsto dalla L. 122/89 dovrà essere verificato in sede di rilascio dei permessi di costruire;
- c) il rispetto delle condizioni stabilite nei pareri del Settore Opere Pubbliche e Infrastrutture ricevuto con prot. Int. 45074 e 45236 del 5/03/2025 e de Settore Partecipate, Politiche ambientali e Benessere della Persona, Legalità e Trasparenza, Patrimonio - Servizio Tutela dell’Ambiente ricevuto con prot.n.24767 del 12/03/2025.

DATO ATTO che l’articolo 43 comma 3 della L.R.n.56/77 e s.m.i. prevede che il Comune decida l’accoglimento o il motivato rigetto dei piano esecutivo proposto.

VISTI i pareri pervenuti:

- parere favorevole della Commissione Igienico Edilizia del 20/07/2023;
- parere favorevole del Servizio Autonomo Polizia Locale – U.O.T. Traffico prot.162706 del 11/09/2023;
- parere favorevole con prescrizioni del Settore V Partecipate, Politiche Ambientali e Benessere della Persona, Legalità e Trasparenza, Patrimonio Servizio Tutela dell’ Ambiente Prot.n.155981 del 29.08.2023 su documentazione Clima Acustico;
- parere favorevole della Provincia di Alessandria, Direzione Ambiente Viabilità 1, n.p.g. 43073 del 04/09/2023, sul progetto definitivo di modifica del tracciato viario della S.P. n.31 Alessandria-Casale nell’ambito del piano esecutivo di libera iniziativa per “insediamento produttivo-artigianale” in zona San Michele;

- parere favorevole di congruità tecnico economica sul progetto delle opere di urbanizzazione, trasmesso con prot.21567 del 3/03/2025, reso dal Dirigente pro tempore del Settore Opere Pubbliche e Infrastrutture ricevuto con prot. Int. 45074 e 45236 del 5/03/2025.
- parere favorevole con prescrizioni del Settore Partecipate, Politiche ambientali e Benessere della Persona, Legalità e Trasparenza, Patrimonio - Servizio Tutela dell'Ambiente prot.n.24767 del 12/03/2025.

Considerato che

- non risultano oneri finanziari a carico del bilancio pur comportando dei riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente essendo prevista, nell'ambito dello schema di convenzione, la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'edificazione dell'area.

Preso atto che, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni sono stati resi i pareri seguenti, espressi come segue:

- parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione reso dal Dirigente *pro tempore* del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico.
- parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione reso dal Dirigente *pro tempore* del Settore Risorse Finanziarie, Programmazione, Bilancio, Risorse Umane e Patrimonio.

DELIBERA

Per le motivazioni sopra riportate

E con votazione unanime espressa nelle forme di Legge e resa in forma palese

1. **DI ACCOGLIERE** il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Area per logistica San Michele" sito in Alessandria lungo la S.P.n.31, Zona San Michele, proposto dalla Società Techbau S.p.A. – Amministratore Delegato Sig. Marchiori Andrea, costituito dagli elaborati di cui in narrativa, ivi compreso lo schema di convenzione, secondo quanto disposto dall'articolo 43, comma 5 della L.R. n.56/77 e s.m.i. alle particolari condizioni previste ai punti a), b) e c) della relazione del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico p.i. n. 50836 del 12/03/2025.
2. **DI APPROVARE** il progetto delle opere di urbanizzazione ricevuto con prot.21337 del 3/03/2025 di cui è stato espresso parere di congruità tecnico economica dal Settore Opere Pubbliche e Infrastrutture ricevuto con prot. Int. 45074 e 45236 del 5/03/2025.
3. **DI APPROVARE** ai soli fini urbanistici per l'adozione del PEC in oggetto, trattandosi di opera di competenza della Provincia, il progetto di modifica del tracciato viario della S.P. n.31 Alessandria-Casale nell'ambito del piano esecutivo di libera iniziativa per "insediamento produttivo-artigianale" in zona San Michele, di cui la Provincia di Alessandria, Direzione Ambiente Viabilità 1, ha espresso parere favorevole n.p.g. 43073 del 04/09/2023; si dà altresì atto che le successive fasi progettuali di quest'opera pubblica dovranno essere approvate dalla Provincia di Alessandria, Direzione Viabilità, alla quale competerà anche l'Alta Sorveglianza durante l'esecuzione dei lavori.
4. **DI DARE MANDATO** al Settore competente affinché provveda al deposito e alla pubblicazione del progetto di piano sul sito informatico del Comune e del relativo avviso all'Albo pretorio per la durata di quindici giorni;

5. **DI DARE ATTO** che entro i quindici giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte e che scaduto tale periodo si provvederà a contro dedurre alle eventuali osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il progetto di piano compreso il relativo schema di convenzione.

DICHIARA

6. il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs n. 267/2000 stante l'urgenza di attivare l'intervento in progetto

| | |
|--|---|
| <p>ALLEGATI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Progetto Piano esecutivo Convenzionato "Area per logistica San Michele" ricevuto con prot.21337 del 3/03/2025; - Schema di Convenzione ricevuto con prot. 24792 del 12/03/2025; - Progetto delle opere di urbanizzazione ricevuto con prot.21337 del 3/03/2025 e 24378 del 11/03/2025; - Progetto di modifica del tracciato viario della S.P. n.31 Alessandria-Casale nell'ambito del piano esecutivo di libera iniziativa per "insediamento produttivo-artigianale" in zona San Michele; <p>PARERI PERVENUTI:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ parere Settore Lavori Pubblici e Infrastrutture prot. Int. 45074 e 45236 del 5/03/2025; _ parere Settore V Partecipate, Politiche Ambientali e Benessere della Persona, Legalità e Trasparenza, Patrimonio - Servizio Tutela dell' Ambiente prot.n24767 del 12/03/2025; | <p>POSTI AGLI ATTI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Istanza in data 18/07/2023 con nota ns. prot. 63498 del 18/07/2023. - Relazione istruttoria PEC "Area per logistica San Michele" del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico p.i. n. 50836 del 12/03/2025; - pareri pervenuti a seguito dell'istanza ricevuta con nota ns. prot.63498 del 18/07/2023 |
|--|---|