



## COMUNE di NOVARA

### 2^ COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE

(Urbanistica ed edilizia privata – Arredo urbano – Grandi infrastrutture – Progetti PNRR – Informatizzazione  
– Innovazione, Smart city e Transizione digitale)

#### VERBALE DELLA RIUNIONE DELLA 2^COMMISSIONE

In data 12.10.2023

n. 31

Con osservanza

#### Componenti 2^ Commissione:

BARONI Pier Giacomo  
 CARESSA Franco  
 COLLI VIGNARELLI Mattia  
 CRIVELLI Andrea  
 ESEMPIO Camillo  
 FONZO Nicola  
 FRANZONI Elisabetta  
 FREGUGLIA Flavio  
 GAGLIARDI Pietro

IACOPINO Mario  
 NAPOLI Tiziana  
 PACE Barbara  
 PALMIERI Pietro  
 PASQUINI Arduino  
 PICOZZI Gaetano  
 PIROVANO Rossano  
 RAGNO Michele  
 RENNA Francesco  
 ROMANO Ezio

**Presidente:** Pietro PALMIERI

**Segretario:** Luca MONFRINOTTI

**Presenti:** CARESSA Franco, CRIVELLI Andrea, ESEMPIO Camillo, FONZO Nicola, FREGUGLIA Flavio, GAGLIARDI Pietro, NAPOLI Tiziana, PACE Barbara, PALMIERI Pietro, PASQUINI Arduino, PICOZZI Gaetano, PIROVANO Rossano, RAGNO Michele, RENNA Francesco, ROMANO Ezio

**Assenti:** BARONI Pier Giacomo, IACOPINO Mario

**Delegati:** ALLEGRA Emanuela in sostituzione di COLLI VIGNARELLI Mattia, GIGANTINO Mauro in sostituzione di FRANZONI Elisabetta

**Il Presidente** constata altresì la presenza di:

- **Assessore Sviluppo del Territorio e Urbanistica:** Dott. Valter MATTIUZ
- **Dirigente del Settore Sviluppo del territorio:** Arch. Maurizio FODDAI
- **OTC VAS:** Ing. Anna Maria BONALANA
- **Funzionario UOC Urbanistica Progetti Speciali:** Arch. Pian. Grazia TAMBURELLO
- **Segretario verbalizzante:** Dott. Luca MONFRINOTTI

## IL PRESIDENTE

Verificata, tramite appello, l'esistenza del numero legale necessario per il regolare funzionamento della seduta di Commissione, alle ore 9.00 il Presidente **PALMIERI** dichiara aperta la discussione e cede la parola all'Assessore **MATTIUZ** per illustrare il primo punto iscritto all'ordine del giorno:

*1. Proposta di Delibera Consiglio Comunale n. 81 del 28/09/2023 avente ad oggetto: "PROPOSTA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA CON CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. 05.12.1977 N. 56 E S.M.I. INERENTE IL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANA DI UN'AREA SITA IN CORSO VERCELLI -AMBITO A42A PRESENTATA DALLA SOC. S.I.L.S.P.A, DALL'AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA MAGGIORE DELLA CARITÀ, DALLA SOC. NOVA COOP SOCIETÀ COOPERATIVA. APPROVAZIONE DEFINITIVA. APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE URBANIZZAZIONE DELLA SUB ZC1".*

L'assessore **MATTIUZ** indica che si tratta della seconda lettura di proposta di Piano Particolareggiato, la prima lettura avvenne come riportato in delibera l'11 luglio 2022. E' la conclusione di un iter complesso che ha interessato l'area denominata A42A: perché l'ambito, che è molto grande, è stato suddiviso in due sub-ambiti. Le aree interessate sono state a loro volta identificate come ZC1, ZC2, ZC3. La prima a partire è l'area ZC1, gli interventi ad essa relativa partiranno con l'approvazione della delibera. Per la ZC2 (quella della Coop) non sono ad oggi previsti sviluppi dell'area, come per la ZC3 (una parte dell'area in questione è dell'Ospedale Maggiore, con l'approvazione della delibera verrà consentita l'alienazione della parte di proprietà dell'ospedale, previo bando pubblico).

La delibera prevede l'approvazione definitiva del piano particolareggiato e l'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione della sub ZC1, non cambia molto rispetto alla precedente delibera, del luglio 2022, a parte il contributo fornito dagli enti competenti (Acqua Novara Vco, Est-Sesia, Asl. Arpa, Soprintendenza) ed il procedimento di avvio della VAS, previsto quando vi è necessita' di una variante urbanistica.

Il procedimento relativo alla VAS è stato avviato l'8 novembre 2022. Esso prevede la presentazione di osservazioni e proposte; in tal caso le uniche osservazioni pervenute sono quelle della Riseria Ceriotti, relativamente alla parte di suo interesse, ovvero l'area relativa all'ingresso principale della Riseria. La fase di VAS prevede le misure di compensazione ambientale che illustrerà l'ing. Bonalana.

Altro elemento importante sono i pozzi. Nel caso di un importante insediamento logistico l'aspetto di approvvigionamento idrico è rilevante. Per un pozzo pubblico, le tempistiche di approvazione da parte della Provincia, Ente competente, sono complesse, lunghe e comportano una fascia di rispetto dal pozzo stesso; per il pozzo privato le tempistiche sono più brevi e non è prevista alcuna fascia di rispetto. Gli sviluppatori hanno trovato come soluzione la riattivazione dei pozzi privati esistenti, sulla base dell'accordo con la Fondazione Agraria Novarese come indicato nella deliberazione.

Dal punto di vista politico, è la partenza per uno dei quattro punti logistici (ovest) previsti dal programma elettorale, basati sui quattro punti cardinali: gli altri tre sono il CIM (si sta concretizzando con accordo di pianificazione); l'area verso Trecate; Agognate.

Il Presidente **PALMIERI** cede la parola al Commissario **FONZO**.

Il Commissario **FONZO** precisa che il suo gruppo dal punto di vista politico si trova, rispetto all'assessore, all'opposto, per quanto riguarda le necessità della città e il suo sviluppo. Gli interventi proposti dalla maggioranza sono considerati come cementificazioni esasperate che deturpano il paesaggio e devastano gli spazi naturali. Il voto del Gruppo sarà contrario rispetto alla delibera proposta.

Il Presidente **PALMIERI** cede la parola al Commissario **PIROVANO**.

Il Commissario **PIROVANO** ribadisce la posizione espressa da Fonzo. Chiede quanti mq. di cementificazione sono previsti dal progetto, non solo relativamente all'intervento previsto per la prima area.

Inoltre si ribadisce come vi siano manifestazioni da parte di chi è impiegato nella logistica, a Biandrate ad esempio. Si solleva il dubbio che le attività proposte non siano in linea con le esigenze della città. Troveranno occupazione soprattutto extracomunitari, ottenendo peraltro risultati che sono incoerenti con la linea politica della maggioranza a livello di governo nazionale.

L'assessore **MATTIUZ** chiede che l'ing. **BONALANA** illustri le parti relative alla Valutazione Ambientale.

L'ing. **BONALANA** precisa che l'intervento sulla base della normativa regionale richiedeva solo la fase di verifica. Considerate le caratteristiche del piano, tra cui la localizzazione, è stato deciso di fare direttamente la fase di valutazione ambientale strategica. La proposta di variante è stata integrata con la predisposizione del rapporto ambientale, nel quale sono stati valutati gli effetti determinati sull'ambiente dall'intervento. Sono stati utilizzati metodi e modellazioni ambientali per poter attribuire un valore alle componenti ambientali e definire la differenza tra lo scenario ante-operam e post-operam.

La valutazione ambientale strategica tiene conto dello sviluppo sostenibile secondo tre aspetti: quello strettamente ambientale, che riguarda la tutela dell'ecosistema e il rinnovamento delle risorse naturali; la sostenibilità economica; la sostenibilità sociale.

Nel complesso è stata rilevata coerenza con le tematiche ambientali, ad eccezione del suolo, il paesaggio e l'aria, che sono state le variabili ambientali più coinvolte nella trasformazione.

Un altro elemento fondamentale è stata l'analisi delle alternative, un'indagine sul territorio per individuare altre aree localizzative e per definire quale localizzazione può essere ritenuta più sostenibile. Sono stati valutati anche i parametri di idoneità rispetto ai dispositivi normativi del Piano Territoriale Provinciale. L'area di Corso Vercelli si è configurata come la più idonea. In riferimento alla parte paesaggistica-ambientale, tale area risulta come "area agricola residua" per via delle delimitazioni fisiche già esistenti, come rete stradale, rete ferroviaria, canalizzazione artificiale. L'assetto viabilistico esistente si conforma a un insediamento di tipo logistico/produttivo.

Uno degli aspetti approfonditi riguarda l'impatto sul consumo di suolo. Il progetto si sviluppa su una superficie complessiva di 359.786 mq. . La capacità mitigatoria prevede l'impiego di un indice massimo di 0,35 mq. a fronte dell'indice massimo ammesso dal Piano Regolatore (0,50 mq.). Significa che di tutto l'ambito A42A rimane una quota libera del 33,36 per cento, utilizzata per le misure di conservazione della qualità ambientale nello stesso ambito.

Nella mappa post-operam che viene mostrata sono state individuate superfici ben definite, alle quali è attribuito un valore di indice ecologico. Il modello utilizzato, più consolidato nella comunità scientifica, è stato il modello di biopotenzialità territoriale, secondo il quale è stato misurato il valore dell'area allo stato attuale e il valore dell'area dopo la trasformazione. È stato così possibile definire i valori delle misure di mitigazione entro il perimetro ma anche di quelle di compensazione all'esterno del perimetro dell'ambito. Secondo il valore della BTC calcolato, ante e post operam, abbiamo un delta positivo. Complessivamente, seguendo determinati criteri progettuali per quanto riguarda il verde, i dati scientifici confermano la conservazione della qualità ambientale anche dopo la trasformazione. Le misure di mitigazione comprendono anche il bacino di laminazione.

La Commissaria **ALLEGRA** chiede se gli alberi rappresentati sono quelli attuali o previsti dal progetto.

L'ing. **BONALANA** afferma che si tratta della rappresentazione fotografica degli alberi che verranno inseriti in loco.

Le misure di mitigazione (interne all'ambito) sono piuttosto intensive, con un valore di biopotenzialità significativo.

L'impatto sul consumo di suolo implica che venga anche fatta una compensazione al di fuori dell'area per avere un bilancio positivo.

La Commissaria **ALLEGRA** chiede dove verrà effettuata la compensazione.

L'ing. **BONALANA** afferma che sarà effettuata in area Prelle, dove è stato già avviato un processo di compensazione importante.

Il Commissario **PIROVANO** chiede di chiarire cosa si intende con "vasca di laminazione".

L'ing. **BONALANA** afferma che si tratta di una depressione atta a mantenere l'acqua in eccedenza. Può anche favorire la biodiversità dell'area.

Anche i pareri della soprintendenza sono stati rispettati a livello progettuale, inserendo ulteriori filari nelle aree. Est Sesia e Acqua Novara-Vco hanno contribuito all'approvvigionamento delle acque.

Il presidente **PALMIERI** ringrazia l'ing. Bonalana e cede la parola alla Commissaria **ALLEGRA**.

La Commissaria **ALLEGRA** chiede se ci sono osservazioni della Provincia in sede di Vas, se la Regione si è espressa e cosa affermano gli enti coinvolti.

In secondo luogo, chiede quanto si va a consumare con questo insediamento, considerando che il DUP attuale ci dice che abbiamo ancora una quantità di suolo utilizzabile.

In terzo luogo, chiede come si pensa di occupare i 33.000 mq. di quota libera che non potranno essere lasciati vuoti.

L'ing. **BONALANA** afferma che la Provincia non si è espressa, hanno risposto Acqua Novara-Vco, la Soprintendenza, Est Sesia, Asl, Arpa.

La Commissaria **ALLEGRA** chiede se è possibile avere il verbale della prima conferenza.

L'assessore **MATTIUZ** e l'ing. **BONALANA** precisano che non è stata fatta una conferenza ma sono stati acquisiti i pareri.

La Commissaria **ALLEGRA** chiede se sarà possibile visionarli, l'assessore **MATTIUZ** risponde affermativamente.

L'arch. pian. **TAMBURELLO** precisa che la Provincia aveva espresso parere favorevole con riferimento alla parte urbanistica. La Regione non è interpellata perché si tratta di una variante parziale.

In riferimento al consumo di suolo, l'assessore **MATTIUZ** precisa che finora è stato consumato l'1,29 per cento su un totale del 3 per cento. Cede la parola sul tema all'arch. Foddai.

L'arch. **FODDAI** precisa che è possibile considerare due aspetti relativi al consumo di suolo: uno concerne la valutazione ambientale, in sede di VAS vengono considerate le nuove edificazioni secondo le finalità ambientali; il secondo riguarda la componente urbanistica, ai fini della verifica della soglia del 3 per cento, si considerano solo le varianti urbanistiche che implicano trasformazione di aree che non sono edificabili in "edificabili". In questo caso l'edificazione per fini produttivo-commerciali è già prevista dal Piano Regolatore, la variante aggiunge semplicemente una diversa destinazione d'uso. Non vi è pertanto consumo di suolo aggiuntivo.

Per quanto riguarda la "quota libera" citata, bisogna innanzitutto precisare che il Piano Regolatore presenta spesso delle incoerenze. Per quest'area è previsto un indice dello 0,5 per cento, pertanto per ogni mq. di superficie territoriale si può edificare 0,5 mq. di superficie "utile", di pavimento. La

stessa norma dice che la quota di standard che va ceduta o asservita ad uso pubblico a fronte dell'edificazione è pari alla superficie utile lorda, ovvero il rimanente 50 per cento. Significa che si viene costretti a edificare su più piani, per evitare la saturazione dell'intera superficie fondiaria e di non avere più possibilità di manovra. Essendo la logistica, come molte attività produttive, concentrata su un solo piano, non si sapeva come sfruttare la capacità edificatoria residua, che corrisponde dunque alla quota "vuota".

Il presidente **PALMIERI** cede la parola al Commissario **PIROVANO**.

Il Commissario **PIROVANO** afferma che l'assessore Mattiuz, con cui è d'accordo, ha ammesso che il Piano Regolatore parte da un presupposto errato, ovvero di avere una città di 150.000 abitanti. Anche i servizi, tra cui il numero di supermercati edificabili, sono connessi all'espansione demografica prevista dal Piano Regolatore.

Il Commissario chiede come fanno, l'assessore e l'amministrazione di cui è parte, a non capire che i mq. edificabili previsti sono relativi al sovradimensionamento della città previsto dal Piano Regolatore, e dunque non devono per forza essere edificati in toto. Inoltre il fatto che sia stata fatta una variante chiarisce che l'area di cui si discute non era destinata alla logistica, ma ad attività produttiva-commerciale. Il Commissario afferma che la logistica è stata inserita per una precisa scelta politica, ed accusa l'amministrazione di realizzare edificazioni non utili e che hanno un impatto estetico negativo sulla città.

Il presidente **PALMIERI** cede la parola al Commissario **RAGNO**.

Il Commissario **RAGNO** chiede se in riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria, oltre al verde pubblico così come indicato nella delibera, ne sono previste altre (es. impianti sportivi, insediamenti scolastici).

L'assessore **MATTIUZ** afferma che si tratta solo di verde pubblico, successivamente risponde alle questioni sollevate dal Commissario Pirovano.

Condivide che il principio da cui si muove il Piano Regolatore deve essere aggiornato. Il nuovo PRG non verrà calato dall'alto, non sarà affidato a un progettista esterno, ma a chi lavora a contatto con la città ogni giorno. È stato deciso di farlo "in house".

Il piano dell'epoca, molto rigido, per anni non ha attirato sul territorio imprenditori e sviluppatori di attività commerciali. Vi era necessità di accreditarsi nei confronti degli imprenditori, dai quali sono arrivate molte richieste, all'attuale amministrazione, per realizzare quello che comunque era già previsto dal Piano regolatore stesso. Ad esempio, come ribadito dall'arch. Foddai, l'area oggi in discussione è già "zonata". Il passaggio in Consiglio Comunale è semplicemente dovuto all'aggiunta della destinazione logistica, ma la destinazione produttivo-commerciale era già prevista: inoltre, senza la logistica non è possibile movimentare le merci, risulta dunque intrecciata con la destinazione produttiva. Da parte dell'amministrazione, a partire dal Sindaco, ci sarà inoltre molta attenzione, nell'interlocuzione con gli sviluppatori, a capire che tipo di logistica verrà insediata: dovrà garantire la tutela dei lavoratori, contratti regolari, retribuzioni adeguate e qualità dell'attività lavorativa svolta.

La logistica è uno degli aspetti della produzione che per la qualità della nostra società è indispensabile. Il principio di fondo è il mantenimento di un equilibrio tra le necessità della città e la necessità dello sviluppo della città. Se una città non ha equilibrio tra attività lavorative e dimensione residenziale, ci sarà un calo demografico. La conferma arriva da Ires, secondo cui sono due città attualmente in Piemonte a mantenere tale equilibrio: Cuneo, per via della sua centralità, e Novara, per via della sua poli-centralità. Oggi Novara è in grado di mantenere un equilibrio di natura demografica senza incontrare l'impoverimento di altre città (ad esempio, Alessandria, che sta riducendo la sua potenzialità demografica) e mantiene tale equilibrio grazie agli interventi dei privati che vogliono investire sul nostro territorio. Chi investe per milioni di euro vuole avere una amministrazione credibile (come quella in carica) e la possibilità di sviluppare attività di natura produttiva. Uno degli

aspetti di tali attività è certamente la logistica, che garantisce il collegamento tra la realizzazione del manufatto e la sua distribuzione. Ci deve essere equilibrio tra la ricerca/ costituzione di posti di lavoro e la garanzia di una certa qualità di vita per i lavoratori e le loro famiglie. Per questo la logistica non è stata calata nel tessuto urbano ma è stata prevista nei quattro punti cardinali in prossimità degli snodi stradali più importanti: autostrada e tangenziale.

Il presidente **PALMIERI** cede la parola al Commissario **PASQUINI**.

Il Commissario **PASQUINI** conferma di essere in linea con quanto espresso dall'assessore Mattiuz, da quando l'amministrazione è iniziata nel 2016 uno degli obiettivi è sempre stato di portare alla città più lavoro possibile. Anche in virtù della sua posizione strategica, Novara attrae molti investitori che si occupano di logistica. Bisogna come detto garantire la maggior qualità possibile del lavoro.

Per quanto riguarda l'accusa del Commissario Pirovano di attuare una politica che favorisce un flusso maggiore di immigrati, va ribadito che ci sono ormai immigrati di seconda e terza generazione; la qualità e il livello del lavoro non è per tutti uguale, bisogna cercare di favorire il lavoro della fascia media. Non si tratta di una politica che favorisce l'immigrazione ma l'integrazione.

Il Commissario chiede all'architetto Foddai se, in riferimento all'edificazione di una abitazione, si parla di mq. o di m<sup>3</sup>. Precedentemente infatti si è parlato della logistica in mq., anche per una eventuale altezza di 10 m.

L'arch. **FODDAI** afferma che le residenze vengono indicate sul Piano Regolatore in m<sup>3</sup>. In ambito produttivo e commerciale si ragiona in mq. . Per i capannoni in area produttiva non c'è comunque un limite di altezza, diversamente dalle abitazioni.

Il presidente **PALMIERI** cede la parola al Commissario **RENNA**.

Il Commissario **RENNA** sostiene che con il nuovo insediamento logistico aumenterà l'inquinamento, chiede dunque che l'amministrazione tenga conto di questo fattore importante. In Consiglio Comunale ci sarà spazio per ulteriori considerazioni di carattere politico.

Il presidente **PALMIERI** cede la parola al Commissario **PICOZZI**.

Il Commissario **PICOZZI** sostiene la posizione dell'assessore in riferimento alla fiducia che i cittadini accordano all'amministrazione, che ha dimostrato di essere efficiente. Un dato significativo a sostegno di questa affermazione riguarda il tasso di disoccupazione a Novara, che si è dimezzato da quando si è insediata la presente amministrazione. L'intervento in discussione porterà 450 nuovi posti di lavoro. Come già indicato dall'assessore, l'insediamento avviene al margine esterno della città comodo per autostrade, tangenziali. L'impatto sul traffico della città sarà minimo, rispetto all'impatto economico e produttivo. Ribadisce l'appoggio totale alla linea presentata e seguita dall'assessore Mattiuz.

Il presidente **PALMIERI** cede la parola alla Commissaria **ALLEGRA**.

La Commissaria **ALLEGRA** chiede un chiarimento all'arch. Foddai in riferimento alla precedente precisazione della misura in mq. ed in m<sup>3</sup>.

L'arch. **FODDAI** ribadisce che in area residenziale è previsto un limite di altezza mentre in area produttiva no. Ad esempio, l'altezza è variabile anche a seconda del tipo di attività: la chimica richiede uno sviluppo di grandi altezze, la logistica no.

La Commissaria **ALLEGRA** chiede perché si è dovuto votare, allora, per Amazon.

L'arch. **FODDAI** risponde che nella variante originaria, del 2018, era stato inserito specificamente un limite di altezza, poi modificato.

Il presidente **PALMIERI** cede la parola al Commissario **PIROVANO**.

Il Commissario **PIROVANO** chiede alla maggioranza di convocare una commissione apposita nella quale vengano forniti i dati a proposito dell'occupazione ed invitate anche le parti sociali, così che con "i numeri alla mano" sia possibile giudicare sull'efficacia degli interventi dell'amministrazione e comprendere il fabbisogno di lavoro della città. Il Commissario sostiene che tale lavoro doveva essere svolto in realtà preliminarmente, per calibrare gli interventi sulla base del fabbisogno di lavoro accertato. Inoltre per quanto riguarda la qualità del lavoro, non basta la parola degli sviluppatori (che tenderanno sempre a dire che si svolge in condizioni ottimali), dovrebbe esserci un controllo preliminare anche su questo aspetto.

Il presidente **PALMIERI** cede la parola alla Commissaria **ALLEGRA**.

La Commissaria **ALLEGRA** afferma che la "commissione" chiesta dal Commissario Pirovano richiama l'"osservatorio" che è stato votato da tutti un anno fa circa, che prevedeva la collaborazione con Prefettura, Sindacati e tutti gli attori che avrebbero costituito il tavolo permanente della logistica. Lo scopo era attuare un lavoro scientifico volto ad indagare il fabbisogno e le necessità, il tipo di occupazione, etc. Tutti hanno votato l'ordine del giorno, ma non è stato dato seguito, la Commissaria dice di aver più volte chiesto visione degli atti dell'osservatorio.

Constatata l'assenza di ulteriori interventi, il Presidente **PALMIERI** chiude la seduta della Commissione alle ore 10.35.

Il Segretario  
Luca MONFRINOTTI  
*(f.to in originale)*

Il Presidente 2<sup>^</sup> Commissione Consiliare  
Pietro PALMIERI  
*(f.to in originale)*