



## 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 24.03.2025

Con osservanza

#### Componenti 2^ Commissione:

BARONI Pier Giacomo  
 CARESSA Franco  
 COLLI VIGNARELLI Mattia  
 CRIVELLI Andrea  
 ESEMPIO Camillo  
 FONZO Nicola  
 FREGUGLIA Flavio  
 GAGLIARDI Pietro  
 GRAZIOSI Valentina  
 IACOPINO Mario  
 NAPOLI Tiziana

NIELI Maurizio  
 PACE Barbara  
 PASQUINI Arduino  
 PICOZZI Gaetano  
 PIROVANO Rossano  
 RAGNO Michele  
 RENNA Francesco  
 ROMANO Ezio

**Presidente:** Valentina GRAZIOSI

**Vice-Presidente:** Camillo ESEMPIO

**Segretario:** Luca MONFRINOTTI

**Presenti:** CARESSA Franco, COLLI VIGNARELLI Mattia, CRIVELLI Andrea, ESEMPIO Camillo, FONZO Nicola, FREGUGLIA Flavio, GAGLIARDI Pietro, GRAZIOSI Valentina, IACOPINO Mario, NAPOLI Tiziana, NIELI Maurizio, PASQUINI Arduino, PICOZZI Gaetano, PIROVANO Rossano, RAGNO Michele, ROMANO Ezio

**Assenti:** BARONI Pier Giacomo, PACE Barbara, RENNA LAUCELLO NOBILE Francesco

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

- **Assessore Sviluppo del Territorio e Urbanistica:** Geom. Marzia VICENZI
- **Dirigente Settore 12 Nuovo Piano Regolatore e Sviluppo del Territorio:** Arch. Mario MARIANI
- **UOC Urbanistica Progetti Speciali:** Arch. Pian. Grazia TAMBURELLO
- **Il Sindaco:** Dott. Alessandro CANELLI
- **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 9.30 la Presidente **GRAZIOSI** dichiara aperta la discussione per i punti iscritti all'ordine del giorno:

*1. Proposta di deliberazione consiliare n. 19 del 10/03/2025: "ART. 58 D.L. 112/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 6.8.2008 N. 133 E S.M.I. ART. 16 BIS L.R. 56/77 E S.M.I. VARIANTI AL PRG FINALIZZATE AL RIORDINO, ALLA GESTIONE E ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CONTESTUALI AL PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI 2023- 2025, SUCCESSIVAMENTE INTEGRATO COL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2024-2026."*

e

*2. Proposta di deliberazione consiliare n. 20 del 13/03/2025: "MODIFICAZIONI AL PRG VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 17 - COMMA 12 LETTERE A) E G) DELLA L.R. N. 56/77 E S.M.I. - APPROVAZIONE".*

La presidente **GRAZIOSI** cede la parola all'assessore **VICENZI**.

L'assessore **VICENZI** precisa che la prima delibera oggetto di discussione riguarda la valorizzazione di sei aree inserite nel piano delle alienazioni approvate dal Consiglio Comunale:

- 1) area ex centro sociale di viale Giulio Cesare;
- 2) ex scuola elementare "Ferrante Aporti" di via Sforzesca;
- 3) ex istituto Dominioni, in via Monte San Gabriele;
- 4) area verde di via Sforzesca;
- 5) mercato ortofrutticolo MOI, di viale Volta;
- 6) area sita in via Chinotto.

L'assessore illustra sinteticamente ciò che prevedono le valorizzazioni di cui al primo punto all'ordine del giorno, prima di cedere la parola all'arch. **MARIANI** per l'esposizione dettagliata.

1) Per l'area dell'ex centro sociale viene proposta la suddivisione in due ambiti, S14a e S14b. Nell'ambito S14a sono previsti degli studentati. Si tratta della riqualificazione dell'area come "centro giovani". Nella scheda d'ambito S14.a viene previsto l'inserimento delle destinazioni d'uso C3.3 ("Verde pubblico e verde attrezzato per lo sport che comprende le strutture di servizio allo sport, piccoli chioschi e strutture di servizio e di arredo urbano") e C3.8 ("Attrezzature universitarie"); mentre per l'ambito S14.b è prevista la destinazione "MixR" che consente la realizzazione di edifici residenziali e in capo a questo ambito, è posta la realizzazione della viabilità di progetto che collega viale Giulio Cesare con sia Monte San Gabriele.

2) per quanto riguarda l'ex scuola elementare "Ferrante Aporti", attualmente ha una destinazione di attrezzatura scolastica pubblica, viene prevista l'aggiunta della destinazione – sempre scolastica – privata: risulta pertanto un'area a destinazione scolastica, sia pubblica che privata.

3) l'ex Istituto Dominioni ("Attrezzature di interesse comunale") prevede un cambio di destinazione in "Tessuto Urbano Esistente 3".

4) l'area verde di via Sforzesca, classificata dal PRG come "area a verde pubblico", prevede il cambio di destinazione d'uso come "Tessuto Urbano Esistente a verde privato".

5) Il mercato ortofrutticolo all'ingrosso – MOI -, attualmente ha una destinazione di interesse comunale e diviene, con la variante, "Tessuto Urbano Esistente con indice 2.5". Prevede la demolizione, il recupero dell'amianto e la costruzione di un piccolo isolato residenziale.

6) L'ultima area, sita in via Chinotto, indicata nel vigente PRG come "verde pubblico", viene richiesto il cambio di destinazione in "Tessuto Urbano Esistente" per l'uso specifico di telecomunicazioni. Nell'area esiste già un'antenna e viene dunque definita la destinazione corretta per l'uso dell'impianto.

L'assessore cede la parola all'arch. **MARIANI**.

L'arch. **MARIANI** illustra le 6 varianti al primo punto dell'ODG.

1) per quanto riguarda l'area dell'ex centro sociale: esisteva un unico perimetro, con la destinazione prevista per l'ambito S14: "Tessuto urbano di progetto" con un parametro IT di 1,5 mc/mq. L'area è stata oggetto di assegnazione ad EDISU per la parte del centro sociale che si trova a fianco della futura prosecuzione di viale Verdi in corrispondenza del futuro ambito S14a: tale area mantiene le stesse destinazioni d'uso, viene correttamente inserita all'interno di un'area a servizi scolastici, con l'indicazione, nella scheda d'area, di avere attrezzature fruibili per la collettività e per l'università (come parco e palestra); per quanto riguarda la destinazione C3.8, sono previsti il campus universitario e lo studentato. L'area che si trova a destra della prosecuzione di viale Verdi (parcheggio di 4.909 mq previsto in progetto) è oggetto, assieme alla Provincia di Novara, di valorizzazione: viene attribuito all'area un Tessuto Urbano Esistente con indice di 3 e una sub-scheda (S14.b); si pone a carico dell'operatore economico che acquisterà l'area la realizzazione della prosecuzione della viabilità (da viale Verdi a via Monte San Gabriele) con la costituzione della rotatoria in intersezione con via Monte San Gabriele. Lo standard di riferimento prevede un'altezza massima pari all'allineamento dei condomini prospicienti la via Monte San Gabriele.

Sono state anche date le indicazioni di carattere ambientale: come previsto dall'art. 16 bis e dalla DGR del 2016, nel contesto del piano delle alienazioni e valorizzazioni la parte "ambientale" viene anticipata (diversamente da quanto avviene, solitamente, per varianti parziali o strutturali che passano in Commissione e poi in Consiglio, per le quali vengono congiunti la parte ambientale e la parte urbanistica). A ottobre del 2024 la Giunta ha approvato il Documento Tecnico Preliminare della variante in oggetto, e lo stesso è stato inviato dall'OTC – come prevede la DGR – ad Arpa, Asl, provincia, Regione, Organo Tecnico Regionale e MIC (ministero beni culturali ed ambientali). Gli Enti hanno fatto una disamina delle aree, il MIC ha concentrato la sua attenzione anche sull'area della scuola di via Sforzesca (che prevede edifici con più di settant'anni) rilasciando un proprio parere favorevole. La parte "urbanistica" che oggi va in adozione ha già acquisito (in data 3 marzo 2025 ad opera del Servizio Ambiente) l'esclusione della variante dalla procedura di VAS, con alcune prescrizioni inserite nelle schede d'ambito S14 ed S31. Ad oggi, occorre fare le verifiche di natura urbanistica su tutti gli elementi della variante in adozione, che sarà poi pubblicata per 15+15 giorni e sarà oggetto di una fase di Conferenza dei Servizi con la presenza della Regione, della Provincia, di Arpa, di Asl e del MIC (che comunque si sono già espressi sulla parte ambientale) per la verifica di due elementi fondamentali: in primo luogo, la trasformazione delle aree comunali oggetto di valorizzazione o alienazione, secondo l'art. 16 già citato, non deve portare al di sotto dello standard urbanistico di 25 mq di servizi per abitante; in secondo luogo, le aree non devono essere oggetto di convenzioni come aree in cessione all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi. Tali presupposti sussistono, sono stati già verificati in sede ambientale.

Il Commissario **PASQUINI** chiede un chiarimento sulla collocazione dell'area oggetto di discussione rispetto alle vie indicate.

L'arch. **MARIANI** specifica la collocazione delle viabilità, precisa che l'area in giallo oggetto dell'intervento che prevede anche la realizzazione della rotonda non è via Monte San Gabriele. Ad oggi su viale Giulio Cesare resta l'incrocio semaforico; quando la "corda" in progetto verrà ampliata in direzione di via Gorizia (ovvero l'area del "nuovo" ospedale) si potrà intercettare altre viabilità.

Il Commissario **PASQUINI** chiede se restano due vie di penetrazione.

L'arch. **MARIANI** risponde che sono confermate entrambe. Con la nuova "corda" della prosecuzione di via Verdi sino a via Monte San Gabriele e, un domani, sino all'area del nuovo ospedale, è possibile che per il tratto di via Monte San Gabriele sia previsto il senso unico di marcia, conside-

rando il flusso di traffico e il calibro di percorrenza (saranno più di 10,50 metri, compresa la ciclopedonale sul lato, calibri importanti anche per le fermate del TPL).

Il Commissario **PASQUINI** chiede se il “pezzo” inferiore è quello che condurrà alla tangenziale.

L'arch. **MARIANI** precisa che la prosecuzione condurrà fino a via Gorizia e all'area del nuovo ospedale.

Il Commissario **ROMANO** chiede conferma su cosa sia previsto per l'S14.b.

L'arch. **MARIANI** precisa che si tratta di un mix funzionale R, si passa da un'area a parcheggi ad un “Tessuto Urbano Esistente” con la possibilità di realizzare 3 mc/mq di superficie territoriale. È una parte in valorizzazione ed alienazione.

La presidente **GRAZIOSI** cede la parola al Commissario **FONZO**.

Il Commissario **FONZO** chiede se, per i punti previsti, le varianti con cambio di destinazione proposte rendono possibile l'attuazione del piano di valorizzazione.

L'assessore **VICENZI** risponde affermativamente.

Il Commissario **FONZO** precisa che in alcuni dei 6 casi considerati, vi è già la soluzione definitiva, in altri no; la variazione servirebbe per fare in modo che, qualora si presentasse un futuro operatore, l'area sarebbe già adibita, per destinazione, all'intervento, chiede conferma anche su questo punto. Per quanto riguarda lo studentato previsto al primo punto, il commissario chiede conferma se EDISU ha già individuato il soggetto che si occuperà della progettazione.

L'arch. **MARIANI** risponde affermativamente, precisa che la progettazione è in fase di ultimazione; EDISU deve procedere alla verifica del progetto per procedere con la validazione e consentire all'operatore economico che aveva fatto la proposta di realizzare quanto previsto.

Il Commissario **FONZO** chiede se, pertanto, si hanno idee chiare su quanto verrà realizzato sull'area.

L'arch. **MARIANI** afferma che, per quanto riguarda l'S14.a, le idee sono già definite: c'è un conferimento dell'area ad EDISU per diritto di superficie; le destinazioni sono quelle consentite con l'attuale PRG.

Il Commissario **FONZO** chiede se è prevista anche una palestra.

L'arch. **MARIANI** precisa che sono previsti una palestra ed un parco urbano.

Il Commissario **FONZO** chiede, quando EDISU saprà con chiarezza cosa verrà realizzato, che sia reso noto con la convocazione della presente commissione.

I tempi sono brevi per avere a disposizione i finanziamenti. I lavori dovrebbero orientativamente concludersi entro il 2026.

L'arch. **MARIANI** risponde affermativamente alla considerazione del Commissario **FONZO**.

Si tenga conto che il progetto non prevede la demolizione e ricostruzione dell'immobile. A pag. 12 della relazione è stata inserita una suggestione come elaborato planovolumetrico: viene confermato l'edificio del centro sociale, si tratta di portarlo alle strutture portanti, intervenire sulla parte impiantistica (ivi comprese le coibentazioni per renderlo efficiente dal punto di vista energetico) e costruire il parco con le strutture sportive al suo contorno.

Il Commissario **FONZO** precisa che, pur non essendo oggetto della delibera che viene discussa nella presente seduta, l'intenzione è di capire quale sarà il "nuovo volto" dell'area, appena sarà possibile esserne informati, considerando che i lavori inizieranno e termineranno in un anno e mezzo.

L'assessore **VICENZI** precisa che, appena a disposizione i progetti, verrà convocata una commissione.

Il Commissario **FONZO** richiama quanto detto della viabilità per la nuova città della salute, con il progetto della quale dovrà essere rivista anche la componente viabilistica. Tale discussione è comunque rimandata a quando si parlerà della nuova città della salute.

Per quanto riguarda la proprietà, si chiede conferma che l'area rimane al Comune.

L'arch. **MARIANI** e l'assessore **VICENZI** confermano, è in mano a due enti: Comune e Provincia, EDISU ha diritto di superficie sull'area.

La presidente **GRAZIOSI** cede la parola al Commissario **PIROVANO**.

Il Commissario **PIROVANO** chiede conferma se vengono mantenute le strutture presenti, senza realizzarne di nuove. In secondo luogo, per la viabilità in progetto prevista, chiede se non va ad impattare con le abitazioni esistenti. Richiama l'affermazione dell'arch. **MARIANI** secondo cui le strutture realizzate non dovranno superare l'altezza dei condomini in via Monte San Gabriele.

L'arch. **MARIANI** precisa che l'indice 3 è stato messo perché si uniforma alla parte destra e, in secondo luogo, perché la parte della viabilità è importante per superficie e calibro. Dovendo rispettare rapporti di copertura e standard urbanistici, è prevista in quella porzione di territorio una città "alta" dal punto di vista dell'edificato, in linea dal punto di vista morfologico ed insediativo con l'area, considerando i condomini che esistono già dall'altro lato della strada, o i condomini a sinistra del Carrefour.

Il Commissario **PIROVANO** chiede se gli stabili indicati con il rosa chiaro nella parte inferiore dell'ambito S14.a saranno di nuova realizzazione (chiede anche chiarimenti sugli edifici indicati con il rosa scuro).

L'arch. **MARIANI** afferma che i due fabbricati nell'area rosa scuro sono villette a schiera non interne al comparto, con indice 2,5 e con altra morfologia (che attiene ad una viabilità differente rispetto a quella di via Monte San Gabriele).

Come si deduce dal "masterplan", i tre stabili in rosa chiaro nella parte inferiore sono esistenti, sono i volumi dell'ex centro sociale (così disposti: servizi a sinistra, ingresso centrale, due parti alte con camere, bagni e corridoio centrale). A livello di volume si intende mantenere l'ex centro sociale come è, vengono modificati i servizi a lato (l'organizzazione del parco sulla destra è completamente diversa, ci sarà il nuovo stabile della palestra ed i nuovi campi, secondo il progetto candidato da EDISU al finanziamento).

Il Commissario **PIROVANO** chiede dove sarà realizzato il parcheggio.

L'arch. **MARIANI** indica che è già presente un parcheggio pubblico nell'area del concessionario, in autobloccanti. Si mantiene quel parcheggio (dove c'era la Citroen), si intende che gli studenti si muovano con i mezzi pubblici.

Il Commissario **PIROVANO** chiede, a proposito dell'area S14.b, cosa si intende fare.

L'arch. **MARIANI** afferma che verrà realizzato un condominio residenziale che attualmente non c'è.

Si tratta della parte di valorizzazione ed alienazione della Provincia e del Comune di Novara.

Il Commissario **PIROVANO** chiede se l'altezza prevista è pari ad i condomini a fianco.

L'arch. **MARIANI** risponde affermativamente.

Il Commissario **PIROVANO** chiede se sarà uno studentato.

L'arch. **MARIANI** risponde negativamente.

Il Commissario **PIROVANO** chiede di quale natura saranno le abitazioni, se saranno vendute o affittate.

L'arch. **MARIANI** risponde che attualmente non si sa, se l'area è venduta sarà il privato a decidere quale tipologia inserire.

Il Commissario **PIROVANO** conclude osservando che al posto del parcheggio viene realizzato un condominio, nell'area già venduta.

Rimane il pezzo di strada di via Monte San Gabriele per gli ingressi.

L'arch. **MARIANI** indica che potrebbe essere resa a senso unico, gli ingressi stanno su un lato e il "triangolo" che si intende valorizzare potrebbe avere accesso dalla nuova viabilità.

Il Commissario **PIROVANO** sostiene che l'importante è il collegamento (futuro) con viale Verdi.

L'arch. **MARIANI** precisa, per il condominio residenziale, che sono insediabili 171 abitanti come dato teorico massimo.

La presidente **GRAZIOSI** cede la parola al Commissario **ESEMPIO**.

Il Commissario **ESEMPIO** chiede come verrà realizzato il proseguimento di viale Verdi.

L'arch. **MARIANI** osserva che il viale Verdi arriva perpendicolarmente su viale Giulio Cesare (c'è un innesto a T); è previsto un proseguimento lungo lo stesso asse, sino all'attuale ex centro sociale, per poi flettere a destra ed innestarsi sulla rotatoria prevista con via Monte San Gabriele.

Viene illustrato il *secondo* punto, ovvero l'area della ex scuola Ferrante Aporti in via Sforzesca.

L'edificio è stato costruito in due tempi: una prima parte nei primi del Novecento (la Soprintendenza ha chiesto la conservazione dei prospetti); una seconda parte negli anni Sessanta, concernente il proseguimento del fronte lungo la via Sforzesca. La destinazione rimane la stessa, con l'aggiunta della possibilità di insediare gli istituti scolastici anche privati, a livello grafico indicata dalla "lo-sanga viola" che viene aggiunta sull'area; la struttura e l'indice restano gli stessi.

C'è anche una correzione del sedime stradale, ad oggi la destinazione dell'edificio scolastico occupa anche il marciapiede e la Soprintendenza ha fatto notare che si tratta di pertinenze stradali.

La presidente **GRAZIOSI** cede la parola al Commissario **FONZO**.

Il Commissario **FONZO** chiede conferma di un interessamento, per l'area, da parte di una scuola bilingue.

L'arch. **MARIANI** risponde affermativamente.

Il Commissario **FONZO** chiede se l'interessamento si è manifestato con una comunicazione formale da parte del proponente.

L'arch. **MARIANI** afferma che l'interessamento era stato notiziato con una lettera di intenti, si è iniziato il percorso con la società ma, con il Covid e successive considerazioni ad opera della società, la stessa si è tirata indietro. L'architetto afferma di non sapere se, ad oggi, esistano altre manifestazioni di interesse.

Il Commissario **FONZO** sostiene che la variante al PRG viene fatta perché si presume che vi siano altri soggetti interessati.

Il Commissario chiede conferma se il luogo è stato oggetto di finanziamento.

L'architetto **MARIANI** precisa che il finanziamento riguardava solo le facciate, che sono state fatte e rendicontate, hanno consentito la conservazione del bene. Manca la parte del partenariato privato, riguardante le sistemazioni interne.

Il Commissario **FONZO** chiede conferma se al momento i locali sono utilizzati dall'associazione Dimidimitri.

L'assessore **VICENZI** risponde affermativamente.

Il Commissario **FONZO** chiede pertanto, qualora si decidesse di cedere l'utilizzo dell'edificio ad un soggetto privato, cosa succederebbe a Dimidimitri.

Chiede se, con la variante oggetto di discussione, sarebbe possibile l'eventuale assegnazione alla scuola Dimidimitri, qualora dovesse avanzare una proposta.

L'arch. **MARIANI** precisa che la vecchia proposta era un affitto, c'era una concessione di area. Lo stesso potrebbe verificarsi con un futuro proponente.

Occorre informarsi sulla ragione sociale e lo standing, qualora Dimidimitri dovesse ricadere nella categoria della formazione, istruzione ed apprendimento in generale, dovrebbe rientrare, tecnicamente, nella destinazione prevista con la variante.

Il Commissario **PIROVANO** osserva che Dimidimitri risiede nello stabile già da diversi anni, occorrerebbe sapere quale sia il tipo di contratto con il Comune di Novara e la durata (ad esempio, come si comporterebbe l'amministrazione qualora dovesse, in futuro, insediarsi un altro operatore prima della scadenza del contratto).

In secondo luogo, come già anticipato, è evidente che la variante implica che qualcuno sia già interessato alla struttura, occorre pertanto che l'amministrazione si chieda dove è possibile trasferire Dimidimitri, che costituisce una realtà importante che opera con centinaia di ragazzi, e per la quale va trovata (in tal caso) una collocazione alternativa.

È evidente che l'approvazione della variante in oggetto porta con sé delle conseguenze, il Commissario vuole sapere quali saranno le conseguenze e come saranno risolte le situazioni sopra illustrate.

L'assessore **VICENZI** risponde a quanto osservato.

In primo luogo, la valorizzazione con l'aggiunta della destinazione scuola "privata" non stravolge l'area in oggetto, dà semplicemente un'opportunità in più per il suo utilizzo futuro, qualora vi saranno richieste.

In secondo luogo, per quanto riguarda il tipo di contratto di Dimidimitri, l'assessore chiederà informazioni ai servizi competenti in vista del Consiglio Comunale del 27/03/2025.

Chiaramente non è volontà dell'amministrazione impedire l'attività della scuola Dimidimitri e la frequentazione da parte dei ragazzi. Risulta chiaro all'amministrazione che occorre garantire una collocazione a tale società.

L'arch. **MARIANI** prosegue con l'esposizione del *terzo* punto, relativo alla variante dell'ex Istituto Dominioni, in via Monte San Gabriele n. 19.

Ultimamente è stato utilizzato come sede dai Giudici di Pace, poi lasciato per viale Manzoni n. 8; oggi la struttura è libera.

Si tratta per l'attuale PRG di una area a servizi vicino alla scuola; la proposta avanzata dal Settore Patrimonio prevede la modifica da "Servizi a interesse pubblico" a *Tessuto Urbano Esistente* con indice edificatorio 3 mc/mq. Il campo di calcio rimane tale, il volume resta quello esistente; le destinazioni d'uso sono quelle previste dal Mix funzionale R, che ricomprende tutte le funzioni proprie della residenza, compresi accessori alla residenza, studentato, accoglienza e servizi - compresi quelli socio-sanitari e assistenziali -. Tale funzione ricomprende più funzioni possibili a cui destinare l'edificio. L'edificio non ha nemmeno settant'anni, è stato visto dalla Soprintendenza; si intende mantenere la struttura così com'è, anche se è consentita la sostituzione edilizia. È un edificio che effettivamente si presta a diverse funzioni possibili.

La presidente **GRAZIOSI** cede la parola al Commissario **FONZO**.

Il Commissario **FONZO** chiede conferma che la variante viene fatta per garantire un uso possibile più ampio.

L'arch. **MARIANI** risponde affermativamente.

Il Commissario **FONZO** chiede se vi sono privati che hanno già manifestato interesse per l'area.

L'assessore **VICENZI** e l'arch. **MARIANI** rispondono negativamente.

Il Commissario **FONZO** osserva che potrebbe essere realizzato un residenziale ma potrebbero anche essere realizzati servizi a supporto dell'università.

L'arch. **MARIANI** risponde affermativamente, inserire il MixR ha proprio tale obiettivo. È apparsa sui quotidiani la notizia dell'OPA lanciata di Invimit per la realizzazione di collegi per studenti. Con la variante in oggetto, sarebbe eventualmente possibile la realizzazione di uno studentato, mentre non sarebbe possibile con l'attuale destinazione prevista dalla valorizzazione.

Il Commissario **FONZO** ribadisce pertanto che la variante, come già prima indicato, è stata fatta per consentire un uso più ampio dell'area, ad esempio la realizzazione di uno studentato qualora l'ipotesi di Invimit andasse a buon fine, considerando che, per partecipare a tali bandi, la destinazione urbanistica deve essere già definita.

L'assessore **VICENZI** e l'arch. **MARIANI** confermano quest'ultima osservazione relativa alla partecipazione ai bandi.

Il Commissario **FONZO** si dichiara soddisfatto della marcia indietro da parte dell'Amministrazione, come annunciato in sala consiliare dal Sindaco vi era l'ipotesi di insediare nell'ex Istituto Dominioni gli uffici comunali (non vi sono parcheggi, risulta difficile arrivarci).

L'arch. **MARIANI** prosegue con l'esposizione del *quarto* punto, riguardante l'area di via Sforzesca quasi di fronte all'istituto di detenzione. Si tratta di un'area verde (come prevista dal piano): si intende passare da "area a verde pubblico" ad "area a verde privato" con inserimento di tale destinazione sull'area, su cui sono presenti dei piccoli orti.

Si tratta di una valorizzazione perché l'area, ad oggi pubblica, nella versione prevista dalla scheda d'area n. 4 potrebbe essere oggetto di bando di assegnazione o alienazione, per realizzare degli orti privati.

È già inserita nel piano delle alienazioni, rimane comunque area a verde e non è possibile realizzarvi un edificio (non è edificabile).

Sono 700 mq circa.

Il *quinto* punto riguarda il mercato ortofrutticolo all'ingrosso – MOI -, area lambita da due viabilità: una passa sotto al cavalcavia di San Martino, e raggiunge l'area di fronte (vecchia palazzina degli uffici); dietro c'è un pezzo di via Agogna a forma di S. L'area è vicino al cavalcavia, è un'area a servizi con indice 1 (vi erano i depositi del mercato ortofrutticolo); la richiesta è di avere un tessuto con un indice 2,5, sono state disegnate un'area a parcheggi ed un'area verde prospiciente la via Agogna, così da avere una prosecuzione del parco urbano. L'area in progetto di variante viene perimetrata cartograficamente su PRG e quindi assoggettata normativamente a strumento urbanistico esecutivo.

L'area è stata indagata e valutata positivamente sotto l'aspetto ambientale, vi è una prescrizione sull'utilizzo e la trasformazione dell'area, occorre infatti che i due pozzi presenti vengano dismessi, disconnessi dalla rete dell'acquedotto di Acqua Novara VCO e Ato1, e ricollocati perché sia possibile la trasformazione. Vi sono poi altre prescrizioni legate al traffico, al rumore, alla gestione del cantiere.

A sinistra del parco c'è un indice 3; per San Martino c'è un indice 2 e un indice 2,5 per la parte finale di via dell'Agogna e viale Volta. La logica più corretta è la costruzione di un isolato residenziale.

La presidente **GRAZIOSI** cede la parola al Commissario **FONZO**.

Il Commissario **FONZO** osserva che nell'area è possibile realizzare il residenziale. Il Commissario chiede attualmente cosa è presente nell'area.

L'arch. **MARIANI** osserva che l'area dell'ex MOI è vuota, la palazzina è stata data in uso ad associazioni della protezione civile. La variante ha previsto, con il MixR, che la palazzina in alto a sinistra, sistemata, possa restare come sede degli uffici di tali istituzioni.

Il Commissario **FONZO** osserva che sono stati spesi fondi per interventi manutentivi nell'area.

L'arch. **MARIANI** conferma.

Il Commissario **FONZO** chiede se nell'area passa il Cavo Dassi.

L'arch. **MARIANI** crede di no ma farà una verifica.

Il Commissario **FONZO** ricorda che su tale area Comoli e Ferrari aveva avanzato una proposta di candidatura per un bando per la realizzazione di un polo del Well Living.

L'arch. **MARIANI** ricorda l'ipotesi di un polo del Well Living per l'area, ma non risulta che le intenzioni si siano concretizzate.

Il Commissario **FONZO** si dichiara perplesso della localizzazione dell'area per la realizzazione di edifici residenziali, considerando la posizione tra centro commerciale e ferrovia.

L'arch. **MARIANI** procede ad illustrare l'ultimo e *sesto* punto, ovvero l'area con una torre di telefonia mobile in co-siting, con la presenza di più operatori.

La parte già frazionata e data in concessione viene riconosciuta graficamente con la losanga per gli apparati di telecomunicazioni.

In linea con quanto definito dall'art. 16/bis della L.R. 56/77 (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari), non vi sono aree ricondotte a pianificazioni convenzionate e viene rispettato il para-

metro di non scendere al di sotto dei requisiti minimi degli standard a servizi (c'è un - 0,13 di mq ad abitante). L'S14 viene riconosciuta come area a servizi per la collettività e per la città. Per quanto concerne la procedura, la variante adottata viene pubblicata (15+15 giorni) e prevede l'invio a OTR regionale, Asl, Arpa, Soprintendenza con un parere conclusivo della Conferenza dei Servizi decisoria e l'approvazione in sede consiliare.

La presidente **GRAZIOSI** ringrazia e lascia la parola all'assessore **VICENZI** per l'illustrazione del *secondo punto all'ordine del giorno*.

L'assessore **VICENZI** precisa che si tratta di una variante che prevede il cambio di destinazione d'uso di un'area di proprietà del Comune attualmente destinata a *parcheggi pubblici esistenti e di progetto in Verde attrezzato per lo sport*, sita in viale Kennedy, al fine di costruire una palestra.

Viene riportata per l'area adiacente alla scuola la destinazione ante-variante di qualche anno fa.

Nella stessa proposta di delibera c'è una rettifica per il confine di un'area SATAP, il confine della zona militare risulta spostato rispetto a quello effettivo.

L'assessore cede la parola all'arch. **MARIANI**.

L'arch. **MARIANI** precisa che la proposta di delibera presenta due modifiche: in primo luogo, l'utilizzo della lettera g) dell'art. 17 comma 12, con il passaggio di un'area a servizi ad altri servizi, si resta all'interno di una modifica e non una variante, pertanto si completa con un singolo passaggio in Consiglio Comunale. C'è stata la sollecitazione da parte dell'Ufficio Sport di inserire, in tale area, la nuova palestra della Libertas Novara, dotandola dei servizi necessari. L'area che è risultata idonea è la prosecuzione del filo del fabbricato del Pala dal Lago (area palestra) verso l'Agogna. Era previsto dal piano di implementare e completare le aree a servizi del polo sportivo in viale Kennedy. È stata, preventivamente, acquisita la relazione geologica e geotecnica da parte del dott. Marco Carmine per l'idoneità all'utilizzo urbanistico dell'area. A partire dal progetto della palestra, è stata ampliata l'area pertinenziale con il rapporto di copertura massimo per inserire la superficie ed i relativi parcheggi.

La presidente **GRAZIOSI** cede la parola al Commissario **PIROVANO**.

Il Commissario **PIROVANO** richiama il fatto che la soluzione era stata proposta dalla minoranza ma l'assessore **DE GRANDIS** disse che non era realizzabile. La minoranza ha sempre sostenuto che l'area di viale Kennedy fosse quella indicata ad ospitare la tensostruttura originariamente prevista in via Fara e poi ipotizzata in via Magalotti.

Il Commissario chiede se verrà mantenuta l'idea della tensostruttura oppure si intende realizzare una struttura in muratura.

L'arch. **MARIANI** precisa che il progetto prevede la tensostruttura per la parte della palestra, mentre la parte degli spogliatoi e di collegamento sono già fatte in muratura.

Il Commissario **PIROVANO** osserva che nei pressi è presente il bocciodromo, privo di spogliatoi e docce; chiede se non sarebbe possibile, dal punto di vista prettamente tecnico, pensare ad un intervento che preveda la realizzazione della struttura più vicino al bocciodromo, per consentire l'utilizzo dei suoi servizi.

L'arch. **MARIANI** precisa che la localizzazione decisa è risultata la più idonea per garantire che il resto dell'area rimanga libera; addossare tra loro fabbricati o tensostrutture avrebbe impedito una fruizione ed un accesso dalla parte a nord, che avrebbe "compresso" l'area. In secondo luogo, ci si sarebbe avvicinati ancora maggiormente all'Agogna.

La presidente **GRAZIOSI** cede la parola al Sindaco **CANELLI**.

Il Sindaco **CANELLI** ribadisce, a proposito della scelta localizzativa, innanzitutto – come detto dall'arch. **MARIANI** – che la posizione risulta più distante dall'alveo dell'Agogna, diventa quasi un unicum con la struttura del palazzetto; si tenga conto che: 1) si intende riqualificare la struttura del bocciodromo, si sta attendendo una proposta di partnership pubblico-privata per la struttura a destinazione sportiva, con la possibilità di realizzare servizi e spogliatoi; 2) si intende riqualificare la piscina; 3) c'è la volontà di riqualificare l'area con un progetto di tipo paesaggistico/naturalistico, per portare all'arricchimento del parco dell'Agogna, vecchia idea che non si è mai concretizzata e prevede in parte manutenzione del patrimonio arboreo esistente ed, in parte, arricchimento ed integrazione dello stesso. Si vorrebbe cercare di sfruttare le misure compensative ambientali previste da diversi interventi e canalizzarle proprio nell'arricchimento del parco dell'Agogna. Gli altri interventi, oltre all'arricchimento del patrimonio arboreo, potrebbero consistere in sistemazione dell'area ciclopedonale, inserimento di spazi di aggregazione all'interno delle aree verdi.

La presidente **GRAZIOSI** cede la parola al Commissario **FONZO**.

Il Commissario **FONZO** dichiara che verranno tratte le conseguenze politiche su quanto deciso sull'utilizzo dell'area e la modifica della localizzazione della palestra. Uno degli elementi ostativi che erano stati sollevati consisteva nel rischio di esondazione per l'area; il commissario chiede come è stata risolta la questione.

In secondo luogo, il Commissario ricorda che, quando era installato il luna park, risultava un problema mettere la ghiaia.

In terzo luogo, il Commissario ribadisce che l'area verde della scuola Pier Lombardo va comunque sistemata.

La presidente **GRAZIOSI** cede la parola all'arch. **MARIANI**.

L'arch. **MARIANI** risponde considerando che proprio la vicinanza con l'Agogna e la classe di intervento ammessa (2d) hanno imposto, da subito, di avviare una interlocuzione sugli aspetti geologici, differentemente da quanto avviene di solito nei casi dell'art. 17 comma 12, con uno studio che si è occupato della dimensione idraulica per tutto il PRG; sono stati anche acquisiti i dati relativi alla costruzione dell'argine per lo sviluppo di Esselunga, a partire da essi il geologo incaricato ha definito la classe 2d idonea con la prescrizione che non ci siano interrati. Il franco arginale del tempo di ritorno duecentennale ( $T=200$ ) è di oltre 20 centimetri; le piene di ritorno con indici duecentennali hanno un franco arginale abbondante, la piena di ritorno dell'indice straordinario ( $T=500$ ) è pari a zero. Dunque, inserendo una piastra di fondazione che sia 4, 5, 10 centimetri sopra l'attuale livello del terreno, ci si trova al di fuori dell'esondabilità delle aree secondo la circolare 7/LAP e il PGRA. La prescrizione è di non avere interrati e ricomprendere l'edificio all'interno degli edifici pubblici, per gli interventi previsti dal piano della protezione civile.

Per quanto riguarda la questione elettromagnetica, per la torre di trasmissione, come precisato dal Servizio Ambiente non esistono limiti normativi e si è coperti dal cono d'ombra dell'elettro-trasmissione a bassa frequenza.

Per via Magalotti, è previsto il ritorno della previsione urbanistica dello status quo ante, si ritorna all'attività scolastica pura a seguito della modifica della localizzazione del progetto per la realizzazione di una nuova palestra.

L'ultimo punto di discussione riguarda la correzione di un errore materiale: SATAP intende attuare un progetto per efficientare il proprio impianto autostradale secondo fonti rinnovabili, ha previsto di realizzare un campo fotovoltaico nella zona del casello autostradale, sulle aree di pertinenza stradali. Il Comune ha svolto le verifiche, l'area è idonea per l'inserimento. Ci si è accorti che la previsione per le aree delle Forze dell'Ordine andava oltre a quanto SATAP ha concesso alla caserma della polizia; la parte ad oggi ricondotta alle aree per le Forze dell'Ordine è l'area oggetto di approvazione del progetto alla Conferenza dei Servizi per la localizzazione del comando della polizia stradale e postale. È stata ri-perimetrata l'area concessa da SATAP al Ministero nella sua posizione

corretta, anche con una correzione a nord. La parte ovest è ricondotta alle aree pertinenziali del sedime autostradale.

La presidente **GRAZIOSI** cede la parola al Commissario **ROMANO**.

Il Commissario **ROMANO** precisa, a proposito dell'impianto fotovoltaico, se non fosse possibile chiedere di farlo a tre metri di altezza così da inserire delle piante sotto.

L'arch. **MARIANI** precisa che viene dunque proposto un impianto agrifotovoltaico.

Il decreto Fratin ha, da luglio 2024, imposto nelle aree agricole l'agrifotovoltaico come unica soluzione, ma si deve tener conto che non ci si trova in area agricola nel caso in oggetto, la norma consente di fare entrambi gli impianti.

La presidente **GRAZIOSI** chiede se i Commissari sono disponibili per la data del 28 marzo 2025 come ultima data delle sedute di Commissione previste per la discussione del Nuovo Piano Regolatore.

I Commissari sono favorevoli, il Commissario **COLLI VIGNARELLI** precisa di non poterci essere.

La presidente **GRAZIOSI**, attestata la disponibilità, precisa che la seduta sarà convocata per il 28 marzo 2025 dalle ore 9.00 alle ore 11.00.

Alle ore 11.10, constatata l'assenza di ulteriori richieste di intervento, la presidente **GRAZIOSI** dichiara chiusa la seduta.

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

Il Presidente 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare  
Valentina GRAZIOSI  
*(f.to in originale)*