



COMUNE di NOVARA

1^ COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE

(Bilancio – Tributi – Patrimonio – Personale – Organizzazione dei Servizi comunali – Società partecipate - Aziende speciali – Società di capitali – Fondazioni)

2^ COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE

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

VERBALE DELLA RIUNIONE CONGIUNTA DELLA 1^ E DELLA 2^ COMMISSIONE

In data 12.09.2025

Con osservanza

Componenti 1^ Commissione:

ALLEGRA Emanuela	IODICE Annaclara
BARONI Pier Giacomo	NIELI Maurizio
BONELLI Patrizia	PASQUINI Arduino
CRIVELLI Andrea	PICOZZI Gaetano
ESEMPIO Camillo	PIROVANO Rossano
FONZO Nicola	PRESTINICOLA Gian Maria
FREGUGLIA Flavio	RAGNO Michele
GAGLIARDI Pietro	RENNA LAUCELLO NOBILE Francesco
GAMBACORTA Marco	ROMANO Ezio
IACOPINO Mario	

Componenti 2^ Commissione:

BARONI Pier Giacomo	NIELI Maurizio
CARESSA Franco	PACE Barbara
COLLI VIGNARELLI Mattia	PASQUINI Arduino
CRIVELLI Andrea	PICOZZI Gaetano
ESEMPIO Camillo	PIROVANO Rossano
FONZO Nicola	RAGNO Michele
FREGUGLIA Flavio	RENNA LAUCELLO NOBILE Francesco
GAGLIARDI Pietro	ROMANO Ezio
GRAZIOSI Valentina	
IACOPINO Mario	
NAPOLI Tiziana	

Presidente: Rossano PIROVANO presiede la seduta

Segretario: Luca MONFRINOTTI

Presenti: ALLEGRA Emanuela, BONELLI Patrizia, CARESSA Franco, COLLI VIGNARELLI Mattia, CRIVELLI Andrea, ESEMPIO Camillo, FONZO Nicola, FREGUGLIA Flavio, GAMBACORTA Marco, IACOPINO Mario, NAPOLI Tiziana, NIELI Maurizio, PASQUINI Arduino, PICOZZI Gaetano, PIROVANO Rossano, PRESTINICOLA Gianmaria, RENNA LAUCELLO NOBILE Francesco, ROMANO Ezio

Assenti: BARONI Pier Giacomo, GAGLIARDI Pietro, GRAZIOSI Valentina, IODICE Annaclara, PACE Barbara, RAGNO Michele

Il Presidente constata altresì la presenza di:

- **Assessore Sviluppo del Territorio e Urbanistica:** Geom. Marzia VICENZI
- **Dirigente Settore Sviluppo del Territorio:** Arch. Mario MARIANI
- **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 14.00 il Presidente **PIROVANO** dichiara aperta la discussione per il punto iscritto all'ordine del giorno:

1. *APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) PER IL TRIENNIO 2026-2028.*

Il presidente **PIROVANO** cede la parola all'assessore **VICENZI**.

L'assessore **VICENZI** precisa che la missione che riguarda il Settore è la 08 del SEO: assetto del territorio ed edilizia abitativa. Illustra la relazione.

Il DUP rappresenta la continuità con l'indirizzo dell'amministrazione negli anni precedenti. Si confermano gli interventi in essere, che proseguiranno nei prossimi anni. In collaborazione con Ires Piemonte sono terminate le analisi per la redazione del Nuovo Piano Regolatore; sono state concluse le analisi demografiche e socio-economiche. Viene confermata l'ipotesi della crescita della popolazione cittadina ad una soglia di 110.000 abitanti, raggiungibile nel 2035-2040. Nella visione urbanistica perseguita è importante il rapporto con UPO. Il contesto urbano rappresenta l'ambito privilegiato per attivare una circolarità virtuosa di ricerca, innovazione tecnologica, industria e servizi.

La collaborazione con la realtà universitaria della città sosterrà lo sviluppo socio-economico dei prossimi decenni.

Tale collaborazione coinvolge anche il recupero, avviato, del centro sociale, che porterà alla realizzazione di uno studentato con Edisu Piemonte. I lavori preparatori del cantiere sono in corso, l'avvio è confermato per il mese di settembre di quest'anno.

Con il biennio 2026/2027 si prevede la completa sistemazione della struttura e delle parti sportive, aperte anche alla collettività novarese. Se anche l'S14 b, ovvero il triangolo adiacente l'area dell'ex Centro Sociale, posto in valorizzazione con la variante 2025, troverà sviluppo urbanistico, si incomincerà a traghettare il proseguimento di via Verdi, oltre viale Giulio Cesare e sino all'intersezione con via Monte San Gabriele, così da avvicinare le strutture pubbliche, ivi compreso il TPL, all'area del Nuovo Ospedale - Città della Salute e della scienza di Novara. Abbiamo detto che la collaborazione con l'Università è fondamentale e lo sarà ancora di più quando, finalmente, potremo parlare

anche del recupero dell'area oggi occupata dall'Ospedale Maggiore. L'area dell'Ospedale Maggiore, è circa 1/6 di tutto il comprensorio storico della città. Quando partirà la realizzazione del nuovo ospedale, sarà necessario aprire un dialogo costruttivo con l'Ospedale, con l'Università e con il mondo professionale novarese: un percorso partecipativo imprescindibile quando si tratta di recuperare urbanistici di questa dimensione. Sarà un percorso sicuramente lungo, ma che consentirà ai soggetti coinvolti, di ridisegnare una parte importantissima della città, riconnettendola al tessuto circostante e permeandola, così da costruire connessioni verdi, percorsi ciclopedonali e in parte viari che la connotino quale parte del tessuto e non un enclave specialistica quale oggi essa è.

Per l'area del futuro "ex ospedale" è stata conclusa la fase partecipata relativa alle sue ipotetiche funzioni, con la fondazione Riusiamo l'Italia che ha già fornito, unitamente al POLIMI, alcuni spunti circa i corretti indici e rapporti tra edificato e spazi verdi con il fine della sostenibilità della trasformazione; parimenti, sull'area si è appena concluso un accordo di collaborazione con la società Arexpo S.p.A., società a maggioranza pubblica, ai fini di individuare possibili funzioni e scenari di sviluppo economico\urbanistico\sociale.

Tra i progetti che vengono portati avanti dall'amministrazione, vi è anche il recupero di Piazza Martiri della Libertà, la piazza più importante della Città, che potrà essere liberata dall'attuale parcheggio con il primo trimestre 2026 in quanto, per tale data, si prevede l'entrata in esercizio del parcheggio sotterraneo a fianco di Largo Puccini, fortemente voluto nella passata consiliatura e ad oggi in fase di ultimazione, che consentirà di operare una prima serie d'interventi sulla stessa, restituendo ai novaresi il loro "salotto". Grazie alla presenza di numerosi locali che si affacciano (e potranno affacciarsi) su di essa, la piazza costituisce un punto di riferimento per la socialità e il tempo libero. La sua pedonalizzazione non potrà che valorizzarne l'aspetto e la funzione. Sarà quindi valorizzato il ruolo sinergico che si svilupperà con il Castello Sforzesco, con il Parco Pubblico intorno al medesimo, con il Teatro Coccia e con alcuni tra i più bei palazzi storici di Novara, i portici ed i monumenti ad essa prospicienti. Anche le Opere di Urbanizzazione esterne al sito del parcheggio, interessanti le aree di largo Bellini, Largo Sante Colonna, via Solaroli e via Dominioni, saranno concluse con il primo trimestre 2026.

Altro tema importante che riguarda la nostra città, peraltro già iniziato nella passata consiliatura, è un programma di seria riqualificazione delle aree dismesse o abbandonate. Tra di esse possono essere annoverate le ex caserme, che occupano importanti porzioni cittadine ed il cui recupero potrebbe avere molteplici utilizzi. Si è di recente riaperto un forte dialogo collaborativo con il Demanio che porterà a sviluppi importanti. A titolo esemplificativo, a recupero effettuato, potrebbero essere trasferiti gli uffici comunali, la biblioteca civica Negroni, anche la sede dell'Istituto Storico della Resistenza e della società contemporanea a Novara e nel VCO (ISRN). Si aprirà un tavolo, a seguito del recupero, per capire cosa potrà essere insediato all'interno di tali spazi. Inoltre, è in attuazione la rigenerazione dell'area dell'ex macello comunale che permetterà il pieno recupero funzionale di Casa Bossi, gioiello residenziale dell'Antonelli. Gli immobili in questione, conferiti al Fondo SGR REAM S.p.A., un tempo dismessi, sono oggi in fase di progettazione/trasformazione come evidenziato nella nota di attuazione NADUP 25. Il progetto di riqualificazione prevede la conservazione dell'attuale morfologia dell'impianto e il mantenimento di tre fabbricati. Gli altri edifici verranno ricostruiti rispettando i fronti lungo le vie Legnano e Pontida e chiudendo l'isolato con un edificio commerciale prospiciente il Viale Curtatone. L'interno sarà destinato a piazza pedonale circondata da esercizi commerciali di vicinato, ristoranti e bar. La riqualificazione sosterrà l'intervento su Casa Bossi. Ream SGR ha già presentato la documentazione integrativa atta alla stipula della Convenzione Urbanistica per l'avvio dei lavori, ivi compreso il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione, sia a scomputo che assoggettate. Nel 2026 è prevista l'attuazione del primo lotto lungo viale Curtatone e relativi standard urbanistici interrati e di superficie.

Per quanto riguarda l'area sportiva di viale Kennedy, compresa tra viale Kennedy e il torrente Agogna: per tradizione ospita l'area degli impianti sportivi della Città. L'area è caratterizzata dalla presenza dello Stadio Piola, il tennis club Piazzano, il campo da Baseball Provini, campi da calcio ed hockey su prato, il palazzetto Dal Lago, il bocciodromo coperto. Con l'Utilizzo dei fondi PNRR la riqualificazione di alcuni impianti esistenti è iniziata; con modificazione al PRG vigente, del 27/03/2025, si è altresì prevista, sempre all'interno del complesso sportivo, la nuova tensostruttura

per la palestra della soc. Libertas Novara. E' a questo punto importante mettere a sistema tutte le strutture ed i relativi servizi secondo un disegno organico e funzionale, con una loro connessione/ricomprensione all'interno del futuro parco urbano dell'Agogna. L'area, così come ripensata e rifunzionalizzata, concorrerà ad un deciso rilancio di tutto lo sport novarese, divenendo, unitamente al polo del Terdoppio 241, una realtà a livello territoriale. Proprio in tal senso con l'adozione del PPE di corso Vercelli, Ambito A42b Zc1 del PRG, in variante al PRG medesimo, è stata prevista la progettazione e, successivamente, le compensazioni con la creazione del "parco dell'Agogna". Sant'Agabio è la zona storica per eccellenza dell'ex area industriale novarese. Con il periodo post bellico quest'area assunse una valenza industriale, grazie alle ricerche sulla chimica industriale di Giacomo Fauser. Il nuovo PRG avrà quindi anche il compito di rilanciare e rivalorizzare Sant'Agabio e l'amministrazione ha già posto le basi per questo rilancio. E' già oggetto di riqualificazione e rigenerazione l'ex complesso Molino Tacchini Grignaschi & C. posto alle spalle della Stazione Ferroviaria; essa è in fase di ultimazione, con parte della struttura già attiva ed ospitante gli headquarters di un importante brand della moda.

Vi è inoltre il recupero e la riqualificazione di tutta l'area compresa tra la Via Leonardo da Vinci (retro stazione), il Corso Trieste, il Boschetto e la Via Fauser - viabilità oggetto di importanti interventi infrastrutturali e di sottoservizi - caratterizzata dalla presenza di tanti edifici industriali ed aree da recuperare (ex Olcese – Quinto Deposito del Demanio – magazzini raccordati, ecc). L'amministrazione punta sul recupero di tutte queste aree, sulle quali si stanno avanzando alcune progettualità che potranno, sicuramente, attirare investitori italiani ed esteri per l'insediamento di attività produttive e di ricerca, utilizzando anche leve quali il partenariato o altre forme collaborative.

L'attuale PRG prevede una realizzazione logistica individuata come area CIM, primo polo logistico Novarese che gravita sul casello di Novara est e sul Boschetto; il polo logistico di Agognate è a tutti gli effetti il secondo polo che gravita sul Casello di Novara Ovest e sulla linea Novara-Biella. Il terzo polo logistico previsto troverà il suo sviluppo in corso Vercelli, di cui l'Ambito A42a è già convenzionato ed in fase di realizzazione; per quanto riguarda l'Ambito A42b, sullo stesso si è conclusa l'attività progettuale di un PPE in variante al PRG vigente. Detta progettualità è stata adottata dal Consiglio Comunale in data 16/06/2025, sia per la parte urbanistica che per quella ambientale.

La quarta ed ultima area interessata dai progetti per la logistica si trova ai margini del territorio novarese, al confine con il Comune di Trecate – Corso Milano. Per essa è stato approvato lo schema di Accordo Procedimentale per l'avvio di una variante strutturale che completerà il parco oggi esistente della logistica della moda. Per la stessa è già stato redatto un progetto esecutivo per l'innesto, a rotatoria, sulla SS11 padana inferiore, esterno al centro abitato, in autorizzazione al compartimento ANAS Piemonte. La progettualità della variante di detta area è prevista nel 2026.

Si è in dirittura di arrivo sul PEC di rigenerazione dell'Ambito U18 ex Officine De Agostini per rafforzare il polo della moda.

Il ritorno di forti attività produttive, produttivo-manifatturiere in particolare, porterà sul nostro territorio nuova manodopera. Significa invertire un pericoloso trend di denatalità che ha portato ad una stagnazione nel settore edilizio e non solo. Compito di questa amministrazione, è riportare Novara ad essere importante polo di ricerca, attraverso la collaborazione con l'università, e polo di produzione, con le aziende che si installeranno, a maggior ragione con l'insediamento di Silicon Box Ltd. Il nuovo PRG dovrà tenere conto di tutte queste azioni poiché l'urbanistica, come suggerisce l'etimologia della parola, significa disciplina che ha per oggetto l'analisi del territorio in generale e la messa a punto dei mezzi tecnici, legislativi, amministrativi, politici, finalizzati alla progettazione, o all'adeguamento a nuove esigenze e tiene conto delle modificazioni che le nuove strutture generano nell'ambiente.

Per quanto riguarda l' "obiettivo strategico" del nuovo PRG, le città attualmente realizzano trasformazioni che seguono di pari passo l'evoluzione spontanea del mondo produttivo, economico e delle istanze sociali. Il modello proposto è diretto dal basso verso l'alto, in antitesi con la visione urbanistica dei decenni precedenti. Il nuovo PRG, le cui Linee Guida per la formazione sono già state approvate, dovrà adottare, inoltre, anche il primo PPR regionale, che si propone quale strumento innovativo, coerente con le intervenute indicazioni comunitarie (Convenzione Europea del paesaggio) e le disposizioni legislative nazionali (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Le nuove guide di

sviluppo urbanistico costituiscono un'attività di pianificazione territoriale e paesaggistica e sono la sede politica e tecnica per realizzare efficaci strumenti di indirizzo e di governo del territorio e del paesaggio.

Verrà approntato un *nuovo piano energetico comunale*, strumento innovativo per l'integrazione del fattore "energia", che si affianca agli strumenti di pianificazione del governo del territorio e che comporta la misura dei consumi di energia della città (suddivisi per settori), l'analisi dei dati e l'individuazione degli interventi di risparmio di combustibili tradizionali e la promozione dell'utilizzo delle fonti rinnovabili. Il piano energetico comunale è propedeutico al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- Migliorare le condizioni ambientali del territorio comunale direttamente collegate allo sfruttamento delle risorse energetiche;
- Attirare la cittadinanza al risparmio energetico;
- Stimolare l'impiego delle energie rinnovabili;
- Sollecitare l'efficienza energetica degli edifici pubblici e privati, la diffusione dell'innovazione tecnologica e gestionale soprattutto nel sistema produttivo;
- Conseguire lo sviluppo economico ed eco-sostenibile del territorio comunale.

Durante la fase di formazione del nuovo Piano Regolatore Generale che, considerata la complessità dell'iter, richiederà qualche anno prima di poter esplicitare la propria efficacia, non verrà meno la necessità di consentire l'attuazione e l'operatività di progetti strategici puntuali.

Nel merito dell'operatività del nuovo piano, è in via di ultimazione per il 2025 la redazione delle strategie di piano - con grafici e tavole esplicative, sulla scorta di alcuni studi preliminari e contributi tecnico scientifici in partenariato con IRES Piemonte, di collaborazioni con UPO - nonché delle Analisi territoriali, in premessa già rendicontate ed esposte in più commissioni consiliari. Terminata questa fase sarà importante procedere su due fronti congiunti: 1) la fase partecipata con la cittadinanza, in cui esporre le strategie derivanti dalle linee guida e le analisi sulla città; e 2) conferire gli incarichi ai professionisti incaricati della redazione degli studi specialistici, quali, ad esempio, gli studi geologico-tecnici, idraulici, ambientali, ecc. così da procedere poi con la redazione di una prima ipotesi di proposta tecnica del Progetto Preliminare, da portare al tavolo preliminare con la Regione Piemonte e da discutere in sede politica.

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

La Commissaria **ALLEGRA** precisa che il tema fondamentale è la redazione del nuovo PRG, per la quale, come precisato, si prevede ci vorrà qualche anno. Occorre trattare molto seriamente gli utilizzi delle aree del futuro "ex ospedale", tenendo in considerazione che le aree vuote non rimangono tali ma nello spazio urbano diventano aree occupate, producendo situazioni di degrado. Come precisato si è conclusa la prima fase che coinvolge "Riusiamo l'Italia", questo è il punto di partenza per capire, in fretta, cosa attuare sulle aree in oggetto, la realizzazione dei futuri spazi vuoti dovrà andare di pari passo alla costituzione della "nuova città della salute".

Per quanto riguarda l'Istituto storico della Resistenza, la Commissaria chiede se vi sono novità per il suo nuovo insediamento, considerando che la situazione attuale non risulta adeguata alle normative. Chiede se si sta attendendo la realizzazione della città della salute per ottenere la disponibilità di alcuni immobili oppure se sono previste altre soluzioni.

In terzo luogo, chiede un chiarimento su quale sia, per l'amministrazione, la possibilità di incidere, al di là degli indirizzi politici che la guidano, per quanto riguarda il riempimento degli spazi vuoti del futuro spazio dell'ex ospedale, dal momento che non si tratta di immobili di proprietà del Comune di Novara, pur insistendo sul suo territorio.

Per quanto riguarda il Tennis Club Piazzano, ultimamente è notizia che si siano verificati dei disagi dovuti alla pioggia. Considerando che gli immobili risultano essere del Comune di Novara, la Commissaria chiede chi risponde nel caso di eventuali allagamenti.

Inoltre, la Commissaria chiede a che punto sono le operazioni in riferimento alla nuova palestra della struttura Libertas, quando la struttura risulterà pronta e disponibile.

Per quanto riguarda Silicon Box, si precisa sul Corriere della Sera (pagina di Torino) che i dazi di Trump potrebbero costituire un ostacolo per l'intervento. Si tratta di un'opera estremamente importante e strategica per la città, la Commissaria chiede se è vero che l'investimento in oggetto risulta a rischio.

Il presidente **PIROVANO** cede la parola all'assessore **VICENZI**.

L'assessore **VICENZI** cede, per il primo punto (relativo all'utilizzo delle aree dell'ex ospedale), la parola all'arch. **MARIANI**.

L'arch. **MARIANI** osserva che l'area dell'ex ospedale è di proprietà della Regione e data in concessione all'Azienda Ospedaliera Universitaria, che agisce con fondi di spettanza regionale. L'amministrazione comunale opera tuttavia le scelte urbanistico-politiche sul territorio. L'area dell'ex ospedale è un'area a servizi, secondo l'attuale PRG, e presenta inoltre dei vincoli di carattere architettonico e monumentale, come per il quadriportico seicentesco e gli interventi più recenti dell'ex casa di cura; in tali aree, alcune categorie di intervento (come demolizione e ricostruzione) sono interamente escluse, sono possibili interventi di restauro e risanamento conservativo. Sotto il profilo tecnico, l'amministrazione ha la possibilità di orientarsi verso la variante urbanistica, con assegnazione di nuove destinazioni d'uso all'area. È corretto dunque procedere in maniera concertata, riunendosi con la proprietà ed altri interlocutori (tra cui le società individuate per fare ricerca anche sugli indirizzi futuri relativamente all'area).

L'area è importante, da via Solaroli si raggiunge rapidamente il centro storico e le mura romane sono in prossimità del nucleo di antica formazione.

Inoltre l'area è vicina alla sede dell'Università.

È in gioco una parte importante della città per il suo sviluppo, considerando che è un'occasione rara poter attuare una trasformazione di una parte così ampia della città pubblica. È evidente che occorre pensare anche all'inserimento di aree verdi.

La Commissaria ha inoltre sollevato il problema di come agire su tutte le funzioni che, ad oggi, sono localizzate nei pressi dell'attuale nosocomio: se si spengono le funzioni principali, questo ovviamente incide anche su quelle annesse ed accessorie che gravitano attorno all'ospedale, le quali verranno probabilmente rilocalizzate in prossimità del nuovo polo.

L'assessore **VICENZI** risponde agli ulteriori quesiti posti.

Per quanto riguarda la localizzazione dell'Istituto Storico della Resistenza, la sua collocazione non è di competenza del settore Sviluppo del Territorio. Si rinvia ai settori di competenza. È stato indicato solo come esempio per una potenziale ricollocazione negli spazi che sono stati menzionati e per i quali è previsto un recupero dell'area.

L'arch. **MARIANI**, per quanto riguarda la palestra di Libertas, precisa che la documentazione relativa al procedimento di autorizzazione paesaggistica è stata esaminata dalla Commissione Locale del Paesaggio il 10/07/2025 e trasmessa in soprintendenza il 10/07/2025; sono scaduti i termini (60 giorni) senza che la soprintendenza rendesse il proprio parere e, pertanto, si è configurato il silenzio assenso. Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica per l'area in oggetto è stato rilasciato nella giornata della presente commissione, 12/09/2025 e trasmesso all'Ufficio Sport, che è competente per la realizzazione dell'intervento.

Per quanto riguarda il Club Piazzano, è un'area di proprietà comunale, che dovrebbe essere ricompresa nel patrimonio indisponibile del Comune, data a suo tempo in concessione. Non conoscendo l'atto di concessione, che non è stato stipulato dal presente Settore, occorre vedere quali sono gli obblighi in capo al proprietario e gli obblighi in capo al concessionario. Solitamente, la manutenzione ordinaria è in capo al concessionario; quella straordinaria a carico del proprietario.

Il presidente **PIROVANO** indica che, nel caso specifico, anche la manutenzione straordinaria è in capo al concessionario.

L'assessore **VICENZI** precisa, a proposito di Silicon Box Ltd., che nella presente settimana l'arch. **MARIANI** ha avuto modo di parlare con lo studio di progettazione e, da quanto riferiscono, sono all'80 per cento della progettazione relativa agli edifici, alle infrastrutture e all'urbanizzazione dell'area. Sembrerebbe, considerando che lo studio sta continuando il suo lavoro, che le notizie preoccupanti non siano al momento confermate.

Il presidente **PIROVANO** cede la parola al Commissario **COLLI VIGNARELLI**.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** menziona la “modalità partecipativa” di cui si è parlato con riferimento al piano regolatore nuovo e all'area dell'ospedale. Occorre che tale “modalità partecipativa” non segua il modello utilizzato fino ad ora per l'area dell'ospedale, per la quale è stato solo ascoltato chi siede già al tavolo dei decisori. Occorre invece procedere davvero “dal basso”, secondo lo stile della co-progettazione. Si pensi (e magari lo si precisi nel DUP) a come utilizzare, a tale riguardo, le consulte di quartiere. Si utilizzino i referendum consultivi e la piattaforma a disposizione. Bisogna far partecipare attivamente la cittadinanza e non limitarsi a rendere noto quanto già deciso.

In secondo luogo, è stato detto che il nuovo piano regolatore deve tenere conto dell'evoluzione spontanea del mondo produttivo-economico e delle istanze sociali. Occorre invertire i fattori: al primo posto vanno messe le istanze sociali, si deve inoltre porre attenzione al riuso, alla riqualificazione, alla connessione con il mondo naturale (difficile in un paesaggio urbano sempre più frammentato).

Il riuso e la riqualificazione dovranno essere messi a servizio dell'edilizia, possibilmente non per la realizzazione di appartamenti di lusso, anche per impedire che il prezzo degli affitti continui ad aumentare rendendo la città proibitiva per il target di famiglie che si intende attirare nel tessuto cittadino.

In terzo luogo, a proposito della logistica, la minoranza si è opposta all'insediamento in corso Vercelli, citato come terzo punto. Nell'esposizione è stata menzionata “la quarta e ultima” area deputata alla logistica: questo è merito delle scelte politiche della coalizione progressista e di quelle fatte dal Comune di Galliate, a proposito dell'area di Pernate. Senza tali scelte ci sarebbero state cinque aree logistiche, con l'impiego di ben 80 ettari di superficie interessata dall'intervento di Pernate, per un progetto distruttivo per la città. Si pensi che la superficie di Silicon Box Ltd., che costituisce un investimento di alta qualità, ammonta a 6 ettari. Si ricorda inoltre che, come emerso in una precedente commissione, nel nuovo piano regolatore l'area di Pernate non sarà più edificabile, come già previsto dal Piano Paesaggistico Regionale.

Infine, occorre una indicazione nel DUP dei tempi e delle scadenze per il nuovo piano regolatore. Il rischio è che tutti gli interventi edificatori vengano realizzati secondo i dettami dell'attuale piano, prima che il nuovo piano – la cui visione, come in generale presentata, potrebbe essere condivisibile – sia in vigore.

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

Il Commissario **IACOPINO** precisa che le scelte dell'Amministrazione in merito all'urbanistica sono quelle che hanno portato alla maggiore conflittualità con l'opposizione, in particolare in riferimento al consumo di suolo e all'insediamento massiccio della logistica nella città.

Si procede verso un nuovo piano regolatore, per il quale anche le opposizioni hanno partecipato attivamente con proposte. Il Commissario chiede a che punto è la redazione, quali sono le tempistiche previste.

L'area del vecchio ospedale è strategica per la città, si augura di discutere presto proposte che arrivino anche dai gruppi consiliari, nonché dalla cittadinanza e dalle associazioni.

Il commissario chiede che si investa maggiormente nelle infrastrutture verdi e negli orti urbani. In particolare chiede un regolamento specifico per gli orti urbani; una mappatura, che tuttavia risulta sia stata fatta per il nuovo piano regolatore; vanno valorizzati gli orti urbani “spontanei”.

Serve un piano strategico del verde urbano, che ad oggi non c'è (esiste solo un piano del rischio delle alberate, intese come pericolo).

Il verde nella città, invece, deve essere inteso come una infrastruttura importante e strategica.

Il presidente **PIROVANO** cede la parola all'arch. **MARIANI**.

L'arch. **MARIANI** osserva che, tra febbraio e marzo 2025, in quattro commissioni, sono state espresse tutte le analisi per il nuovo piano regolatore, che sono state messe a sistema iniziando anche ad abbozzare le strategie. Anche in riferimento a quanto espresso dal Commissario **COLLI VIGNARELLI**, è importantissima la fase di attivazione del dibattito pubblico, ovvero la procedura concertativa, che non deve consistere nella mera presentazione da parte dell'amministrazione, ma deve prevedere la partecipazione dei cittadini. Come in accordo con l'amministrazione, si intende fornire le prime ipotesi di strategie, su cui discutere; i primi ad essere informati dovrebbero essere i consiglieri comunali ed i commissari, successivamente occorre coinvolgere i cittadini utilizzando, come già menzionato, le forme già strutturate all'interno del decentramento amministrativo, anche se costituiscono solo organi consultivi. Tali organi, anche in accordo con l'assessore **MOSCATELLI**, possono costituire uno strumento utile per comunicare le strategie alla cittadinanza a livello delle 13 circoscrizioni. Se tutto procede regolarmente le strategie dovrebbero essere approntate in un mese/un mese e mezzo. Proprio nella mattina della giornata odierna (12/09/2025) è stata conclusa una riunione con Ires Piemonte in riferimento alla città dei 15 minuti, dunque la città policentrica; è inoltre a disposizione la mappatura dei city users nel tessuto cittadino: infatti, i dati presentati in riferimento agli aspetti economico-demografici avevano, in precedenza, tenuto conto solo dei residenti, e non degli utenti o dei lavoratori che arrivano da un bacino più ampio e concorrono a formare, nel suo complesso, l'utenza dei servizi cittadini.

Per quanto riguarda gli orti urbani, si continua con la loro mappatura. Vi sono due progetti pilota, uno all'interno di una scuola, l'altro all'esterno della stessa in collaborazione con il collega Garavaglia. Si pensava a due ulteriori progetti in aggiunta così da coprire tutte le parti della città. Una ipotesi potrebbe essere una norma di carattere generale che definisca la trasformazione di determinate aree verdi (che, ad esempio, non hanno la qualità di parco urbano) in orti urbani, a partire dall'accoglimento di una proposta o sulla base di una proposta della stessa amministrazione. D'altro canto, è possibile anche produrre orti urbani in ambienti architettonicamente e qualitativamente importanti: si porta l'esempio della città di Bergamo, che ha realizzato nel fossato prospiciente le mura veneziane un orto urbano, gestito dalle scuole.

Per quanto riguarda il piano strategico per lo sviluppo del verde, si stanno mettendo a sistema tutte le compensazioni, per avere una mappatura e una strategia. L'input per la realizzazione dei corridoi verdi arriva dal piano regolatore del 1980. E' in atto una collaborazione con il Paesaggista Luigino Pirola per quanto riguarda l'area dell'Agogna e il Centro Sportivo. Si è passati da un documento di indirizzo alla progettazione ad un progetto di fattibilità tecnica economica, presentato il 5 settembre. Il piano regolatore del verde costituirà una parte importante del nuovo PRG.

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

Il Commissario **FONZO** precisa che, nella primavera del 2027, l'amministrazione cesserà il proprio mandato; chiede a che punto si arriverà, nella redazione del nuovo piano regolatore, al termine della presente amministrazione Canelli. È stato detto che, al momento, si prevede di concludere le analisi.

L'arch. **MARIANI** precisa che è stato detto che, dopo la definizione delle analisi, occorre completare le strategie, che costituiscono l'ultimo tassello per attuare la fase partecipata, al fine di redarre il documento finale del primo "passaggio", ovvero la proposta tecnica del progetto preliminare.

Il Commissario **FONZO** pertanto chiede se si intende, per la primavera del 2027, concludere la proposta tecnica del progetto preliminare.

L'assessore **VICENZI** risponde affermativamente, anche prima della primavera del 2027.

Il Commissario **FONZO** precisa che interessa sapere, in particolare, se entro la fine del mandato la giunta Canelli intende formalizzare la propria proposta di piano regolatore.

Da quanto espresso risulta che l'amministrazione, entro la fine del mandato, porterà in Consiglio Comunale il documento preliminare.

L'assessore **VICENZI** risponde affermativamente.

Il Commissario **FONZO**, a proposito dell'area dell'ospedale, precisa che è stato fatto un accordo con una società lombarda, a partecipazione pubblica, riguardo al possibile riutilizzo dell'area. Il commissario sollecita la necessità e urgenza che gli intendimenti dell'amministrazione riguardo all'area siano sottoposti alla competente commissione consiliare, per sapere cosa si intende fare ed entro quando. Il Commissario mette in dubbio la precedente fase di partecipazione, che si è svolta senza una indicazione precisa per coloro che sono stati coinvolti. L'area non è di proprietà del Comune di Novara. La valorizzazione dell'area consente di finanziare la nuova città della Salute e della Scienza. L'utilizzo dell'area è indissolubilmente legato al piano regolatore, considerando che si tratta dell'area dalle dimensioni più vaste e dalle caratteristiche più significative che sia mai stata messa in discussione sul territorio cittadino, probabilmente dall'inizio del '900 in poi.

Anche per l'area in oggetto si chiedono pertanto delle informazioni specifiche, per capire, anche per essa, cosa intende concludere l'amministrazione Canelli con il termine del suo mandato.

In terzo luogo, il Commissario osserva che l'amministrazione ha fatto un accordo con l'agenzia del Demanio; è già stato chiesto al Sindaco di illustrare tale accordo. Di tutte le caserme coinvolte, l'unica caserma che il Comune ha "acquisito" (*intesa quale prossima all'acquisizione, ndr*) è stata la caserma Passalacqua. Si ricorda che, alla dismissione delle caserme, è stato fatto dall'amministrazione Ballaré un accordo con l'agenzia del Demanio acquisendo, per il Comune di Novara, la possibilità di operare la valorizzazione delle caserme. L'amministrazione avrebbe dovuto spendere 11 milioni di Euro; il Commissario chiede conferma.

L'arch. **MARIANI** precisa che la forbice prevista era tra 18 e 26 milioni di Euro.

Il Commissario **FONZO** osserva che l'amministrazione subentrante, Canelli 1, concluse il primo passaggio ma non concluse l'iter, sostenendo che si trattasse di un onere economico insostenibile. La minoranza dissenti.

Si giunse pertanto ad un accordo generale, sulla città di Novara e sulle proprietà del Demanio che insistono sul suo territorio. Il Commissario chiede che si discuta in Commissione dell'accordo e, come per gli altri punti, intende sapere cosa intende concludere, entro il termine del suo mandato, l'amministrazione a proposito di tale accordo.

In quarto luogo, il Commissario chiede, a proposito dell'area di Pernate, qual è la situazione attuale: se l'amministrazione ha lasciato in sospeso lo sviluppo dell'area oppure intende trovare una soluzione, non accogliendo le richieste del privato ma proponendo soluzioni alternative. Il Commissario chiede conferma se vi è un ricorso presso il Tar.

L'assessore **VICENZI** precisa che si tratta di quattro ricorsi.

Il Commissario **FONZO** osserva che il Tar ha respinto la richiesta di sospensiva avanzata dalla società proponente, ma nel merito non si è ancora pronunciato.

Per quanto riguarda le residenze universitarie, da una presenza limitata (via Solaroli, via Perrone) si è passati ad una presenza massiccia: infatti, si intende realizzare una residenza universitaria nell'area dell'ex centro sociale, in viale Giulio Cesare; un'altra residenza in via Monte san Gabriele; è poi notizia di oggi che l'albergo Europa è stato ceduto ad un privato che si è impegnato, con Edisu, a convenzionare il 30% dei posti come residenza universitaria. Il Commissario si chiede quale sia il fabbisogno effettivo, e se le previsioni qui citate lo coprono, sono inferiori o garantiscono dei

posti in sovrannumero. Si ricorda che è stata chiesta l'audizione di Edisu, che ha in capo i lavori dell'ex centro sociale; ha già provveduto alla pulizia dell'area, è previsto per fine settembre l'inizio dei lavori. Le deleghe dell'assessorato convocato nella presente commissione costituiscono il fulcro della futura campagna elettorale, da esse dipende il futuro e lo sviluppo della città. Si ribadisce che si tratta di un periodo senza precedenti per quanto riguarda la quantità di opportunità di sviluppo che interessano la città di Novara. L'amministrazione che si insedierà nel 2027 avrà di fronte un'occasione storica senza precedenti.

Il presidente **PIROVANO** cede la parola all'assessore **VICENZI**.

L'assessore **VICENZI** precisa che, per quanto riguarda il nuovo piano regolatore, a suo giudizio gli uffici potranno predisporre il documento tecnico preliminare per il Consiglio Comunale, per l'estate 2026.

Il Commissario **FONZO** precisa che non mette in discussione l'efficienza degli uffici, si dichiara interessato a comprendere quale sia la volontà politica dell'amministrazione.

L'assessore **VICENZI** precisa che la volontà politica è proprio di predisporre, già per l'estate 2026, il documento in oggetto, se effettivamente gli uffici avranno la forza lavoro necessaria per concludere entro l'estate quanto indicato. Si dovranno però avere, contestualmente, le idee ben chiare relativamente all'utilizzo dell'area dell'ospedale e i risultati dell'accordo sottoscritto con Arexpo S.p.A. Occorrerà discuterne in commissione; inoltre, considerando che la trasformazione delle aree potrebbe richiedere l'approvazione di varianti urbanistiche, se fosse possibile andrebbero direttamente inserite nel nuovo strumento urbanistico che si andrà ad approvare.

Sarà importante anche un confronto con la proprietà dell'area (Regione), che si può avviare già da subito, così da arrivare pronti per il riutilizzo dell'area.

L'assessore non si esprime sui dettagli dell'accordo in oggetto, riservandosi di approfondirlo e di discuterlo in seguito, in una seduta di commissione, con particolare riferimento alle tempistiche previste.

Per quanto riguarda gli interventi di Pernate, va certamente riqualificata l'area inerente al CIM, che esula dall'espansione logistica che era prevista a Pernate. Si tratta di approfondire con l'avvocatura se la presenza di ricorsi possa vincolare l'azione dell'ente, nonché le alternative per l'area della logistica a Pernate per la quale non si è giunti ad un accordo.

Per quanto riguarda le residenze universitarie, va precisato che con gli uffici si intende incentivare residenze anche per le giovani coppie, o con affitti agevolati. Si stanno portando avanti progetti in tal senso, non dunque solo con gli studentati ma anche per far fronte alla carenza residenziale, soprattutto ad affitti calmierati per i giovani o chi si sposta a Novara per lavoro dal lunedì al venerdì.

Per quanto riguarda l'incontro con Edisu, è noto che è stata fatta richiesta, verbalizzata, e si può sollecitare per l'incontro.

Il Commissario **FONZO** precisa che la richiesta è stata fatta prima dell'estate; adesso occorrerebbe incontrarsi. L'audizione di Edisu ha come scopo quello di comprendere meglio gli interventi. Il fabbisogno di posti per le residenze universitarie dovrebbe aggirarsi a 700 posti, il Commissario chiede a quanti posti si arriva con gli interventi citati.

L'arch. **MARIANI** osserva che, ad oggi, vi sono le residenze di fronte alla caserma Perrone che sono di 48/50 posti letto; dovrebbero esserci 171 posti in viale Giulio Cesare. Pertanto è coperto circa $\frac{1}{4}$ del fabbisogno effettivo. Gli studenti iscritti alle facoltà di Novara dovrebbero essere circa 9.000; l'architetto conferma i dati del fabbisogno citati (meno del 10% del totale degli studenti). Considerando, tuttavia, che l'Università è in crescita e, come osservato anche dal Rettore, sono molti gli studenti stranieri e i fuori sede – in particolare per alcune facoltà –, la domanda è alta.

Il Commissario **FONZO** chiede un chiarimento per l'intervento di via Monte san Gabriele.

L'arch. **MARIANI** precisa che per via Monte san Gabriele era prevista un'opzione del demanio, che ad oggi si è "raffreddata". L'opzione dovrebbe essere ancora in valutazione. Come detto in commissione e poi in Consiglio comunale, per quanto riguarda la valorizzazione dell'ex istituto Dominioni, si era discusso di inserire la destinazione d'uso Mix R. L'edificio è esempio di architettura brutalista, si può pensare alla ristrutturazione e non alla sostituzione. La localizzazione prevede la vicinanza con strutture e infrastrutture della città, vi è un campo di calcio e uno spazio sportivo a fianco; l'area viene raggiunta dai mezzi pubblici, vi sono parti scolastiche e residenziali. La ristrutturazione è possibile, e la struttura può intercettare diverse esigenze: uno studentato, una scuola, o altre funzioni di interesse pubblico per la città.

Per quanto riguarda le caserme, il "piano della città" ha un titolo che coinvolge l'intero territorio ma il piano ha come focus le caserme Passalacqua, Gherzi e Cavalli. Non è stata abbandonata l'idea del "federalismo demaniale culturale" (art. 5 bis del D.Lgs. n. 85/2010) per la eventuale cessione di alcuni immobili. L'accordo si può configurare nella trasformazione e rivitalizzazione di tutte e tre le caserme. In una caserma è già stato inserito il Comando dei Carabinieri Forestali e l'agenzia delle Entrate (ufficio del territorio). Resta comunque una porzione ampia dell'area che fa il paio con le riqualificazioni effettuate da ATC in via San Bernardino da Siena; potrebbe ospitare edilizia pubblica convenzionata. Per la caserma Cavalli, sin dall'accordo di programma del 2016, vi erano progettualità da parte dell'agenzia del Demanio per localizzare le locazioni passive di Enti ad oggi dislocati in altre parti della città.

Il Commissario **FONZO** riprende quanto detto dall'assessore **VICENZI** su Silicon Box Ltd., ovvero chiede conferma del fatto che l'80 per cento della parte progettuale sembrerebbe definito.

L'arch. **MARIANI**, riprendendo la terminologia utilizzata dai tecnici di Silicon Box Ltd., osserva che la fase di "feasibility study" (progettazione preliminare) è stata svolta; vi sono state riunioni congiunte sul processo progettuale, si trovano ad oggi al "preliminary study" (ovvero un progetto definitivo dell'opera).

Il Commissario **FONZO** ricorda che, in Consiglio comunale, era stato precisato che, pur essendo evidente che la realizzazione dell'opera comporterà varianti urbanistiche, non vi sarà passaggio nel Consiglio Comunale delle varianti in quanto il Sindaco è stato nominato Commissario straordinario per la realizzazione dell'opera, questo comporta che vi sarà autonoma approvazione dell'opera senza passaggio dal Consiglio comunale.

L'arch. **MARIANI** precisa che questo viene detto nel dispositivo dell'art. 13 della legge 104/2023.

Il Commissario **FONZO** non discute la procedura, chiede però che il Consiglio venga almeno informato del progetto, concluso l'iter progettuale. Il Commissario chiede quando si concluderà la stesura definitiva del progetto.

L'arch. **MARIANI** precisa che, se Silicon Box Ltd. rispetterà le tempistiche, per la fine dell'anno si prevede che si possa vedere il Preliminary study finito, comprese le parti ambientali.

Il presidente **PIROVANO** cede la parola al Commissario **COLLI VIGNARELLI**.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** precisa che l'area del T3b, nel nuovo piano regolatore, *deve* rimanere area agricola, in quanto è previsto dal Piano Paesaggistico Regionale.

È previsto per legge un risarcimento per chi ha pagato l'IMU su un terreno che ritorna "agricolo".

Per i posti di edilizia residenziale, si precisa che è previsto dal PNRR il 20% di residenze universitarie per studenti fuori sede, che a Novara sono circa 5.000, e per i quali dunque si potrebbe prevedere una percentuale maggiore.

L'arch. **MARIANI** precisa che si tratta di un target del PNRR a livello nazionale per una misura che ha trovato difficoltà ad essere interamente finanziata, proprio perché il target prevede una soglia alta rispetto alla normale esigenza di tutte le sedi universitarie italiane.

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

Il Commissario **PASQUINI** informa che, a breve, vi sarà l'inaugurazione dell'inizio lavori del centro sociale, a cui presenzierà l'assessore Marnati.

Per quanto riguarda l'area della logistica a Pernate, il progetto era stato portato avanti in un periodo in cui non vi era l'opzione di Silicon Box Ltd. il Sindaco ha ribadito più volte che, con Silicon Box Ltd., lo sviluppo dell'area di Pernate non costituiva più una priorità dell'amministrazione.

Per quanto riguarda i risarcimenti ed i diritti dei proprietari dei terreni (che hanno versato dei contributi) la partita è rimandata al prossimo futuro.

Alle ore 16.00, constatata l'assenza di ulteriori richieste di intervento, il presidente **PIROVANO** ringrazia i presenti e dichiara chiusa la seduta.

Il Segretario
Luca MONFRINOTTI

Il Presidente 1^a Commissione Consiliare
Rossano PIROVANO

Firmato da: Luca Monfrinotti
EMail: monfrinotti.luca@comune.novara.it
Ora/data firma: 23-09-2025 07:37:43
Indirizzo IP: 87.250.64.65

Firmato da: Rossano Pirovano
EMail: pirovano.rossano@comune.novara.it
Ora/data firma: 24-09-2025 11:19:32
Indirizzo IP: 151.82.242.108