



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 16.07.2025

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 (assente)

Vice-Presidente: Camillo ESEMPIO presiede la seduta

Segretario: Luca MONFRINOTTI

Presenti: CARESSA Franco, COLLI VIGNARELLI Mattia, CRIVELLI Andrea, ESEMPIO Camillo, FONZO Nicola, FREGUGLIA Flavio, IACOPINO Mario, PICOZZI Gaetano, ROMANO Ezio

Assenti: BARONI Pier Giacomo, GAGLIARDI Pietro, GRAZIOSI Valentina, NIELI Maurizio, PACE Barbara, PASQUINI Arduino, RAGNO Michele, RENNA LAUCELLO NOBILE Francesco

Delegati: PISCITELLI Umberto *sostituisce* NAPOLI Tiziana, PALADINI Sara *sostituisce* PIROVANO Rossano

Il Presidente constata altresì la presenza di:

- **Assessore Sviluppo del Territorio e Urbanistica:** Geom. Marzia VICENZI
- **Dirigente Settore Sviluppo del Territorio:** Arch. Mario MARIANI
- **Istruttore area servizi tecnici:** Ing. Barbara ILARIA
- **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 14.30 il Presidente **ESEMPIO** dichiara aperta la discussione per i punti iscritti all'ordine del giorno, leggendo il primo punto:

1. *Proposta di Consiglio n. 47 del 09/07/2025, avente ad oggetto: "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. VARIANTE AL PRG FINALIZZATA AL RIORDINO, ALLA GESTIONE E ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CONTESTUALE AL PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI 2023-2025 E 2024-2026. APPROVAZIONE DEFINITIVA."*

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

L'assessore **VICENZI** ricorda la precedente seduta di Commissione relativa alla fase di adozione della presente variante, la quale riguarda la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Novara. Vengono ricordate le aree interessate: l'ex Centro Sociale; l'ex scuola elementare Ferrante Aporti; l'ex istituto Dominioni; l'area verde di via Sforzesca; il mercato ortofrutticolo all'ingrosso (MOI); l'area sita in via Chinotto.

La procedura prevede, a seguito dell'adozione, la pubblicazione ed il recepimento di eventuali osservazioni, che non sono state presentate per la deliberazione in oggetto.

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

L'arch. **MARIANI** precisa che nella prima fase (ottobre 2024) è stata anticipata la fase ambientale, già nella delibera di adozione (n. 16 del 27/03/2025) è stata ricompresa la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS (*i pareri acquisiti sono elencati nella colonna di destra dello schema che si allega al presente verbale, ndr*).

La Soprintendenza, con il parere del marzo 2025, si è espressa sia per la parte ambientale che per la parte urbanistico-architettonica, svolgendo anche un sopralluogo presso la scuola Ferrante Aporti.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, successivamente all'adozione si sono tenute le conferenze di copianificazione e valutazione. Nella prima seduta è stato esposto il progetto; la Regione Piemonte ha richiesto di fornire i files con impronta digitale e di trasmettere gli shapefiles. In seguito, la Regione ha redatto un parere (congiunto con Novara VCO) autorizzando alla pubblicazione.

Il periodo di pubblicazione è stato di 15+15 giorni, non sono state presentate osservazioni, come già anticipato dall'assessore; in seguito, è stata tenuta una seconda seduta in modalità asincrona della Conferenza di copianificazione e valutazione a luglio, nella quale gli enti hanno confermato il proprio parere mentre la Soprintendenza non si è espressa, in quanto si era già espressa precedentemente.

Il parere conclusivo della Regione Piemonte ha avallato la procedura della variante, sia per quanto riguarda la procedura amministrativa che per quanto concerne gli aspetti tecnici.

Viene dunque presentato, nella presente seduta, il progetto adottato con due precisazioni fornite in sede di parere dalla Regione Piemonte: 1) per quanto riguarda la riqualificazione del MOI, è stato chiesto di subordinare l'effettiva operatività della nuova destinazione del MOI alla rimozione delle fasce di rispetto dei due pozzi di viale Volta (come riportato nella scheda d'area); 2) per l'S14.b (ex centro sociale) la Regione ha suggerito, ed è stato accolto, di disciplinare l'altezza dei fabbricati: se il fronte principale del primo edificio è rivolto alla via Monte San Gabriele è consentito l'allineamento con i condomini prospicienti (di nove piani); se, invece, il fronte principale del primo edificio è rivolto al viale Giulio Cesare, l'altezza deve adeguarsi a quella del fabbricato di fronte (di sette piani).

Le prescrizioni di carattere ambientale sono ricomprese nella delibera di adozione e nelle schede d'area della variante adottata nel marzo 2025.

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

Il Commissario **FONZO**, a proposito di quanto appena esposto, chiede se su lato Giulio Cesare ci sono già palazzi.

L'arch. **MARIANI** sottolinea che di fronte al “lato corto” del “triangolo” dell'S14.b vi è un edificio a forma di C che ha un'altezza di sette piani.

Il Commissario **FONZO** chiede se si tratta del fabbricato di viale Verdi.

L'arch. **MARIANI** precisa che in parte si affaccia su viale Verdi, in parte su Giulio Cesare e poi sul terzo lato (via Monte San Gabriele). Quanto suggerito dalla Regione e precedentemente richiamato è stato recepito dall'amministrazione.

Il Commissario **FONZO** chiede se il nuovo edificio avrà, come altezza, lo stesso numero di piani da tutti i lati.

L'arch. **MARIANI** precisa che sarà di sette o di nove piani a seconda del lato su cui prospetta il fronte principale del primo edificio, come precedentemente esposto.

Il Commissario **FONZO** ricorda che la minoranza aveva chiesto di convocare una seduta di Commissione sul futuro studentato (nell'area dell'ex Centro Sociale). Dalle notizie dei giornali risulta che l'inizio dei lavori è previsto per settembre.

L'arch. **MARIANI** precisa che l'area è già stata ripulita e si sta verificando se vi sono dei superamenti di soglia con i campionamenti. L'effettivo inizio dei lavori per il fabbricato è previsto per settembre.

Il Commissario **FONZO** ricorda che Edisu è il soggetto che sta realizzando l'opera, si era chiesto un incontro con Edisu perché illustrasse il progetto. Il commissario chiede se il progetto è finanziato con i fondi PNRR.

L'arch. **MARIANI** ribadisce che non è previsto il termine del marzo 2026; l'intervento rientra nell'applicazione della Legge n. 388 del 2000, come edilizia scolastica finanziata dallo Stato con fondi trasferiti alle Regioni.

Il Commissario **FONZO** osserva che, non trattandosi di fondi PNRR, verrà convocata la Commissione competente, IV Commissione consiliare.

Rilevando che non sono richiesti ulteriori interventi, il Presidente **ESEMPIO** illustra il secondo punto all'ordine del giorno:

2. Proposta di Consiglio n. 49 del 10/07/2025, avente ad oggetto: “VARIANTE URBANISTICA EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. 05.12.1977 N. 56 E S.M.I. INERENTE IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANISTICA DI UN'AREA SITA IN SANT'AGABIO TRA VIA MARTINO DELLA TORRE E VIA ANTONIO PIGAFETTA – AMBITO T4 B PRESENTATA DALLA SOC. VLD VALTIDONE LOGISTIC DEVELOPMENT S.R.L. APPROVAZIONE DEFINITIVA.”

Il presidente **ESEMPIO** cede la parola all'Assessore **VICENZI**.

L'assessore **VICENZI** precisa che la seconda deliberazione oggetto di discussione riguarda la variante degli ex magazzini del Caffè. La delibera di adozione è stata pubblicata e sono pervenute tre osservazioni che vengono di seguito riportate sinteticamente e successivamente saranno analizzate singolarmente dall'arch. **MARIANI**.

1. Osservazione acquisita con prot. n. 42.249 dell'1.4.2025, presentata dall'Associazione I Fontanili di Pernate e per essa dal Vice Presidente Sig. Carlo Giovanni Ferro;
2. Osservazione acquisita con prot. n. 49.369 del 15.4.2025, presentata dal Comitato Albero Amico e per esso dalle referenti Sig.ra Maria Luisa Tornotti e Sig.ra Maria Grazia Alemanno;
3. Osservazione acquisita con prot. n. 52.028 del 22.4.2025, presentata dal Circolo "Il Pioppo" e per esso dal Vice Presidente Sig. Mario Miglio.

Le osservazioni e le proposte di controdeduzione si trovano nel Quaderno delle osservazioni.

L'arch. **MARIANI** procede alla esposizione delle osservazioni presentate.

La deliberazione, adottata, è stata pubblicata per 15+15 giorni ed inviata alla Provincia di Novara, che, nei 30 giorni a sua disposizione, ha emesso un decreto del Presidente della Provincia che ha ritenuto la variante parziale compatibile con i piani e i programmi sovraordinati ed ha chiesto solamente di fare alcune precisazioni nel deliberato.

La provincia ha verificato la coerenza con i requisiti della variante parziale e contestualmente, come richiesto dalla DGR del 2016, il progetto (come documento tecnico preliminare) è stato inviato per la verifica di assoggettabilità alla VAS. L'autorità competente (ufficio Ambiente del Comune di Novara) ha acquisito il parere di Arpa ed è trascorso il termine per il silenzio assenso per gli altri enti coinvolti; l'autorità ha emesso il giudizio di compatibilità ambientale e la variante è stata esclusa dalla fase di valutazione ambientale strategica con delle prescrizioni (relative ad acqua, amianto, aria, suolo e classificazione acustica), inserite nel dispositivo della variante.

È stato inoltre predisposto il Quaderno delle osservazioni e le Proposte di controdeduzione, relativamente alle tre osservazioni enunciate dall'assessore **VICENZI**.

Si procede con l'illustrazione, nel dettaglio, delle osservazioni presentate.

1. Osservazione acquisita con prot. n. 42.249 dell'1.4.2025, presentata dall'Associazione I Fontanili di Pernate, di cui in seguito si riportano i punti salienti:

- a) viene ribadito che il polo tecnologico ha un valore strategico, anche in considerazione a quanto espresso dall'attuale PRG (che riserva 570.000 mq per l'insediamento di attività connesse alla ricerca e alla sperimentazione); ancora oggi - con il futuro insediamento di Silicon Box - l'area, a giudizio degli osservanti, dovrebbe mantenere una destinazione per la formazione e la ricerca scientifica;
- b) in relazione all'adozione della variante, l'osservante ha rilevato carenze di motivazione per quanto riguarda l'interesse pubblico in gioco;
- c) viene proposta una cronistoria che parte dal 1950, con riferimento alle Società di trasformazione urbana attivate e chiuse nel 2000; una ricostruzione satellitare di Google Earth (2002-2024) che dimostrerebbe, a dire dell'osservante, occupazione temporanea e usi discontinui; con l'ausilio delle analisi catastali, viene osservato che le varie società proprietarie, presumibilmente facenti capo ad un'unica compagine familiare, sembravano avere compreso le potenzialità dell'area ma vi è stata poi convergenza verso la destinazione logistica, che, per l'osservante, deprezza e mortifica l'area;
- d) la variante proposta è in evidente contrasto con le norme tecniche del Piano Territoriale Provinciale, in particolare l'art. 5.10 comma 4;
- e) il Comune interpreta e valuta superate le indicazioni del PRG vigente per l'area, e la ritiene invece idonea ad un fabbisogno di aree logistiche, senza che venga espressa alcuna ragionevole motivazione;
- f) la variante non può essere considerata parziale, in quanto interviene con modifiche rilevanti sull'impianto strutturale del polo tecnologico del PRG;
- g) la destinazione D3 è una destinazione "povera" rispetto alle destinazioni e attività di alto valore aggiunto;

h) sotto l'aspetto trasportistico, in particolare per via Panseri e Corso Trieste, le osservazioni progettuali sono insufficienti a giudizio dell'osservante; non vi è un completamento dell'asta della variante 15 che agevolerebbe l'utilizzo dell'area;

i) infine, lo standard urbanistico sarebbe erroneamente calcolato come 10% della superficie territoriale e non, come dovrebbe essere, 20%;

in conclusione, gli osservanti chiedono: A) di rinunciare al progetto della variante dell'area 2 dell'Ambito T4b, mantenendo la previsione della destinazione come polo tecnologico; B) in subordine, di valutare la localizzazione di aree logistiche all'interno dell'area 3, quella di Mercitalia Logistic; C) che si assuma, in ogni caso, ai fini della necessaria dotazione di aree a standard, la norma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. relativa alle aree di nuovo impianto.

Sono state dal settore valutate le osservazioni presentate, si è ritenuto che il "polo tecnologico", pari a una superficie di 570.000 mq, implementato con le varianti parziali precedenti e ricondotto ad un polo produttivo\logistico\tecnologico, al netto della variante che l'amministrazione intende approvare, ha visto una riconfigurazione dell'area: 440.000 mq circa come polo tecnologico e 129.000 mq circa come produttivo-logistico (varianti T4a e T4c); la variante parziale oggetto di discussione è di 41.000 mq (pari al 7% della superficie territoriale), se si sommano le superfici risultano un 70% di polo tecnologico ed un 30% di area produttivo-logistica. Le funzioni che l'osservante reputa maggiormente qualificanti rimangono comunque svolte su 440.000 mq della superficie disponibile, in cui trovano posto anche le prospettive di sviluppo di Silicon Box per i centri di ricerca.

Per quanto riguarda l'acquisizione delle aree, veniva suggerita l'acquisizione gratuita degli immobili in aree dismesse; secondo i disposti dell'art. 41 della Costituzione nonché del DPR 380/2001 è possibile l'utilizzo per interessi di pubblica utilità ma con congruo risarcimento per l'esproprio e non è prevista l'acquisizione gratuita.

Viene confermato l'interesse pubblico per la variante adottata (DCC n. 10 del 27.02.2025).

In aggiunta alla cronistoria delle destinazioni catastali, è stata presa in considerazione la cronistoria delle destinazioni urbanistiche: con il PRG del 1963 si prevede che l'area sia zona industriale; con il PRG del 1980, area produttiva di stoccaggio/deposito; come già definito nel contesto dell'adozione della variante, considerando tutti i contratti relativi all'utilizzo dell'area a partire dal 2006 (data antecedente alla formazione dell'attuale Piano regolatore) si è ricostruito un uso continuativo dell'area.

Per quanto riguarda il contrasto evocato con il dettato dell'art. 10.5 del PTP, viene citato quanto indicato dall'art. 5.10 e si evidenzia che il punto n. 4 del decreto del Presidente della Provincia conferma le destinazioni proposte, considerate compatibili con le previsioni del PTP.

Il punto n. 1 del medesimo decreto, inoltre, conferma che vengono soddisfatte le condizioni per poter ritenere la variante in discussione come variante parziale.

Per quanto riguarda l'obiezione all'individuazione della destinazione D3, conferma la situazione dell'ex area bianca per quanto attiene le attuali destinazioni d'uso di C3.8.

Rispetto alle destinazioni ora vigenti, si registra una riduzione del carico antropico.

Per quanto riguarda la viabilità, occorre tener conto della ricalibratura della via Fauser e la previsione della viabilità di nuova formazione dell'area DSV (variante parziale n. 15). Con il cambiamento della destinazione attuale, risultano sottratti 433 abitanti insediabili e l'area a servizio dell'università.

Per la percentuale dello standard (10%), sin dall'accordo procedimentale si ritiene applicabile l'art. 26, comma 1 lett. b della L.R. 56/77, dunque il 10% della superficie fondiaria SF (non territoriale, ST) di riferimento, in quanto ad oggi l'area non è dotata di standard urbanistico.

In conclusione, si ritiene di non accogliere l'osservazione presentata.

2. Osservazione acquisita con prot. n. 49.369 del 15.4.2025, presentata dal Comitato Albero Amico.

La seconda osservazione si concentra sul patrimonio arboreo esistente; viene fatto presente che lungo la via Martino della Torre vi sono alberature esistenti e già ad alto fusto, e le stesse andrebbero mantenute. È stato chiesto all'estensore della variante se le alberature sarebbero state mantenute; ha confermato che lungo la via Martino della Torre e parte del Cavo Ospedale

resteranno, saranno tolti solo i rovi e le parti infestanti. Sia alla luce dei chiarimenti dei professionisti che hanno fatto proposta di variante, sia verificate le superfici permeabili (che aumentano rispetto all'attuale) e considerato che le stesse saranno prevalentemente destinate a verde, si ritiene l'osservazione accoglibile.

3. Osservazione acquisita con prot. n. 52.028 del 22.4.2025, presentata dal Circolo "Il Pioppo".

L'estensore dell'osservazione è entrato nel merito degli aspetti ambientali più che urbanistici, si è ritenuto di distinguere le due parti nella sintesi dell'osservazione. Sotto il profilo urbanistico molti elementi sono già sollevati nell'osservazione n. 1; gli interventi relativi agli aspetti ambientali richiamano i paragrafi del documento tecnico preliminare adottato unitamente alla VAS (5.2.1-Aria e Aspetti climatici, 5.2.2-Acqua, 5.2.3 Suolo e sottosuolo, 5.2.4 Biodiversità, vegetazione, fauna, ecosistemi, 5.2.7-Rumore, 5.2.10-Industrie RIR, 6.4-Sintesi degli impatti e 7-Caratteristiche degli impatti). Per tale motivo, ai fini anche di dare una corretta controdeduzione, è stato interpellato l'Ufficio Ambiente. Per molti aspetti l'osservante rileva che la proposta doveva essere sottoposta alla VAS e non esclusa. Occorre rilevare che, comunque, molti degli aspetti considerati dall'osservante sono stati presi in considerazione dall'autorità competente per la VAS e affrontati nelle prescrizioni del documento di esclusione dalla VAS. L'osservazione è dunque parzialmente accolta.

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

Il Commissario **IACOPINO** si dichiara d'accordo con le tre osservazioni presentate.

Per quanto riguarda il documento di esclusione dalla VAS, si sottolinea che Arpa osserva che la variante non è coerente con il piano regionale della qualità dell'aria; al fine di contenere e mitigare gli effetti del traffico portato dalla variante occorre attivare un controllo sul traffico. Il Commissario chiede come avviene tale controllo.

In secondo luogo, per quanto riguarda il rumore, in concomitanza con la variante vi è una modifica al piano di zonizzazione acustica. Chiede conferma.

L'arch. **MARIANI**, per il secondo punto, precisa che si è verificato che si dovrà passare da una classe terza ad una classe quarta. Ciò comporta una modifica del PZA (piano di zonizzazione acustica) come si è già fatto per altri interventi. Tale modifica segue l'approvazione della variante.

Per quanto riguarda la prima domanda posta, si acquisiscono dei dati ante operam; durante la fase di cantiere si attiva un monitoraggio; se ne fa un altro post operam.

Il Commissario **IACOPINO** chiede quali sono le tempistiche del monitoraggio.

L'arch. **MARIANI** precisa che, qualora venga fatta la fase di valutazione ambientale strategica, in seno ad essa vi è il piano di monitoraggio che scandisce la frequenza dei monitoraggi. Senza tale piano (come nel caso presente, escluso dalla fase di valutazione) si chiederà che venga prodotto con il titolo abilitativo un apposito calendario, circa il piano di monitoraggio dell'aria.

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

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** osserva che si continua a riprodurre un modello di sviluppo non sostenibile. La qualità dell'aria, dell'ambiente continua a peggiorare, aumentano le emissioni di CO₂, nonostante il monitoraggio previsto. Vi è anche l'esclusione dalla fase di VAS. Il Commissario chiede su quali basi vi è l'esclusione.

L'arch. **MARIANI** precisa che dal 2000 il legislatore ha scisso le procedure di VAS e le procedure ambientali dalle procedure urbanistiche, gli organi che procedono alle verifiche sono differenti; non è l'autorità precedente - che si occupa degli aspetti urbanistici della variante e dell'iter istruttorio - ad occuparsi degli aspetti ambientali, bensì un organo diverso (autorità competente) che, laddove vi

sia un settore comunale competente, può fare capo anch'esso al Comune; tale organo si avvale di consulenti tecnici-scientifici. Pertanto è l'autorità competente che, sulla scorta dei pareri prodotti e dei documenti acquisiti, oltretutto sulla scorta della propria esperienza professionale, ha ritenuto di stabilire l'esclusione. L'ufficio precedente non ha fatto altro che recepire il giudizio espresso dall'organo terzo, in piena autonomia.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** osserva che quanto detto conferma quanto egli voleva sostenere, ovvero che vi sono delle procedure burocratiche che non sembrano consapevoli della realtà su cui incidono.

Le osservazioni sull'impatto climatico sono pertinenti. La gestione tecnica non è che lo specchio di una linea politica che posticipa e non affronta il tema ambientale.

Per quanto invece riguarda gli aspetti urbanistici, come sollevato dal comitato di Pernate, il Commissario chiede di chiarire il cambio di destinazione d'uso dell'area.

L'arch. **MARIANI** precisa che si tratta di una modifica catastale. Tale modifica viene richiesta dalla proprietà e non dipende dal Comune.

È stato riportato quanto affermato dai proponenti, ovvero che vi è stato un ri-accatastamento nel 2017.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede e riceve conferma che la modifica catastale non c'entra con le previsioni del PRG e che non vi è stato un coinvolgimento del Comune in tali operazioni di modifica catastale.

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

Il Commissario **FONZO** ipotizza e chiede conferma se l'accatastamento richiede un titolo edilizio corrispondente. Chiede se non vi è riferimento a concessione edilizia, SCIA, DIA.

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

La Commissaria **PALADINI** chiede la lettura del passaggio dei documenti della variante che menziona la modifica catastale.

L'ing. **ILARIA** precisa che il passaggio citato dalla Consiglieria Paladini è riferito all'Osservazione n.1 e non ai documenti della Variante e, conseguentemente, legge il passaggio in questione (dell'Osservazione): *“La loro destinazione d'uso appariva coerente con quella catastale sino all'operazione denominata di bonifica catastale del 2017. Infatti erano classificati come D10, ovvero aree specificamente destinate a fabbricati rurali con fini strumentali per l'agricoltura”*.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** pone la questione di quale sia il motivo di questa operazione catastale.

La Commissaria **PALADINI** osserva che potrebbero subentrare dei diritti edificatori con la modifica catastale.

L'arch. **MARIANI** richiama i piani regolatori precedentemente citati a sottolineare che dal 1960 l'area in oggetto è considerata come “produttiva”. Nel 2006 la destinazione era produttiva, consentita dal piano regolatore del 1980.

Il Commissario **FONZO** chiede conferma se veniva fatta logistica anche se catastalmente risultava un D10, supporto di un'attività agricola.

L'assessore **VICENZI** osserva che l'attività svolta era consentita dal piano regolatore. In corrispondenza non erano state aggiornate le categorie catastali.

Il Commissario **FONZO** chiede perché vi è stata la modifica catastale.

La Commissaria **PALADINI** interviene ipotizzando che servisse per vantare un diritto reale sull'immobile. Si tratta di speculazione.

Il Commissario **FONZO** osserva che la modifica catastale sarebbe potuta essere una iniziativa dei privati, garantendo in tal modo la conformità della destinazione catastale con l'attività svolta, per non produrre alcun ostacolo alla futura valorizzazione dell'area.

La Commissaria **PALADINI** chiede se gli indici edificatori con la modifica catastale subiscono variazioni.

L'arch. **MARIANI** afferma nettamente che si tratta di due piani distinti: gli indici e i parametri riguardano solo il piano urbanistico, il piano catastale non ha nulla a che fare con essi.

La Commissaria **PALADINI** osserva che la destinazione catastale incide però sul pagamento delle imposte. Pertanto il Comune, da questo punto di vista, c'entra in realtà con la questione. Chiede dunque se la destinazione ha influito su un pagamento differente dell'imposta dovuta (IMU). Chiede se il servizio tributi verifica la conformità del pagamento dell'imposta con la destinazione catastale registrata.

Il Commissario **FONZO** chiede che l'assessore **VICENZI** verifichi se i soggetti, dal 2018 in poi, hanno pagato l'IMU secondo il nuovo accatastamento.

La Commissaria **PALADINI** chiede anche che sia verificato se è stato il Comune, a partire dai propri controlli, a chiedere la modifica catastale.

La Commissaria **PALADINI** chiede, pur ribadendo che il piano catastale e quello urbanistico sono distinti, se la destinazione catastale agricola avrebbe ostacolato la procedura di variante urbanistica in oggetto.

L'arch. **MARIANI** precisa che ci si trova all'interno del perimetro del centro abitato, dagli anni sessanta l'area non è mai stata azzonata (dal Comune) come "agricola". Gli edifici ricadono in una zona prima definita come produttiva e poi come polo tecnologico.

La Commissaria **PALADINI** chiede quale sarebbe dovuto essere l'accatastamento per il polo tecnologico.

L'arch. **MARIANI** afferma che rientra tra gli istituti di ricerca.

L'assessore **VICENZI** osserva che la previsione di piano è fatta dal Comune; il privato non è tenuto a ri-accatastare la proprietà secondo tale previsione. I due aspetti non sono collegati anche da questo punto di vista.

La Commissaria **PALADINI** ribadisce che, tuttavia, se l'area fosse stata accatastata come polo tecnologico, avrebbero pagato imposte diverse, presumibilmente imposte minori.

L'assessore **VICENZI** precisa che il Comune potrebbe aver fatto pagare l'IMU in riferimento alla destinazione di piano (e non catastale), come succede per le semplici aree edificatorie.

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

Il Commissario **FONZO** chiede conferma del fatto che il pagamento dell'IMU avvenga non in ragione dell'accatastamento, ma della destinazione del piano regolatore. Per l'abitazione risulta che il pagamento avviene su dichiarazione della destinazione catastale.

L'assessore **VICENZI** precisa che per i terreni è diverso.

Il Commissario **FONZO** precisa tuttavia che nell'area sono presenti fabbricati, accatastati fino al 2017 come agricoli. Su tali fabbricati l'IMU pagata sarebbe maggiore.

L'assessore **VICENZI** precisa che occorre dichiarare di essere agricoltori.

Il Commissario **FONZO** ricorda che al 2017 l'attività svolta era produttiva/logistica, anche se gli edifici in cui si esercitava tale attività erano accatastati come "agricoli". Nel 2017, si decise di accatastare gli edifici in aderenza all'uso che ne veniva fatto. Il Commissario pertanto chiede perché venne fatta tale operazione, che comportava comunque un onere economico maggiore. Si può ipotizzare che questo rendesse più facile la valorizzazione dell'area, ma tale ipotesi è stata smentita dall'arch. **MARIANI**, che ha sottolineato la distinzione del piano catastale dal piano urbanistico.

L'assessore **VICENZI** ipotizza che l'operazione è stata fatta per correggere la destinazione catastale.

Il Commissario **FONZO** sottolinea che resta il problema di capire la motivazione dell'operazione, dal momento che l'intervento soggetto alla variante non richiedeva, come detto, la modifica catastale.

L'assessore **VICENZI** ribadisce che, proprio perché la modifica non aveva effetti sugli aspetti urbanistici, probabilmente è stata apportata per definire semplicemente una correzione della destinazione catastale.

Il presidente **ESEMPIO** cede la parola alla Commissaria **PALADINI**.

La Commissaria **PALADINI** riporta una ricerca di Google nella quale emerge che la bonifica catastale è un passaggio necessario prima di procedere ad operazioni urbanistiche come demolizione e ricostruzione. La Commissaria chiede se tali dati riportati risultano corretti.

La Commissaria chiede (riportando la sua esperienza diretta) se la modifica catastale risulta necessaria per iniziare l'attività.

L'assessore **VICENZI** sostiene che, a proposito della sistemazione della corretta categoria catastale, occorre distinguere l'inizio di un'attività dall'approvazione di una variante urbanistica.

L'arch. **MARIANI** precisa che dal punto di vista tecnico le bonifiche catastali possono essere fatte per molte ragioni. L'istanza per la variante urbanistica è stata presentata successivamente al 2017, il Settore non può rispondere sulla motivazione della bonifica catastale testimoniata.

Non sono state svolte operazioni di carattere edilizio nell'area.

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

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede se i passaggi di proprietà, avvenuti a cavallo dell'entrata in vigore dell'attuale piano regolatore, incidono in qualche modo (o incide solo quale attività è stata svolta).

La proprietà era dei Magazzini generali Cariplo, per poi passare a Novara Immobiliare Srl, Erigenda Srl dopo l'approvazione del vigente piano regolatore. Il Commissario chiede se i passaggi di proprietà incidono sul rendere di nuovo compatibile l'attività svolta con il piano regolatore.

L'arch. **MARIANI** osserva, in termini generali, che i piani regolatori sono attuati a partire da scelte di natura politica che interessano la città; non si interessano, ai fini della loro redazione, alle singole proprietà sul territorio. Pertanto non è rilevante per gli interessi urbanistici la proprietà o i passaggi di proprietà di un'area, che viene invece considerata a partire da una visione o un'idea urbanistica. Nel caso in questione, il vigente piano regolatore è stato redatto negli anni dei piani cosiddetti di "quarta generazione"; i poli tecnologici e i movicentri costituivano un elemento essenziale per la redazione dei PRG di quegli anni. Probabilmente l'area oggetto di discussione, è stata azzonata in conseguenza dell'analisi delle sue caratteristiche. L'architetto ribadisce che le aree non vengono azionate dopo aver verificato quale proprietà incide sulle aree e in conseguenza di tale verifica.

Il Settore ha dimostrato la continuità *nell'uso* dell'area, ovvero dell'attività svolta, che costituisce l'elemento rilevante.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** riprende l'affermazione precedente dell'architetto **MARIANI** relativamente ai circa 400.000 mq che restano azzonati come polo tecnologico. Chiede se tale area include l'ex Olcese.

L'arch. **MARIANI** risponde negativamente, precisa che il perimetro dell'Ambito T4 nella sua interezza non è mai stato modificato; all'interno del T4 si sono aggiunte delle destinazioni d'uso, rendendolo un polo logistico/produttivo/tecnologico (dunque non prevedendo un'unica destinazione su tutta l'area).

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** sottolinea che con la variante sarà ufficialmente riconosciuta la destinazione d'uso logistica del capannone, che è posto al centro dell'area; risulterà irrealistica la costituzione di un "polo tecnologico" nell'area.

L'arch. **MARIANI** precisa che tale inserimento rientra in una dinamica che si è realizzata subito dopo l'approvazione del piano. Nell'area dell'ex manifattura Wild si concentra la parte universitaria (chimica e tecnologia farmaceutica); la destinazione C3.8, indicata in arancione sul PRG (attrezzature universitarie) è stata indirizzata secondo la previsione del vigente piano regolatore verso nord sino a via Martino della Torre. Nel tempo, con il centro di ricerca dei metalli leggeri, il Centro Ipazia, etc. si è ri-orientata tale "fascia" verso corso Trieste, riportando quelle funzioni verso il centro città. La parte produttiva è concentrata a destra.

Il presidente **ESEMPIO** cede la parola alla Commissaria **PALADINI**.

La Commissaria **PALADINI** cita un documento in cui viene menzionata una modifica catastale del 2025, riservandosi di richiamarlo nella seduta del Consiglio Comunale.

Alle ore 16.15, constatata l'assenza di ulteriori richieste di intervento, il presidente **ESEMPIO** dichiara chiusa la seduta.

Il Segretario
Luca MONFRINOTTI
(f.to in originale)

Il Vice-Presidente 2^ Commissione Consiliare
Camillo ESEMPIO
(f.to in originale)