



COMUNE di NOVARA

2^a 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^a COMMISSIONE

In data 24.02.2025

Con osservanza

Componenti 2^a 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, RENNA LAUCELLO NOBILE Francesco, ROMANO Ezio

Assenti: BARONI Pier Giacomo, PACE Barbara, RAGNO Michele

Delegati: PALADINI Sara *sostituisce* PIROVANO Rossano

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
- **Funzionario UOC Urbanistica Progetti Speciali:** Arch. Pian. Grazia TAMBURELLO
- **Segretario verbalizzante:** Dott. Luca MONFRINOTTI

IL PRESIDENTE

Verificata, tramite appello, l'esistenza del numero legale necessario per il regolare funzionamento della seduta di Commissione, alle ore 14.00 la Presidente **GRAZIOSI** dichiara aperta la discussione per il punto iscritto all'ordine del giorno:

1. proposta di deliberazione consiliare 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. ADOZIONE".

La Presidente cede la parola all'Assessore **VICENZI**.

L'assessore **VICENZI** ringrazia i presenti. Precisa che la manifestazione di interesse è pervenuta al Comune il 27/12/2023; viene chiesta l'attuazione di un sub-ambito mediante intervento edilizio unitario esteso all'intera area, con cambio di destinazione d'uso in "produttivo-logistico" attraverso una pluralità di azioni che verranno enunciate dall'arch. **MARIANI**.

L'intervento prevede che l'area sita in Sant'Agabio, già edificata (sono presenti quattro capannoni) veda un cambio di destinazione d'uso per poter demolire e ricostruire i capannoni in sito. Vengono inoltre eliminate alcune destinazioni d'uso che erano state previste nel Piano Regolatore attualmente in vigore (erano previste strutture destinate alla formazione e all'Università, negli anni esse si sono sviluppate sempre nella stessa zona ma verso il Centro Ipazia; erano previste anche destinazioni residenziali che vengono tolte). L'area confina con altre aree sottoposte alla Direttiva Seveso.

L'assessore cede la parola all'arch. **MARIANI** per l'illustrazione nel dettaglio degli aspetti relativi alla variante in oggetto.

L'Arch. **MARIANI** risponde all'osservazione della Commissaria **PALADINI** che nota, nelle slides mostrate, la citazione di una proposta risalente al 2024. La prima nota di Valtidone Logistics è stata la formulazione della manifestazione di interesse del 27/12/2023; il percorso istruttorio è stato lungo, i documenti sono stati integrati tre volte sino ad arrivare allo schema dell'accordo procedimentale e, successivamente, con l'ultima integrazione del 17/01/2025, è stato possibile chiudere il procedimento.

Come anticipato dall'Assessore, l'area è quella tra Via Martino della Torre e Via Pigafetta. L'area è di circa quattro ettari, ovvero 41.000 mq. L'ingresso avviene da Via Martino della Torre (numero civico 14); l'area è già deputata ad attività di rimessaggio e logistica – si tratta degli ex magazzini del Caffè - . Di fronte è collocato l'intervento del T4a, concluso, dove DSV ha razionalizzato i propri spazi.

Il Piano Regolatore vigente inseriva l'area nel T4b e abbiamo una duplice destinazione. I 13.000 mq di superficie utile lorda, espressi dagli edifici esistenti, erano stati trasformati in MixR residenziale, con una torre di alloggi alta 36 metri all'angolo tra via Pigafetta e via Martino della Torre; erano previsti standard urbanistici e 20.000 mq di C3.8 (edilizia scolastica e, nella fattispecie, anche universitaria). Il piano inseriva quanto indicato in un'area 2, riconfigurandola come area poli-funzionale del polo tecnologico.

La proposta progettuale ritorna alle origini, ovvero ad avere una destinazione d'uso attuale. La destinazione d'uso del C3.8 (vincolo per area a servizi) deve essere attuata direttamente dalla proprietà oppure, ai fini dell'espropriazione, il vincolo decade dopo 5 anni e deve essere reiterato.

Si intende dunque riconfigurare l'area come Tessuto Produttivo Interno Esistente, con un indice di 0,5 mq su mq; creare un nuovo T4 (T4d) in cui viene inserita anche una destinazione di movimentazione merci, trasporto, intermodalità, stoccaggio.

Per quanto riguarda il progetto architettonico presentato, si tratta di una piastra di logistica che vede l'ingresso posto nella zona Nord Ovest, ovvero la parte iniziale di via Martino della Torre. È stato posizionato in tal punto perché vi arriva la viabilità che DSV ha già, per un pezzo, realizzato e che

deve essere completata da Mercitalia Logistic (GruppoFS) così da avere un ingresso dalla rotatoria a nord. Si tratta di una piastra di 18.000 mq circa, monopiano (salvo gli uffici, che sono di due piani). Si tratta di dare uno standard urbanistico dell'11% nell'area, per metà parcheggi e per metà verde; de-impermeabilizzare l'area per circa il 20% della superficie (circa 8.000 mq); soprattutto, riportare gran parte del cavo dell'ospedale (ora quasi interamente tombato) all'esterno, aderendo alle indicazioni della Circolare Regionale 7/LAP del 1996 (la quale afferma che, ove possibile, i cavi devono essere riportati a cielo libero).

Viene mostrata la planimetria della proposta di trasformazione dell'area.

Le dimensioni dell'Ambito tematico T4d: superficie utile lorda monopiano di 18.400 mq; uffici su due piani per 600 mq; stazione di pompaggio per emergenza antincendio di 189,57 mq.

I parcheggi pubblici sono di 2.102,14 mq; il verde pubblico è di 2.469 mq, la viabilità di 435,59 mq, per un totale di 5.000 mq di aree a standard urbanistico.

La parte di aree permeabili è di 8.661,72 mq.

Una suggestione dei proponenti è che la piastra possa diventare una Delivery Station, ovvero una piastra di micrologistica last mile, che riduca l'impatto dal punto di vista della superficie coperta per le consegne dell'ultimo miglio.

Si tratta di riqualificare un'area che ha, attualmente, una qualità e localizzazione degli edifici desueta e datata in relazione al dimensionamento e alle funzioni della logistica attuale. L'area, essendo un brownfield, può essere trasformata senza confliggere con gli strumenti di pianificazione sovraordinata (PPR, PTR, PTP).

Si tratta di togliere inoltre le destinazioni C3.8 e MixR, riducendo l'indice di utilizzazione territoriale.

Attualmente, allo stato di fatto, la SUL esistente è di 13.000 mq circa con un indice di 0,31 mq/mq, su una superficie territoriale fondiaria di 41.000 mq. Il Piano Regolatore vigente trasforma i 13.000 mq esistenti in residenziale, andando ad aggiungere 20.215 mq di attrezzature universitarie. La superficie fondiaria destinata a MixR è pari a 6.000 mq l'indice è di 2,16 mq/mq per un totale di 0,79 mq/mq. Il progetto prevede una densità di 0,45 mq/mq e un rapporto di copertura del 50%.

Infine, per quanto riguarda la rispondenza dei contenuti della variante, vanno rispettati puntualmente i dettati dell'art 17, commi 5 e 6, della L. 56/77, perché possa essere definita come "variante parziale".

In conclusione, vengono tolti 433 abitanti insediabili dal momento che il MixR/residenziale non viene compendiato nella nuova destinazione d'uso; viene dunque rispettato il dettato di non aumentare il carico antropico residenziale.

Si resta all'interno del +/- 0,5 mq/ab abitanti insediabili come sottrazione di servizi; non vengono incrementate attività di natura economica per più del 2% della superficie territoriale prevista dal Piano.

Il piano prevede 35.630 mq, comprese le destinazioni di natura scolastica. La variante produce una minore quantità di standard urbanistico rispetto alle attuali previsioni; infatti il deficit è pari a mq. $31.058,77 < 35.630 - 4.571,23$, resta nella forbice del +/- 73.000 mq (per effetto delle varianti previgenti si ha un delta negativo pari a -3.805,77 mq).

Inoltre, l'area è all'interno del perimetro del centro abitato, come configurato all'art 12 comma 5/bis della Legge 56/77 e definito con la DCC n. 32 del 29.05.2019. Vi sono tutte le opere di urbanizzazione necessarie per la rispondenza con la fattispecie della variante parziale.

Non sono state modificate le classi geologico-tecniche e l'area in questione non è interessata dal dissesto idro-geologico (lettera g) del comma 5).

Per la coerenza con il PPR, è stata verificata e l'area si colloca in *Insedimenti specialistici organizzati* (Tav. P4, art. 37 m.i. 5). L'area è nella fascia C di PAI, e in fascia del PGRA con probabilità scarsa (direttiva alluvioni).

Per quanto riguarda il PTR, non c'è consumo di suolo; l'area sul piano trasportistico è vicina all'intermodalità e all'interportualità: il PTP la inserisce all'art. 5.10 (area per il polo logistico novarese).

Per effetto del rischio incidente rilevante, l'area è esterna ai cerchi di danno delle lesioni reversibili e irreversibili ed alle aree di esclusione. E' parzialmente inserita nell'area di osservazione.

Le NTA del PRG, come modificate all'art 18.4 per quanto riguarda il T4d, prevedono l'inserimento della nuova destinazione d'uso D3.

Si tratta di un intervento edilizio unitario esteso all'intera area.

Viene depennata la colonna 2 alla lettera f) dell'art. 18.4 delle NA vigenti.

Viene mostrata ai presenti la resa grafica dell'intervento realizzato in termini di scheda del PRG.

È stato fatto un documento tecnico preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Vengono elencati gli elaborati urbanistici.

Dal punto di vista procedurale, ci si trova alla fase iniziale (adozione da parte del Consiglio Comunale); il Piano sarà pubblicato e saranno recepite le osservazioni (15 giorni + 15 giorni); contestualmente alla fase di adozione, verrà avviata la fase di verifica di assoggettabilità alla VAS (coinvolgerà Soprintendenza, Arpa, ASL e Provincia). Acquisiti le osservazioni, i pareri e l'espressione dell'autorità competente in merito alla VAS, vi sarà un'eventuale modifica del progetto o il mantenimento dello stesso progetto che approderà al Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva, come previsto dall'art. 17 della L.R. 56/77.

La Presidente **GRAZIOSI** cede la parola al Commissario **COLLI VIGNARELLI**.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede se l'area in discussione è attualmente abbandonata.

L'Arch. **MARIANI** indica che si tratta di un'area sottoutilizzata: la proprietà (Valtidone Srl) aveva e ha affittato gli immobili ad altre società.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** indica che Google Maps dà come risultato, relativamente a chi è localizzato sull'area, "Sgt Corriere Espresso". Il Commissario osserva che l'area, che da piano Regolatore è indicata come *polo tecnologico, destinato ad ospitare insediamenti per l'alta formazione e la ricerca, la sperimentazione e la produzione di tecnologie e prodotti innovativi*, attualmente ospita logistica. Con la variante si intende sanare quanto, rispetto alla destinazione d'uso prevista, si configura come un abuso.

L'arch. **MARIANI** interviene per indicare che non sta venendo sanata una situazione attuale.

Nel 2008 il piano regolatore fece una scelta diversa rispetto a destinazioni già presenti sull'area. La previsione del piano regolatore ha modificato le già presenti aree produttive nel polo tecnologico per l'innovazione.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** procede con un'altra considerazione. Viene confermato con la presente variante l'indirizzo politico di diffusione della logistica sulla città, che viene circondata di capannoni. Il polo universitario finisce per avere terra bruciata intorno. L'Università non viene integrata con il tessuto cittadino ma viene circondata dalla logistica, e Novara non può essere immaginata come città universitaria.

Il Commissario precisa che il gruppo non è d'accordo con l'indirizzo politico appena menzionato.

Si ricorda favorevolmente la contrarietà espressa dal Comune di Galliate in riferimento al progetto di installazione della logistica a Pernate.

L'indirizzo complessivo seguito dalla maggioranza (circondare la città con la logistica) tuttavia rimane e, per giunta, viene seguito mentre si sta approntando il nuovo piano regolatore.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** osserva che, a fronte della possibilità di un cambiamento, la riqualificazione in oggetto non fa che confermare l'indirizzo politico favorevole alla diffusione della logistica.

La Presidente **GRAZIOSI** cede la parola alla Commissaria **PALADINI**.

La Commissaria **PALADINI** precisa che l'intervento non è a saldo zero, con l'indice superiore (2,17 mq/mq) si sarebbero realizzate scuola, università, residenze; invece l'intervento in oggetto prevede di aumentare l'indice della logistica. Si passa da 0,31 mq/mq a 0,50 mq/mq, vi è dunque un aumento e un saldo negativo.

Anche se si tratta di una riqualificazione, ci sarà comunque un impatto maggiore.

La Commissaria chiede che le suggestioni del proponente possano diventare (se possibile) parte integrante della variante.

Attualmente, è previsto con la variante un aumento dell'indice.

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

L'assessore **VICENZI** precisa che si sta attualmente analizzando una singola variante e non il quadro completo di quanto si sta portando avanti sul territorio della città, che potrà essere illustrato in sede delle Commissioni riguardanti il Nuovo Piano Regolatore previste da giovedì 27/02/2025.

Per quanto riguarda il tema delle compensazioni ambientali, l'indirizzo politico seguito dagli uffici è che, al momento della rilascio del titolo abilitativo, debba essere presentato anche il progetto delle opere di compensazione, così che esse vengano realizzate in corrispondenza dei lavori.

La Commissaria **PALADINI** precisa di non aver menzionato il tema delle compensazioni, ma la suggestione progettuale presentata dal proponente. Chiede come sarebbe possibile vincolare tali suggestioni alla variante.

L'Arch. **MARIANI** precisa che, nell'ambito della manifestazione di interesse e delle sue integrazioni, sono stati formulati degli scenari, che devono rispettare le norme tecniche di piano. L'area in oggetto è Tessuto produttivo interno esistente; il delivery, come la logistica, sono ricompresi entrambi all'interno della destinazione D3, non sono alternativi tra di loro. La variante prevede di inserire la destinazione D3, sarà poi il proponente a scegliere come indirizzare la trasformazione dell'area.

La Commissaria **PALADINI** menziona la suggestione del proponente di localizzare, nell'area in questione, l'ultimo miglio del trasporto sostenibile. Chiede se vi è un modo per vincolare il proponente (e proprietario) a tale suggestione proposta – o, se non è possibile vincolare, favorire in qualche modo che venga realizzata - : tale soluzione infatti renderebbe l'intervento una riqualificazione; secondo la Commissaria, altrimenti, l'intervento proposto non potrebbe essere considerato davvero una riqualificazione, perché vi sarebbe semplicemente la costruzione di nuovi capannoni al posto di altri già esistenti.

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

Il Sindaco **CANELLI** sottolinea che, di fronte agli ex magazzini del Caffè', erano presenti immobili fatiscenti con amianto da bonificare; i magazzini del Caffè' erano utilizzati come parcheggio per i mezzi pesanti; non vi era nessuna prospettiva di riqualificazione (come per le aree dell'ex Olcese, del quinto deposito, dei magazzini Tacchini). Via Fauser non aveva nessuna prospettiva di riqualificazione della strada con realizzazione dei sottoservizi, della pubblica illuminazione e dei marciapiedi. Il piano regolatore chiedeva di sviluppare i servizi per l'università: tale sviluppo realisticamente poteva essere in capo solo all'università stessa, dal momento che un privato non si assumerebbe l'onere, senza margine di utile, di sviluppare l'area in tal senso.

Attualmente, invece, è in corso la riqualificazione della via Fauser; vi è stata la riqualificazione degli ex magazzini Cariplo, completamente bonificati; pista ciclabile di collegamento tra stazione e polo chimico/industriale, con giardino; prospettiva di riqualificazione dell'ex Olcese e quinto deposito, con servizi a funzione dell'università; il Molino Tacchini è anch'esso riqualificato e adibito a quartier generale di una azienda della moda della "galassia" Kering.

La variante in oggetto non costituisce una sanatoria dello stato di fatto.

Le funzioni dell'area definite dal piano regolatore (servizi universitari) non sono mai state realizzate; le medesime vengono trasferite in un'altra area.

La sistemazione degli ex magazzini del Caffè prevede opere accessorie (sistemazione dei marciapiedi, pista ciclabile, sistemazione della pubblica illuminazione) che contribuiscono a dare all'area un aspetto diverso da quello attuale. Si tratta della riqualificazione di un'area esistente.

La Presidente **GRAZIOSI** cede la parola al Commissario **COLLI VIGNARELLI**.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** risponde all'assessore affermando che la minoranza ha bene presente il quadro completo della città. Ad Agognate è stata implementata la logistica. Vi sarà un'ulteriore consumo di suolo per Silicon Box Ltd., il cui inserimento sarà tuttavia di grande valore per lo sviluppo economico; in Corso Vercelli, logistica realizzata su "greenfield" (nuovi inserimenti su aree non precedentemente industriali); la logistica è stata inserita anche a Sant'Agabio, e sarà aumentata dal presente intervento; a Pernate l'intervento del Comune di Galliate ha evitato l'inserimento della logistica.

La riqualificazione dell'area oggetto di discussione, prevista dal 2008, viene definita "irrealistica" solo perché nessuno vi ha investito denaro; nel 2020, l'ex assessore **FRANZONI** annunciava che era pronta la riqualificazione, con case, attività commerciale, terziario e ricerca. Oggi invece vengono realizzati capannoni per la logistica. Il Commissario afferma che la riqualificazione dell'ex Olcese è ancora sulla carta, bisogna aspettare che sia realizzata, magari verranno realizzati altri capannoni per la logistica anche lì (come accaduto per gli ex magazzini del Caffè). Il disegno di riqualificazione di Sant'Agabio è fallito e il centro di ricerca e l'università sono isolati.

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

Il Commissario **PASQUINI** ricorda che chi governa ha la responsabilità di prendere delle decisioni. Gli interventi precedenti hanno illustrato che in vent'anni non è stata trovata una soluzione alla riqualificazione della zona oggetto di discussione. La maggioranza ha il dovere di governare il territorio, ma lo sviluppo delle aree non viene garantito con l'utilizzo dei fondi comunali. Occorre attirare persone che investano nelle aree; la manifestazione di interesse, che viene da un privato, deve ricevere una risposta dall'amministrazione. Occorre sottolineare che dire di no significa precludere un percorso di sviluppo per l'area.

La Presidente **GRAZIOSI** cede la parola alla Commissaria **PALADINI**.

La Commissaria **PALADINI** sottolinea che non è l'amministrazione a disegnare il profilo futuro della città ma i privati che vi investono. La Commissaria solleva il dubbio che ciò possa valere anche per la costruzione del nuovo piano regolatore. Negli ultimi anni si sono susseguite numerose varianti. L'area oggetto di discussione è l'ennesimo esempio di privati che definiscono il profilo della città. La Commissaria chiede se la "proposta" del 2020, richiamata dal collega **COLLI VIGNARELLI** citando l'assessore di allora **FRANZONI**, era stata depositata agli uffici.

L'Arch. **MARIANI** precisa che occorre esaminare gli atti di quel periodo.

La Commissaria **PALADINI** accusa non gli uffici ma la giunta di fare promesse che non mantiene. Proprio per questo la Commissaria chiede dove viene confermato che le funzioni che saranno espunte dall'area in oggetto verranno trasferite all'ex Olcese.

Il Sindaco **CANELLI** conferma che quanto l'amministrazione annuncia poi lo realizza. Il Sindaco precisa che lo sviluppo dei servizi dell'università nell'area oggetto di discussione è stato precedentemente definito "irrealistico" non perché non sia possibile realizzarlo ma perché occorrono i fondi necessari degli investimenti privati.

La Presidente **GRAZIOSI** cede la parola all'Assessore **VICENZI**.

L'Assessore **VICENZI** ricorda che nel 2020 c'è stato il Covid.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** sottolinea che l'annuncio è stato fatto il 25 giugno 2020 e presentato come il rilancio dell'intero quartiere.

Il Sindaco **CANELLI** afferma che l'attuazione dei piani urbanistici è complessa.

L'Assessore **VICENZI** precisa che il piano regolatore prevede molto altro rispetto alla logistica, sulla quale si sofferma il Commissario **COLLI VIGNARELLI**. Occorre attendere la discussione relativa al nuovo piano regolatore delle prossime commissioni per avere un quadro più ampio. Un privato può proporre suggestioni ma alla fine decide in prima persona per le aree di sua proprietà, ovviamente in aderenza a quanto definito secondo il piano regolatore.

La Presidente **GRAZIOSI** cede la parola all'Arch. **MARIANI**.

L'Arch. **MARIANI** indica che sull'area dell'ex Olcese, ad oggi, vi è una previsione del piano regolatore che la definisce come area legata al centro di interscambio T6, previsione già inserita nel 2008 e modificata già quando si stralciò per l'area degli ex magazzini Tacchini. Le modifiche al piano regolatore implicano scelte politiche maturate e discusse, la cui sintesi dà spazio alla pianificazione e programmazione. Il Dirigente conferma che vi sono interlocuzioni con l'Amministrazione al fine di riattivare una procedura di riqualificazione per l'area ex Olcese, che non sono tuttavia ancora state formalizzate e non hanno ancora portato alla modifica del piano regolatore.

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

Il Commissario **FONZO** chiede se il vigente piano regolatore non consente di svolgere le attività che vengono svolte nell'area e che verranno svolte anche in futuro.

L'Arch. **MARIANI** precisa che le destinazioni d'uso in essere, anche se diverse rispetto a quelle previste da un piano regolatore, sono sempre consentite se legittime.

Se l'attività fosse conclusa da tempo, sarebbe possibile applicare la destinazione d'uso dell'attuale piano regolatore.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** indica che nel 2020 l'area era abbandonata. Il Commissario afferma che l'arch. **MARIANI** sostiene che già prima del 2008 svolgevano l'attività. Se così non fosse e solo dopo il 2008 hanno iniziato a svolgere l'attività, con la variante viene sanato un abuso.

Il Commissario **FONZO** sostiene che, se l'attività era già in essere, allora non occorre la variante.

L'arch. **MARIANI** precisa che occorre distinguere tra la destinazione d'uso urbanistica prevista e l'attività esistente. Se viene mantenuta la destinazione esistente precedente al vigente piano, i proponenti possono solo intervenire con manutenzione ordinaria o straordinaria dell'esistente patrimonio edilizio.

Il Commissario **FONZO** chiede conferma se ha ben compreso: dal momento che i proponenti devono fare ex novo i manufatti e continueranno ad esercitare la stessa attività, serve variazione urbanistica.

L'arch. **MARIANI** osserva che anche se la destinazione d'uso rimane la stessa, ovvero quella esistente negli attuali fabbricati, eccedendo l'intervento la manutenzione straordinaria e prevedendo nuove superfici la variante è necessaria .

Il Commissario **FONZO** osserva che il vecchio piano regolatore prevedeva 130000 abitanti; che nell'area ci fosse un insediamento universitario. A distanza di quasi 20 anni, occorre osservare che entrambe le previsioni non si sono realizzate (l'università si è sviluppata da altre parti). La posizione del gruppo PD è sempre stata contraria alla logistica a Sant'Agabio, per la viabilità e la vicinanza delle abitazioni (nonostante le previsioni del PRG). Aveva senso attribuire all'area in oggetto solo una destinazione residenziale / universitaria. Evidentemente non è più possibile intervenire in tal senso, tanto meno con la riqualificazione prevista; pertanto il miglioramento del luogo e delle strutture presenti risulta, come opzione, il “meno peggio”, rispetto allo stato di fatto attuale.

Invece, è il disegno complessivo della città (tante aree logistiche distribuite sul territorio cittadino) a vedere contrari gli esponenti della minoranza; occorreva piuttosto costituire due aree di logistica: ad Agognate e nell'area del CIM.

Quanto proposto nella presente discussione pertanto non ha l'“approvazione” della minoranza bensì vi è la presa d'atto che costituisce il male minore per l'area in oggetto.

D'altro lato, il fatto che l'area residenziale a servizio dell'università venga proposta più vicino alla sede della facoltà di Farmacia è incoraggiante, ma per ora si tratta solo di un annuncio a cui dovranno seguire fatti concreti.

La Presidente **GRAZIOSI** cede la parola al Commissario **COLLI VIGNARELLI**.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede se, dopo il 2008, l'attività in loco è cessata e poi è ripresa in contrasto alle norme di piano, oppure vi è stata continuità (da prima del 2008) sino ad ora (in tal caso si giustificherebbe la mancata conformazione alle norme del piano). Se si tratta della prima delle due opzioni, significa che viene sanato un abuso.

L'Arch. **MARIANI** conferma che l'attività è in essere e verrà fatta una verifica anche per gli anni passati. Si precisa che per “cessazione” non si intende la sospensione momentanea e il successivo intervento di un nuovo affittuario, bensì la dismissione totale di un'area, con la chiusura dell'attività ed il venir meno della presenza di un presidio sull'area (causando il conseguente degrado e rendendo necessario attuare degli interventi importanti per consentire un riavvio delle attività).

Il Commissario **FONZO** ribadisce che se l'attività è rimasta sempre in essere, ha senso proporre la variante in oggetto; se, invece, l'attività è stata sospesa e a lungo non è stata esercitata – lasciando, per lungo tempo, inutilizzata l'area – non vi sono i requisiti da parte dei proponenti per presentare l'istanza di variante.

La Presidente **GRAZIOSI** cede la parola alla Commissaria **PALADINI**.

La Commissaria **PALADINI** propone una analogia con un esercizio di somministrazione: il subentro in tal caso di altro proprietario implica la verifica dei requisiti igienico-sanitari di Asl (e l'eventuale successivo intervento). Su google earth l'area in oggetto sembra abbandonata. Occorre fare un verifica alla Camera di Commercio relativamente agli affittuari dell'area di Valtidone e dimostrare una continuità d'uso dell'area.

Infatti, se si ipotizza (anche successivamente al 2008) che l'attività degli affittuari risulta, ad un certo punto, cessata ed i locali abbandonati non vi sono i requisiti per la variante.

L'Assessore **VICENZI** ribadisce che è lecito se i capannoni presentano la destinazione per svolgere l'attività.

La Commissaria **PALADINI** sottolinea che la destinazione, dal 2008, non c'è. La commissaria chiede se vi è certezza che l'attività non sia cessata dall'entrata in vigore del piano regolatore attuale. La commissaria menziona l'architetto **MARIANI** che ha affermato che, se vi è stata cessazione dal 2008, l'area dovrebbe adeguarsi al vigente piano regolatore.

L'Assessore **VICENZI** e l'Arch. **MARIANI** precisano che se gli immobili rientrano nella destinazione (catastale ndr.) D e l'attività è in essere la stessa può proseguire.

La Commissaria **PALADINI** sostiene che il piano regolatore preveda la destinazione MixR.

La Presidente **GRAZIOSI** cede la parola all'Arch. **MARIANI**.

L'Arch. **MARIANI** precisa inoltre che sull'area arancione, che è un'area per servizi (C3.8) è come se ci fosse un "vincolo", perché è presente un'area a destinazione scolastica. Tale vincolo, pur tuttavia, ha una validità quinquennale; trascorso tale periodo, in base all'art. 9 del DPR 380/2001, le destinazioni per l'area, decaduto il vincolo, sono quelle in essere stante il fatto che, in assenza di pianificazione urbanistica, gli interventi previsti sono quelli delle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.lgs. 380/01, ovvero dalla manutenzione straordinaria al risanamento conservativo.

La Commissaria **PALADINI** sostiene che, allora, non è necessario fare la variante. Chiede se la variante va fatta solo per l'indice che aumenta.

L'Arch. **MARIANI** precisa che decadono la parte "arancione" e la parte "verde" e anche per essa occorre una variante.

La Commissaria **PALADINI** incalza chiedendo nuovamente se dal 2008 al 2025 non vi è stata nessuna interruzione dell'attività.

Inoltre, precisa che la logistica verrà realizzata anche nell'area dove è prevista la "residenza" e tale destinazione non decade. Chiede se può essere indicato sull'elaborato quale area è destinata alla residenza. Chiede cosa sono le aree indicate con il colore verde.

L'Arch. **MARIANI** indica l'area "residenziale" in questione (colorata in rosa, a sinistra dell'ambito). Una porzione di un fabbricato è compresa nel rosa. Le aree colorate in verde sono aree a standard di verde.

La Commissaria **PALADINI** chiede dunque perché, in tale aree colorate di verde, non si è realizzato il verde.

L'Arch. **MARIANI** precisa che il verde doveva essere oggetto dello strumento urbanistico esecutivo e che anche in tal caso vi è un vincolo decaduto.

La Commissaria **PALADINI** chiede, considerato che i vincoli sono decaduti, perché va fatta la variante.

La Commissaria sottolinea che, in precedenza, è stato detto che viene cambiata la destinazione scolastica.

L'Arch. **MARIANI** precisa che tale è considerata a livello dei conteggi della ragioneria urbanistica del piano sin dalla data della sua formazione; nel rispetto dell'art. 17 della L.R. 56/77 bisogna quindi considerare come le aree sono state computate.

La Commissaria **PALADINI** chiede se, allo stato attuale, i proponenti possono decidere di demolire e ricostruire, comprendendo anche la parte dell'edificio dentro la destinazione residenziale.

L'Arch. **MARIANI** risponde negativamente, perché non è possibile la demolizione e ricostruzione quale categoria di intervento ammessa.

La Commissaria **PALADINI** chiede perché non è possibile.

L'Arch. **MARIANI** richiama l'art. 9 del DPR 380/2001 che disciplina le aree bianche.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** menziona l'area T4b *area del polo tecnologico*, chiede se non ha destinazione d'uso.

L'Arch. **MARIANI** osserva che, come per tutte le aree soggette a piani esecutivi, vi sono previsioni con destinazioni pubbliche e/o private. Nell'area in oggetto la destinazione prevalente è di area a servizi, soprattutto destinata a scuola e verde.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede, se tali destinazioni decadono, quale destinazione d'uso rimane.

L'Arch. **MARIANI** precisa che rimane la destinazione d'uso edilizia attuale (logistica).

La Commissaria **PALADINI** chiede nuovamente, nel caso in cui l'attività sia stata dismessa dopo il 2008, se è possibile – secondo quanto definito dal piano regolatore - continuare con l'attività di tipo logistico.

L'Arch. **MARIANI** risponde affermando che, secondo il piano regolatore, è possibile fare tutto ciò che ricade nella manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti; al di fuori della manutenzione straordinaria, nell'area era previsto il piano del polo tecnologico (con strumenti particolarmente reggiati per le aree).

La Commissaria **PALADINI** richiama il fatto che è decaduto il vincolo. Chiede perché non è possibile ricostruire gli immobili.

L'Arch. **MARIANI** precisa che non è prevista la demolizione e la ricostruzione. È prevista solo la manutenzione ordinaria e straordinaria. È decaduto il vincolo che riguarda la destinazione scolastica e il verde.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** ribadisce che comunque, se l'attività fosse cessata dal 2008, non sarebbe possibile continuare con la logistica.

La Presidente **GRAZIOSI** cede la parola alla Commissaria **NAPOLI**.

La Commissaria **NAPOLI** precisa che vanno distinti il livello fiscale e commerciale e il livello urbanistico (PRG).

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** sostiene che, in relazione alla questione sollevata, ovvero di cessazione di una attività, i due livelli coincidono. Richiama quanto esposto dall'arch. **MARIANI** che ha affermato che, in caso di cessazione dell'attività, chi subentra deve conformarsi alle destinazioni d'uso individuate dal piano.

Il Commissario **PASQUINI** sottolinea che quanto appena esposto (*ndr: conformazione alle destinazioni del piano regolatore e non continuazione dell'attività, nel frattempo cessata, che risulta in difformità alle destinazioni del piano*) è previsto se gli immobili vengono ricostruiti.

L'Arch. **MARIANI** conferma quanto appena osservato.

La situazione dell'area in oggetto è la seguente: per l'area vi era il piano del polo tecnologico, che prevedeva servizi pubblici, verde, etc. Le attività in essere possono continuare senza problemi; se, invece, le attività vengono dismesse e occorre fare interventi strutturali (che vadano oltre alla manutenzione straordinaria) sugli immobili per insediare nuove attività, non possono essere messi in campo senza seguire le indicazioni del piano regolatore. Se si resta, invece, all'interno della manutenzione ordinaria o straordinaria, e si tratta di fabbricati di tipo D (produttivi), possono restare.

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

Il Sindaco **CANELLI** precisa che si tratta del combinato disposto di due fattori. 1) la cessazione di una attività, 2) la ripresa di una attività che comporta interventi strutturali. Nel caso in cui si verificano entrambi i fattori, occorre confrontarsi con l'amministrazione per l'adeguamento alle destinazioni previste dal piano regolatore.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede se, dal 2008, si sia mai verificata tale situazione.

Il Sindaco **CANELLI** risponde negativamente.

La Presidente **GRAZIOSI** cede la parola al Commissario **CRIVELLI**.

Il Commissario **CRIVELLI** chiede se è corretto dire che l'elemento dirimente è la presenza della demolizione e ricostruzione.

L'Arch. **MARIANI** precisa che la necessità di adeguamento alle destinazioni del PRG dipende dalla presenza di un intervento che è di categoria superiore rispetto alla manutenzione ordinaria e straordinaria, e con cambio di destinazione d'uso urbanistica.

L'architetto informa altresì, come anticipato nell'esposizione, che inoltre vi è una differenza in metratura tra la situazione esistente e quella nel progetto di variante.

La Presidente **GRAZIOSI** cede la parola alla Commissaria **PALADINI**.

La Commissaria **PALADINI** chiede se, qualora venisse riproposto un capannone delle stesse dimensioni, sarebbe necessaria una variante.

L'arch. **MARIANI** precisa che la manutenzione ordinaria e straordinaria prevede di mettere in campo tutti gli interventi che mantengono in efficienza gli edifici. La struttura rimane la stessa. Se viene demolita e ricostruita una struttura, pur con lo stesso volume e le stesse caratteristiche, si tratta di un intervento di ristrutturazione edilizia e non di manutenzione straordinaria.

La Commissaria **PALADINI** precisa che si tratterebbe di una variante. Propone una analogia con interventi su una villetta di proprietà privata.

L'arch. **MARIANI** precisa che in tal caso non ci si troverebbe su un'area destinata ai servizi.

La Commissaria **PALADINI** sottolinea che, allora, le aree in oggetto rimangono destinate a servizi.

L'arch. **MARIANI** precisa che l'area in oggetto è area a servizi e come tale computata. La possibilità oggettiva per acquistare l'area e destinarla, effettivamente, a servizi prevede che debba essere fatto un esproprio. In tal senso il vincolo è decaduto.

La Commissaria **PALADINI** chiede se, nell'area in oggetto, gli edifici vengono abbattuti e vengono costruiti degli uffici (dunque servizi) non occorre chiedere la variante.

L'arch. **MARIANI** precisa che, per gli uffici, si tratta di destinazione “direzionale” e dunque serve una variante.

La Commissaria **PALADINI** chiede dunque: se si dovesse fare un intervento che rientra nella destinazione a servizi, occorre fare una variante? La destinazione dell'area, lasciando da parte il fatto che i vincoli (scuola e verde) siano decaduti, è ancora di area a servizi? A parte la destinazione residenziale, il resto ha destinazione MixR?

L'arch. **MARIANI** precisa che l'area restante rientra nei disposti dell'art. 9 del DPR 380/2001: le aree con vincolo decaduto si dicono aree bianche. La parte dell'area in “arancione” e “verde” rientrerebbe per la maggior parte tra le aree bianche. Il MixR è solo la parte rosa.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede nuovamente se, dal 2008, è cessata un'attività e, in loco, è stata in seguito ripresa un'attività di carattere logistico nell'area destinata a MixR.

L'arch. **MARIANI** sottolinea che la parte di capannone che rientra nell'area MixR è minima.

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

Il Sindaco **CANELLI** riconosce la competenza dell'arch. **MARIANI** e osserva che, con l'intervento oggetto della variante, l'area sarebbe migliorata e vi sarebbe una ricaduta sulla viabilità e l'interesse pubblico per l'area circostante. Le funzioni previste dal piano regolatore sarebbero, come detto, trasferite ad un'area limitrofa.

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

L'arch. **MARIANI**, in risposta al Commissario **COLLI VIGNARELLI**, illustra l'art. 9, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001: *nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a) (manutenzione ordinaria), b) (manutenzione straordinaria) e c) (restauro e risanamento conservativo) che riguardano singole unità immobiliari o parti di esse*. Con il vincolo decaduto, sono possibili gli interventi appena citati dopo i cinque anni dall'imposizione del vincolo.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** sostiene che il “pezzo” di edificio ricadente nell'area definita MixR (in rosa) non poteva essere realizzato.

L'arch. **MARIANI** precisa che l'area in rosa non è un vincolo, ma una parte a destinazione MixR.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** sostiene che la variante in oggetto ha la funzione di sanare l'utilizzo improprio del pezzo di edificio ricadente nell'area a destinazione MixR.

L'arch. **MARIANI** precisa che si può parlare di “sanatoria (intesa come reintroduzione della funzione)” solo in caso di abbandono e dismissione dell'attività.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede se abbandono e dismissione sono avvenuti nell'area in oggetto.

L'arch. **MARIANI** precisa che oggi gli immobili risultano utilizzati e dovrà essere acquisita la documentazione per verificare che non si siano verificati tali fenomeni negli anni passati.

L'assessore **VICENZI** precisa che, in casi come il presente, degli immobili già esistenti possono ricadere sulle carte in un'area con diversa destinazione, come risulta per il pezzo dell'edificio ricadente nell'area a destinazione MixR.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** riconosce che l'immobile era già presente, ma con la cessazione dell'attività deve essere rispettata la destinazione d'uso definita dal piano regolatore, non è possibile continuare con l'attività precedentemente svolta, per quanto sia solo un piccolo pezzo di edificio ricadente nell'area MixR.

Si ribadisce di voler sapere se vi è stata, per quella piccola parte di edificio, la cessazione e ripresa di una attività che risulta in contrasto con le norme del piano.

La pubblica amministrazione ha il dovere di fare le verifiche necessarie per impedire un abuso.

Se si verificasse che l'attività è stata svolta, su quel pezzo, in maniera illegale, l'intera attività sarebbe da considerare illegale.

L'assessore **VICENZI** risponde negativamente all'ultima affermazione, e precisa, facendo un parallelo con un fabbricato abusivo su una parte di terreno, che verificato l'abuso si andrebbe a demolire solo la parte abusiva, e non certo tutta l'abitazione.

Il Sindaco **CANELLI** distingue i due diversi piani, ovvero la variante urbanistica (che rispetta tutti i dettami della normativa urbanistica) e l'eventuale scoperta di un abuso edilizio. La variante, che rispetta le norme urbanistiche e come tale viene approvata, non "salverebbe" certo il proponente qualora si dovesse verificare che è stato commesso un abuso edilizio. Pertanto occorre chiarire che con una variante urbanistica non vengono in alcun modo sanati abusi edilizi.

Occorre dunque precisare, tenendo conto dell'affermazione dal Commissario **COLLI VIGNARELLI** (che sospetta si sia verificato un utilizzo improprio dell'immobile in parte localizzato sull'area a destinazione MixR) che, anche qualora fosse verificato l'esercizio di una attività difforme a quanto definito dal piano regolatore, la variante in oggetto non costituirebbe in alcun modo una sanatoria. La variante non ha nulla a che fare con una sanatoria.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** sostiene di non aver detto che viene fatta una sanatoria ma sanare. "Sanare" è un termine a-tecnico, "fare una sanatoria" è un'espressione tecnica.

Il Sindaco **CANELLI** chiede al Commissario **COLLI VIGNARELLI**, qualora dovesse imbattersi, prima del Consiglio Comunale, in notizie di eventuali abusi e illegittimità di qualsiasi genere relative all'area in oggetto, di comunicarlo all'amministrazione per il successivo intervento.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** osserva che nel 2020 veniva detto che l'area era abbandonata, e si sarebbe fatto quanto previsto dal piano regolatore.

La giunta è rimasta la stessa.

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

Il Commissario **PASQUINI**, in merito *all'ipotesi di una eventuale* sanatoria di una attività non svolta legittimamente, sottolinea l'assurdità del sanare pochi metri di magazzino con un investimento di riqualificazione come quello proposto, così rilevante in termini economici.

È ovviamente giusto garantire la massima correttezza e tutte le verifiche.

Il Commissario sostiene – chiedendo conferma all'arch. **MARIANI** – che nelle varianti precedenti non si è posto il problema, per gli uffici preposti all'impostazione delle varianti urbanistiche, della verifica delle attività economiche come suggerita nel caso presente, in quanto fuori dalla competenza.

L'arch. **MARIANI** precisa che non sono state fatte verifiche ulteriori in tal senso, limitandosi alle verifiche dei presupposti normativi di carattere urbanistico che rendono ammissibili le varianti presentate.

Il Commissario **PASQUINI**, a sostegno di quanto appena esposto, ritiene che tali ulteriori verifiche di carattere fiscale e commerciale andrebbero fatte nel caso di un sospetto concreto e non a priori.

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

Il Commissario **NIELI** chiede se è possibile fare una variante relativa alla parte indicata in rosa.

L'arch. **MARIANI** osserva che le varianti vengono fatte quando vi è necessità di modificare la destinazione d'uso. La parte in rosa, per la quale non è decaduto un vincolo, presenta come destinazione d'uso la destinazione residenziale; la proposta di variante prevede di ricondurla al Tessuto produttivo Esistente, in uniformità con l'area restante.

La presidente **GRAZIOSI** cede la parola al Commissario **COLLI VIGNARELLI**.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** menziona la discussione passata di varianti/modificazioni che prevedevano di correggere minimi errori sulle cartine. Il Commissario reputa legittimo quanto ha chiesto nella presente commissione relativamente alla possibilità di svolgere attività per anni in contrasto con la destinazione d'uso.

L'arch. **MARIANI** precisa che le varianti (che negli anni precedenti erano in capo all'arch. **FOD-DAI**) sono state di diversa natura, non vi sono state solo varianti rigenerative.

Il Commissario **COLLI VIGNARELLI** chiede un'indicazione delle varianti fatte per l'ambito T4.

L'arch. **MARIANI** menziona la variante con proponente la società DSV; in tal caso l'attività è sempre stata in essere. In secondo luogo, è stata fatta la variante per il T4c (via Wild).

Alle ore 16.15, 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^a Commissione Consiliare
Valentina GRAZIOSI
(f.to in originale)