

Risposta ad Interrogazione gruppo PD in merito all'area T3b di Pernate

L'interrogazione posta in essere dagli richiedenti può essere divisa in due parti distinte.

La prima parte la definirei "politica", poiché chiede allo scrivente per quali motivi avrebbe comunicato all'esterno che molti proprietari delle aree interessate, avrebbero firmato dei contratti preliminari con lo sviluppatore.

Lo scrivente non è uso comunicare dati "sensibili" all'esterno. Aver dato notizia che 95 proprietari su 103 avrebbero firmato contratti preliminari non costituisce alcuna violazione della privacy. I dati, peraltro, furono forniti dallo sviluppatore stesso in diverse occasioni.

In particolare tale comunicazione fu data a mezzo stampa già il 4 Aprile 2022 in un'intervista rilasciata alla stampa dal Sindaco Canelli all'indomani dell'incontro che si tenne tra l'Amministrazione e il potenziale sviluppatore Develog, incontro al quale partecipò lo scrivente.

Riporto lo stralcio dell'intervista rilasciata in data 4 Aprile

...si tratta di "un'opportunità di sviluppo per il territorio, inserita in un piano strategico della logistica Nazionale".Develog in questi mesi ha attuato una strategia "sottotraccia" contattando singolarmente i proprietari degli appezzamenti di terreno interessati. "Novantacinque su 103- spiega il sindaco . hanno già firmato un preliminare di cessione....".

L'intervista integrale è facilmente reperibile su internet.

Lo scrivente, successivamente, ribadì il medesimo concetto, ovvero che la maggior parte dei proprietari, sempre secondo fonte Develog, 95 su 103 avrebbero sottoscritto i contratti preliminari di vendita.

Tale affermazione è contenuta del verbale della seconda commissione del 27 Aprile che si allega integralmente alla presente.

La commissione vide la partecipazione dei potenziali sviluppatori di Develog che presentarono alla cittadinanza intervenuta in quell'occasione, i dettagli del piano industriale.

Aver fornito alla stampa il giorno 11 febbraio che 95 proprietari su 103 avrebbero già firmato un contratto preliminari è, come sopra dimostrato, un dato assolutamente acclarato.

La fonte dell'informazione fu, pertanto, a suo tempo, comunicata da Develog.

Abbiamo però richiesto, agli sviluppatori, alla luce di quanto sollecitato dall'interrogazione, aggiornamenti in merito alla situazione dei contratti preliminari,

contratti che, per norma, sono indispensabili per attuare la manifestazione d'interesse su aree azzonate di PRG.

Il dato aggiornato a questi giorni riporta, sempre secondo quanto comunicato dal soggetto proponente, che i contratti preliminari stipulati dal medesimo con i proprietari dei terreni, con scadenza 31/12/2024, sono 85, pari al 77% delle proprietà catastali.

Alla luce di questa informazione é evidente che lo sviluppatore Develog, secondo le norme urbanistiche vigenti, avendo sottoscritto i contratti di cui sopra, ha il diritto reale di proporre un piano di sviluppo industriale concernente l'area T3b di Pernate.

Come gli interroganti certamente conosceranno, il vigente PRG non ha collimazione catastale. Gli Uffici dell'Urbanistica provvedono sempre alla verifica delle congruità catastali all'indomani di una manifestazione di interesse da parte di soggetti privati.

In sintesi, é palese che le interlocuzioni tra l'amministrazione comunale e i soggetti privati che avanzano manifestazioni d'interesse su aree azzonate del PRG, rivestono carattere di riservatezza nelle prime fasi preliminari e interlocutorie. Si tratta sempre di interessi economici che interessano anche soggetti privati. Quando l'amministrazione comunale, attraverso i propri rappresentanti, siano essi il Sindaco o l'Assessore competente, comunicano dati più circostanziati sulle manifestazioni di interesse avanzate, é chiaro che sono da considerarsi elementi passibili di diffusione senza violazioni delle norme sulla privacy in pieno accordo con i proponenti.

La seconda parte dell'interrogazione riveste un carattere decisamente più tecnico per redigere il quale, lo scrivente si é avvalso della collaborazione del Dirigente del Settore Urbanistica.

•Per quanto concerne il piano di sviluppo industriale presentato da Develog, si precisa che l'articolo 18.3 del vigente piano regolatore, alla lettera d), dispone che:

- Fatto salvo il comparto in corso di attuazione, ad ovest della tangenziale, i nuovi interventi nei comparti T3c, T3d e T3b, dovranno essere sottoposti a:

- verifica di rifunzionalizzazione ed integrazione degli impianti esistenti all'interno dello scalo ferroviario per attività connesse alla movimentazione delle merci ed all'intermodalità, attraverso la predisposizione di un piano strategico di sviluppo industriale da redigersi anche in linea con le strategie nazionali e regionali e secondo gli indirizzi condivisi con apposito atto dagli enti territoriali competenti.

- accordo di pianificazione con Regione Piemonte, la Provincia di Novara, il Comune di Novara e comuni contermini nel quale saranno definiti il tipo di strumento esecutivo e i perimetri degli ambiti da attivare nonché le misure di riduzione

dell'impatto ambientale delle opere previste nel rispetto del contesto edificato esistente di Pernate. L'accordo di pianificazione dovrà essere supportato da elementi specifici e puntuali, definiti nel piano strategico di sviluppo industriale di cui al punto 1, finalizzati a definire la nuova organizzazione complessiva dell'area rispetto al contesto circostante, l'eventuale attuazione dell'ambito per parti, subordinata alla contestuale realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale finalizzati a realizzare una fascia cuscinetto verso la frazione di Pernate, nel rispetto della L.R.40/98 e s.m.i. e del D.Lgs.152/2006 e s.m.i..

- Il piano strategico di sviluppo industriale prodotto da Develog, cioè dal soggetto che sta proponendo di intervenire sull'area T3b, si colloca nell'ambito di quanto contenuto nel punto 1 della citata norma.
- Peraltro RFI ha avviato un progetto di rifunzionalizzazione dello scalo ferroviario del Boschetto, con attivazione della relativa VIA presso il Ministero della Transizione Ecologica, Su cui la Giunta Comunale si è espressa con deliberazione n. 458 del 27/9/2022.
- Inoltre CIM, dal canto proprio, ha presentato un progetto di miglioramento funzionale degli accessi con l'utilizzo di portali OCR e di strutture di indirizzamento e controllo ed è stato ricompreso nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 515 del 20/11/2020, relativo alla ripartizione del fondo per gli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese, di cui all'articolo 1, comma 1072, della legge n. 205/2017, facenti parte del Piano Strategico Nazionale delle Portualità e della Logistica e destinate al completamento della rete nazionale degli interporti.
- Con deliberazione n. 210 del 28/4/2022 la Giunta Comunale ha approvato il progetto definitivo/esecutivo di interventi di viabilità volti al miglioramento della funzionalità viaria e il relativo schema di convenzione, successivamente sottoscritta in data 5/5/2022.
- Il piano strategico di sviluppo industriale, redatto sulla scorta delle linee di indirizzo di cui alla D.G.R. n. 21-1957 del 29/4/2011, è dunque un documento di carattere programmatico, inserito nell'ambito delle azioni di carattere generale previste dal punto 1 del richiamato articolo del PRG, che non richiede verifiche tecniche specifiche, in quanto il suo contenuto non è di carattere strettamente tecnico.
- Le verifiche tecniche, ossia la rispondenza a parametri di tipo urbanistico, edilizio, ambientale, viabilistico, verranno quindi effettuate sul piano particolareggiato che seguirà all'accordo di pianificazione fra Comune di Novara, Regione Piemonte, Provincia di Novara e Comune di Galliate, richiesto dal punto 2 del sopra richiamato articolo delle norme di attuazione del PRG.

L'Assessore
Urbanistica e Riqualificazione urbana,
Grandi opere e Infrastrutture,
Edilizia privata, Frazioni e periferie
Valter Mattiuz