



Gruppo Consiliare del
PARTITO DEMOCRATICO

Le consigliere/i consiglieri comunali

PREMESSO CHE

Nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore vigente della città di Novara vi è una norma perequativa, del tutto inusuale ma di estrema rilevanza e complessità che impone un serio approfondimento ai fini della gestione del Piano e dello stesso intervento *Develog* a Pernate nella denegata ipotesi che il progetto Ecologista possa essere legittimamente proposto anche in assenza di specifica variante strutturale di Piano.

È la norma relativa ad alcuni limitati Ambiti di intervento che fa riferimento allo standard da cedere a distanza e da reperire all'interno delle aree destinate dal Piano a parchi urbani e comprensoriali (es: Ambito T8 Parco territoriale del sud est) per raggiungere una dimensione complessiva di aree pubbliche di urbanizzazione secondaria non inferiore al 50% della Superficie territoriale oggetto di intervento.

Ai soli fini della presente interrogazione, vogliamo fare riferimento, in termini puramente esemplificativi, all'art. 18.3, all'Ambito T3 ed all'intervento *Develog* in Ambito T3b nella zona a nord della frazione di Pernate.

L'art. 18.3 delle NTA del PRG vigente individua nell'Ambito T3 Centro di Interscambio, le aree destinate a CIM per *“la realizzazione delle attrezzature, infrastrutture e servizi per l’intermodalità tra il trasporto su gomma ed il trasporto su ferro.*

Ammette tutti i tipi di intervento con l'applicazione del parametro $I_t = 0.25 \text{ mq/mq.}$, con la precisazione che:

- *la St dell'ambito è costituita dall'area ricompresa nel perimetro dell'ambito stesso (comprensiva delle aree a destinazione pubblica di piano) sommata a quella dello standard da cedere a distanza, necessaria per raggiungere una dimensione complessiva di aree pubbliche di urbanizzazione secondaria non inferiore al 50% della St.*
- *lo standard da cedere è reperito all'interno delle aree destinate dal piano a parchi urbani e comprensoriali, la cui capacità insediativa è fissata all'art. 21.4 lettera c.*
- *all'interno dell'ambito T3b e T3c devono comunque essere reperite aree standard (ex art. 21 della L.R. 56/77e s.m.i) pari al 20% della ST; deve inoltre essere reperita una quota non inferiore al 5% della superficie territoriale finalizzata alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale da realizzarsi sul fronte sud, così da costituire cuscinetto tra nuovi insediamenti e la frazione di Pernate; la rimanente quota dovrà essere reperita nel Parco Urbano comprensoriale T8.*

L'art. 21.4 lettera c) sopra richiamato recita: *“Alle aree classificate come parco urbano e comprensoriale è assegnato un indice virtuale $U_t = 0,25 \text{ mq/mq}$, utilizzabile negli ambiti di cui agli artt. 18.2 e 18.3 ed in ogni altro ambito produttivo per cui le tavole di Piano non prevedano la*

dotazione prescritta di aree a standard o le prevedano in misura insufficiente, a fronte della loro cessione come standard ai sensi dell'art. 10.

Un corpo normativo che è solo apparentemente semplice e relativamente chiaro; che ha carattere facoltativo e che dovrebbe rispondere al metodo attuativo della disciplina urbanistica improntata alla perequazione urbanistica.

Una scelta che, in alternativa alla procedura di esproprio, dovrebbe garantire, nella generalità dei casi, la necessaria equità di trattamento di tutti i proprietari di immobili compresi nelle aree di trasformazione qualunque sia la destinazione finale loro attribuita dallo strumento urbanistico e che consente alle Amministrazioni comunali di ricevere gratuitamente i suoli destinati alla città pubblica.

Una norma sulla perequazione urbanistica che è definita dall'art 12bis della L. U. R. 56/77 e s.m.i e che prevede che, *“negli strumenti urbanistici, vengano attribuiti alle aree organizzate in ambiti costituiti da parti anche non contigue, equilibrati diritti edificatori prescindendo dalla localizzazione dell'edificabilità e dalle destinazioni d'uso assegnate dal Piano alle singole aree, concentrando tali diritti sulle superfici fondiarie, nonché prevedendo la realizzazione delle dotazioni di servizi anche mediante la cessione gratuita delle aree ad essi assegnate”*.

Una norma sulla perequazione urbanistica che nel nostro Piano Regolatore trova ampia applicazione soprattutto nei numerosi Ambiti di trasformazione a destinazione MixR ma anche, con qualche curiosa e, forse, un po' improvvisata variazione, in particolare negli Ambiti T2 e T3, per i quali è previsto il trasferimento di capacità edificatorie dall'ambito T8, non contiguo.

Develog 4 srl, in attuazione dell'art. 18,3, ha presentato un progetto di intervento che *“per la realizzazione del massimo scenario proposto – 247.233 mq di SC e 253.067 mq. di SLP – ha chiaramente espresso la necessità di acquisire un'area di 240.000 mq destinata a parco urbano e comprensoriale all'interno del macroambito T8”*.

Poi, pur non avendo alcun titolo di proprietà o di rappresentanza delle aree in Ambito T8 ha utilizzato il relativo indice $U_t = 0,25 \text{ mq/mq}$, come indice reale per presentare lo schema progettuale di intervento. E questo è altro deprecabile aspetto della lunga storia del progetto Ecologista di cui sarà comunque opportuno ed utile discutere in altra sede.

All'Ambito T8, però, diversamente dalla prassi più tradizionale, è assegnato (art. 21.4 lettera c) un indice solo virtuale di $0,25 \text{ mq./mq}$. (un indice potenziale che non esiste in atto) che è privo, quindi, di valore conformativo per le aree T8 le cui proprietà, infatti, non hanno mai dovuto corrispondere le relative quote IMU.

La previsione di un indice virtuale non produce effetti diretti sul regime giuridico ed economico dei suoli ma proprio per questo impone alcuni approfondimenti di merito ed una seria riflessione sulle modalità attuative.

A partire dalla determinazione della titolarità dei diritti edificatori virtuali, alle condizioni e modalità per la loro trasformazione in indice reali per essere trasferiti, come indici aggiuntivi, negli ambiti T2 e T3 e negli altri ambiti a destinazione produttiva, alla verifica della necessità di una variante parziale o strutturale di PRG a seguito del loro atterraggio in area edificabile.

Tutte questioni che sono oggetto della presente interrogazione proprio in relazione alla dichiarata condivisione del progetto *Develog4* da parte dell'Amministrazione.

Noi possiamo ipotizzare, descrivere e suggerire una o più ipotesi di percorso.

A parere degli scriventi, infatti, nella stretta e più tradizionale logica dei principi perequativi l'indice di $0,25 \text{ mq/mq}$ avrebbe dovuto essere correttamente assegnato, in termini reali e non virtuali, alle aree dell'Ambito T8 proprio a garanzia degli equilibrati diritti edificatori di cui all'art. 12 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. ed anche con riferimento ai relativi valori economici.

In assenza e diversamente, come nel nostro caso, è del tutto ragionevole pensare che tali diritti (che sono rilevanti sia in termini urbanistici che economici) non possano essere ceduti e trasferiti a titolo gratuito e che la titolarità di dette capacità insediative virtuali:

- a) possano essere trasformate in diritti reali nella fase attuativa del Piano e attribuite, quindi, alle aree dello standard da cedere a distanza, nella misura necessaria per raggiungere una dimensione complessiva di aree pubbliche di urbanizzazione secondaria non inferiore al 50% della St.;
- b) rimangano in capo alla Pubblica Amministrazione e che a questa competa, come sempre, tradurre le capacità insediative virtuali in capacità insediative reali.

Nel primo caso sarebbe opportuna e, forse, necessaria una modifica integrativa delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente per rendere esplicita tale risoluzione; definire condizioni e modalità per la loro trasformazione in indice reali per essere trasferiti, come indici aggiuntivi, nelle diverse aree di trasformazione urbanistica ed edilizia; dare certezza giuridica all'utilizzo delle capacità insediative; definire criteri di valutazione anche economica sulla base, per esempio, di una perizia di stima con la necessaria indicazione delle aree di atterraggio, delle attività ammesse e il possibile eventuale recupero delle quote pregresse di IMU dalla data di approvazione del Piano.

Naturalmente, anche a tutela di tutte le proprietà interessate ed ai fini della corretta necessaria transazione commerciale, la perizia di stima dovrà fare riferimento a valori di mercato; tenere conto delle aree di atterraggio e, nel caso specifico, della straordinaria ubicazione dell'Ambito T3b all'intersezione dei corridoi Europei 5 e 24, delle immediate adiacenze a CIM ed al casello autostradale To-Mi, della possibile fermata del TAC/TAV, del collegamento a Malpensa; confermare o non contraddire, diversamente da situazioni precedenti (vedasi Agognate), i criteri più generali assunti dall'Amministrazione per la determinazione di tutti i valori delle aree edificabili ai fini della tassazione IMU.

Nel secondo caso, invece, e nel caso specifico dell'Ambito T3b, la traduzione delle capacità insediative virtuali in capacità insediative reali può essere realizzata dal Comune attraverso la formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica dell'intero Ambito, ove prevedere l'atterraggio delle capacità insediative, reali ed aggiuntive, dell'Ambito T8 ($240.000 \times 0,25 = 60.000$ mq. di SLP) su uno o più lotti edificabili.

E' evidente quei lotti potrebbero o dovrebbero essere mantenuti in proprietà del Comune per attuare proprie politiche di sviluppo industriale od anche ceduti a CIM o ad altri operatori eventualmente interessati, previa una specifica perizia di stima e la necessaria indicazione delle attività ammesse e di quanto altro necessario ed opportuno, attraverso un bando ad evidenza pubblica.

Naturalmente, anche a tutela di tutte le proprietà interessate dall'Ambito T3b ed ai fini della corretta necessaria transazione commerciale, la perizia di stima dovrà fare riferimento a valori di mercato; tenere conto della straordinaria ubicazione dell'Ambito T3b all'intersezione dei corridoi Europei 5 e 24, delle immediate adiacenze a CIM ed al casello autostradale To-Mi, della possibile fermata del TAC/TAV, del collegamento a Malpensa; confermare o non contraddire, diversamente da situazioni precedenti (vedasi Agognate), i criteri più generali assunti dall'Amministrazione per la determinazione di tutti i valori delle aree edificabili ai fini della tassazione IMU.

Ovviamente sarà indispensabile che il Piano Particolareggiato nel rispetto del principio perequativo, proponga ed assicuri, anche ai proprietari privati che non hanno aderito alla cessione delle aree di proprietà (e che, quindi, per varie motivazioni, non hanno giustamente aderito alla proposta di *Develog*) uno o più lotti edificabili per circa 36.000 mq. complessivi di SLP. (per dichiarazione di *Develog* i proprietari che non hanno aderito al progetto *Develog* sembrerebbero rappresentare, infatti il 18% dell'intero Ambito T3b)

Infine e per entrambi i casi a) e b) ipotizzati, a norma dell'art. 17 comma 5 lettera f), se l'atterraggio in aree edificabili delle capacità insediative aggiuntive agli indici di Piano, (nel caso specifico, l'atterraggio in Ambito T3b) dovessero determinare, livelli incrementali rispetto agli indici esistenti minori o maggiori del 2% sarebbe comunque necessario predisporre un Piano Particolareggiato con contestuale variante, parziale o strutturale, di PRG.

Interrogano il Sindaco e la Giunta (che hanno condiviso il Piano di sviluppo industriale Develog4 con il relativo schema progettuale di intervento) per sapere, anche alla luce dello specifico contributo del Gruppo PD, come hanno interpretato e come intendano interpretare le seguenti questioni.

- a) Chi è il titolare dei diritti edificatori virtuali dell'Ambito T8 destinato a parco urbano comprensoriale?
- b) A quali condizioni e con quali modalità tali indici virtuali possono essere trasformati in indici reali per essere successivamente trasferiti in area edificabile come indici aggiuntivi agli indici della zona di atterraggio?

Alla presente si richiede risposta scritta e orale

Nicola Fonzo, Milù Allegra, Mattia Colli Vignarelli, Sara Paladini, Rossano Pirovano, Cinzia Spilinga

Novara, 21 luglio 2023