

Al Signor Sindaco
della città di Novara

OSSERVAZIONI sulla proposta tecnica di variante del p.r.g.c. adottata con
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 20.2.2014

1)

L'articolo 3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale
Provinciale dispone che:

*" Nelle porzioni territoriali interessate dagli Ambiti del presente articolo, gli
strumenti urbanistici locali, qualora contengano nuovi previsioni di aree di
nuovo impianto di superficie territoriale superiore a 20.000 mq. **devono**
comunque comprendere una stima preliminare dei fabbisogni tale da
dimostrarne l'esigenza*

L'articolo 4.3. delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale
Provinciale: *"Ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative
per le attività produttive, terziarie e di servizio", recita:*

*OBIETTIVI: Definire le localizzazioni di nuove aree produttive in modo
coordinato all'interno di ambiti territoriali omogenei, in particolare laddove
sono in corso fenomeni insediativi di tendenziale diffusione lineare lungo le
infrastrutture viabilistiche: l'eventuale nuova localizzazione avviene in base a
principi di stima preliminare dei fabbisogni e di valutazione comparata dei
requisiti funzionali delle diverse aree presenti all'interno del perimetro
omogeneo riportato in Tavola B*

*INDIRIZZI: Gli Ambiti individuati sono preordinati alla concertazione
preliminare delle localizzazioni di aree produttive destinate ad accogliere
prioritariamente gli insediamenti di limitata dimensione ed a basso potenziale
di "impatto ambientale" strettamente connessi con il contesto socio economico
locale"*

DIRETTIVE: *All'interno delle perimetrazioni d'Ambito di cui al presente
articolo, l'individuazione negli strumenti di pianificazione locale di aree di
nuovo impianto per l'insediamento di nuove attività produttive (e/o
l'ampliamento di quelle già previste e non ancora attuate) avente superficie
territoriale superiore a 20.000 mq. è subordinata ad una ricognizione delle
aree destinate a tale funzione presenti nell'Ambito di Individuazione
Coordinata (perimetrato dalla tavola B) ed è ammissibile solo in presenza di
superfici territoriali residue , disponibili per nuovi insediamenti, indicate negli
strumenti urbanistici comunali vigenti, aventi estensione complessiva
inferiore al 20% della superficie territoriale totale destinata alle attività
produttive all'interno dell'intero ambito.*

L'Accordo di Pianificazione che viene approvato contestualmente alla Deliberazione Consiliare n. 5/2014 non contiene né la stima preliminare dei fabbisogni, né la ricognizione – richiesta ed obbligatoria – delle aree a destinazione produttiva nell'Ambito perimetrato alla Tavola B.

All'interno di tale Ambito sono presenti consistenti disponibilità di nuovo impianto produttivo (si pensi ad es. ai 650.000 mq. del "Polo dell' Innovazione; al 1.300.000 mq dell' "Area CIM", ai 350.000 mq. di capannoni per la logistica della "porta di Novara". Senza contare che Novara con S. Pietro Mosezzo ed i Comuni dell' Ovesticino – senza Cerano – esprimono un'offerta di aree industriali libere di oltre 5.000.000 mq.)

Una quantità di aree disponibili che non consentono in alcun modo la nuova individuazione del Comune di Novara

Come se non bastasse, ricordiamo che nell'Accordo di Pianificazione sottoscritto nel 2006 - fra la Provincia di Novara, il Comune di S. Pietro Mosezzo ed il Comune di Novara - la stima e la ricognizione erano state condotte proprio per giustificare le nuove aree del Comune di S. Pietro Mosezzo e che tutte le parti convennero che le aree del Comune di Novara interessate – quelle che ora sono oggetto di variante – avrebbero mantenuto la destinazione agricola.

Non vi è alcun documento che dia una spiegazione/giustificazione del perché la decisione del 2006 non sia più valida oggi

2)

La Relazione della Variante del Piano Regolatore Generale Comunale riporta una Tavola che evidenzia le "Aree **stralciate** dalle previsioni del Piano Territoriale Provinciale a fronte del potenziamento verso sud".

In tale Tavola sono evidenti le modifiche degli azionamenti apportate alla Tavola B del Piano Territoriale Provinciale

Ma una Variante del Piano Regolatore Generale Comunale non può – nel modo più assoluto – modificare uno strumento di pianificazione "sovraordinato" quale è il Piano Territoriale Provinciale.

La Tavola con le modifiche dell' azionamento della Tabella B inserita nella Relazione della Variante del P.R.G.C. (ed il testo illustrativo che l'accompagna) è identica ad una Tavola (e relativo testo) presente negli Allegati Tecnici dell'Accordo di Pianificazione approvati dalla Giunta Provinciale.

L'identità fra le due Tavole (e relativi testi di accompagnamento) induce a credere che la modifica sia stata compiuta ed approvata dalla Giunta Provinciale in sede di approvazione dell'Accordo di Pianificazione.

Ma l'Accordo di Pianificazione, non può – nel modo più assoluto – modificare il Piano Territoriale Provinciale di cui è uno strumento di attuazione.

Una eventuale modifica di azionamento come quella evidenziata nella Tavola è di competenza esclusiva del Consiglio Provinciale e di nessun altro organo provinciale.

Certificare che la Variante è conforme ad una Tavola del Piano Territoriale Provinciale - mai deliberata dal Consiglio Provinciale, unico Organo Amministrativo giuridicamente competente, è un atto che non certifica alcunché (oltre a non essere consentito)

4)

La Deliberazione Consiliare, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 15 e 40 della Legge regionale 56/77 s.m.i. **ADOPTA** il *Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica Convenzionato*.

Il comma 5 dell'articolo 40 dispone:

*"Nel caso in cui il Piano Particolareggiato contenga opere ed interventi sottoposti ad espropri per pubblica utilità, le procedure partecipative di cui all'articolo 11 del D.P.R. 327/2001 sono effettuate **prima** dell'adozione del Progetto Preliminare del Piano stesso;*

***la Deliberazione di adozione dà atto** dello svolgimento delle procedure anzidette e della valutazione delle osservazioni presentate".*

Il Piano Particolareggiato adottato contiene interventi di esproprio di terreni (vedasi tra gli elaborati adottati il *Piano Particolareggiato Espropri*) **ma la Deliberazione Consiliare non dice alcunché né della procedura partecipativa che doveva essere effettuata prima dell'adozione del Progetto Preliminare né della valutazione di eventuali osservazioni pervenute.**

Per cui il non aver compiuta la suddetta procedura - come il silenzio della Deliberazione Consiliare lascia intendere – rende impossibile procedere all'Adozione del Piano Particolareggiato.

Prima bisogna adempiere a quanto disposto dal comma 5 dell'articolo 40 della Legge Regionale 56/77

5)

La Deliberazione Consiliare al punto c) della parte deliberativa **APPROVA** " *La Bozza di Convenzione con la quale si regolano i rapporti fra il Comune di Novara ed i soggetti attuatori per l'attuazione del piano Particolareggiato*"

Si tratta di un atto di fondamentale importanza in quanto sancisce gli accordi, gli impegni e gli oneri tra le parti.

Ed i suoi contenuti devono, evidentemente, apparire chiari innanzitutto allo stesso Consiglio Comunale che li approva.

In altre parole **non possono** essere demandati ad una successiva "contrattazione"

Si rileva, invece, che valori economici in base ai quali il privato – i cui terreni sono oggetto della modifica della destinazione d'uso - è impegnato contrattualmente (e che la Convenzione deve riportare obbligatoriamente) sono lasciati in bianco.

Una procedura contraria al disposto legislativo in materia. Infatti:

L'articolo 45 della Legge Regionale 56/77 recita..... omissis..."se tali opere (urbanizzazione primaria, secondaria, e indotta) sono eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato la Convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie... (omissis)

E' evidente che Il Consiglio Comunale non può approvare un Contratto con un privato qualora gli impegni economici di quest'ultimo non siano convenzionalmente definiti o qualora siano, addirittura (!), lasciati in bianco

6)

Uno degli elementi fondativi e strategici dell'iniziativa urbanistica del Comune di Novara risiede nel fatto che - come già stabilito nelle Deliberazioni di Giunta assunte a partire dal 2010 - è che il PLUSVALORE generato dalla modifica della destinazione d'uso oggetto della Variante debba essere ripartito almeno al 50% fra l'Amministrazione Comunale e i privati

Quindi, è quanto mai importante che tutta la "contabilità" conseguente sia fondata su valori ed importi unitari condivisi ed esplicitati in modo trasparente.

Risulta pertanto incomprensibile e non lecito che le "Norme di attuazione" al punto delle "Modalità di calcolo del Plusvalore" riportino un'apposita Tabella A di calcolo interamente in bianco Una Tabella cioè non compilata in alcuna delle sue Sezioni!

Il Consiglio Comunale non può adottare una Variante basata su un presupposto giuridico-contrattuale che non riporti valori e/o gli importi economici conseguenti.

E' il Consiglio Comunale – e non altri – che deve definire valori ed importi ed inserirli nelle Tabelle ed in Convenzione

7)

Nell'Allegato A1 "*Piano finanziario*" del Piano Particolareggiato adottato, il **valore iniziale dell'area** è indicato in **14,50 euro al mq.**

Nel "*Piano Particellare di Esproprio*" per terreni del medesimo Ambito di intervento, con medesime caratteristiche ed utilizzi agricoli, il **valore iniziale dell'area** è indicato in **2,99 euro al mq.**

Una diversità di valutazione che la Deliberazione consiliare non spiega e non giustifica.

L'unica differenza e/o spiegazione potrebbe essere rappresentata dal fatto che i terreni valutati 14,50 euro al mq siano quelli per i quali si fa la modifica della destinazione d'uso di proprietà della VAILOG E DELLA SGGC, mentre i terreni valutati 2,99 euro al mq siano quelli di altri proprietari privati e che dovranno essere espropriati dal Comune.

Se così fosse – come pare sia – la diversità va cassata e sostituita da valutazioni che non possono che essere eguali

8)

Nell'Allegato A1 del *Piano Finanziario* del Piano Particolareggiato adottato, il **valore di mercato del bene trasformato** (dotato di tutte le urbanizzazioni) viene valutato in **euro 40 al mq.**

Ma la Giunta Municipale con Deliberazione n. 288 del 4.12.2013 ha approvato la "*Tabella dei valori venali a fini IMU per il calcolo degli indennizzi espropriativi relativi alle aree edificabili come definite dal vigente PRGC – anno 2013*" fissando in media a **39 euro al mq.** il valore dei terreni a destinazione produttiva totalmente "**privi di qualsiasi urbanizzazione**"

Una valutazione che comporta una sperequazione inaccettabile nei confronti dei cittadini novaresi interessati ed un danno finanziario per il Comune.

Tengano presente le signore Consigliere ed i signori Consiglieri che un valore elevato iniziale del terreno accompagnato ad un valore ridotto finale comporta una consistente riduzione della quota che i proprietari dei terreni per i quali si modifica la destinazione d'uso devono al Comune con un evidente nocumento per le casse comunali.

9)

La VAILOG, nella sua proposta avanzata al Comune nel 2011, aveva indicato il **valore finale del terreno urbanizzato in euro 41.80 al mq.** e la CSSG (2012) per parte sua, aveva indicato il **valore finale del terreno urbanizzato in euro 42 al mq.**

