



Gruppo Consigliare Nonantola Progetto 2030

Piazza della Liberazione, 2

41015 Nonantola (MO)

nonantolaprogetto2030@gmail.com

Al Presidente del Consiglio Comunale del
Comune di Nonantola

Al Sindaco del Comune di Nonantola

Interrogazione a risposta scritta in merito all'approvazione da parte della Giunta comunale dello schema di accordo con il privato, propedeutico all'intervento di ampliamento di un'attività produttiva esistente in area PIP Gazzate in variante alla pianificazione urbanistica vigente

Con riferimento alla richiesta di rilascio di documenti amministrativi ai sensi dell'art. 43 del Dlgs. n. 267/2000, presentata dal Gruppo Nonantola Progetto 2030 in data 18 giugno 2020 (Prot. n. 12583 del 12/08/2020) al Comune di Nonantola e al Consorzio Aree Produttive di Modena (CAP) e alla relativa risposta da parte del CAP (Prot. n. 799 del 08/07/2020).

Con riferimento all'interrogazione a risposta scritta presentata al Comune di Nonantola dal Gruppo Consigliare Nonantola Progetto 2030 (Prot. n. 12583 del 12/08/2020) avente ad oggetto "Interrogazione a risposta scritta in merito al Piano degli Insediamenti Produttivi del quartiere artigianale Gazzate (PIP Gazzate)" e alla relativa risposta del Sindaco di Nonantola (Prot. 14628 del 11/09/2020).

Con riferimento all'interrogazione a risposta scritta presentata al Comune di Nonantola dal Gruppo Consigliare Nonantola Progetto 2030 (Prot. 5481 del 28/01/21) avente ad oggetto "Piano degli Insediamenti Produttivi del quartiere artigianale Gazzate (PIP Gazzate) – Richiesta di aggiornamento" e alla relativa risposta del Sindaco di Nonantola (Prot. 5481 del 28/01/2021).

Con riferimento alla Deliberazione di Giunta Comunale di Nonantola n. 89 del 29/07/2021, avente ad oggetto "Approvazione schema di accordo ai sensi dell'art. 11 della l. 241/1990 propedeutico ad intervento di ampliamento di attività produttiva esistente riconducibile alla ditta NIM srl, O&N spa, in variante alla pianificazione urbanistica vigente, in area ex-comparto PIP 'Gazzate', ai sensi dell'art. 53 della l.r. 24/2017".

Premesso che il Comune di Nonantola, con apposita variante al Piano Regolatore Generale approvata il 15/12/2011 dal Consiglio Comunale, prevedeva l'insediamento, sull'area PIP Gazzate, di una nuova Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) e una riqualificazione ambientale, idraulica ed urbanistica del quartiere artigianale esistente.

Constatato che, con delibera n. 23 del 14/11/2018, il CdA del Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi (CAP), costituito dal Direttore Generale del CAP, dal Delegato del Sindaco di Modena e dai Sindaci dei Comuni di Bastiglia, Campogalliano, Nonantola e Spilamberto, assegnava alla società O&N S.p.A. di Nonantola l'intera area di proprietà del CAP inclusa nel comparto PIP Gazzate (mq. 132.774 di terreno attualmente ad uso agricolo), al prezzo complessivo a corpo di € 7.100.000,00, cancellando, di fatto, le precedenti previsioni urbanistiche sull'area.

Preso atto che la delibera del CAP, poi perfezionata con Determinazione n. 138 del 23/11/2018 del Direttore Generale, delegava all'acquirente la presentazione, al Comune di Nonantola, di una richiesta di variante al Piano Regolatore Generale allo scopo di cancellare l'innovativa previsione

urbanistica di tipo APEA approvata dal Consiglio Comunale e di procedere con la costruzione del nuovo comparto in edilizia produttiva convenzionale.

Preso atto che le decisioni del CAP, in contrasto con le precedenti indicazioni del Consiglio Comunale, non impongono all'acquirente né opere di riqualificazione ambientale o idraulica sull'esistente, né particolari o innovativi standard ecologici sulla tipologia delle nuove costruzioni, limitandosi a chiedere il mero rispetto delle norme vigenti in materia urbanistica, ad eccezione di una vasca di laminazione, già prevista nel precedente progetto e finanziata in quota dalla Regione Emilia Romagna.

Considerato che lo schema di accordo con il privato approvato dalla citata Deliberazione n. 89 della Giunta comunale prende atto che il soggetto privato assegnatario del comparto intende presentare una richiesta di variante urbanistica al Piano Regolatore Generale che prevede la modifica di alcuni parametri urbanistici quali: *"... eliminazione dell'inserimento del comparto nell'ambito dei Piani per gli Insediamenti Produttivi 'PIP', aumento della superficie utile massima ammessa per un totale di 75.000 mq, con un incremento di 18.795 mq, modifica dell'altezza massima ammessa da 12.5 a 16 ml e dell'altezza massima per particolari strutture tecnologiche da 21 a 30 ml, modifica della modalità di calcolo della superficie permeabile minima comprensiva di parte della quota di verde pubblico, ..."*, in contrasto: i) con le precedenti indicazioni del Consiglio Comunale; ii) con i parametri urbanistici vigenti presso il quartiere artigianale di Nonantola; iii) con il Piano Urbanistico Generale in via di adozione, secondo il quale, stando alle dichiarazioni del Sindaco, *"la desigillazione del territorio, per restituire permeabilità e favorire l'assorbimento di precipitazioni sempre più intense, sarà un concetto chiave del piano urbanistico..."* (15/10/2021, sito web del Comune di Nonantola).

Considerato che il Comune di Nonantola, dopo l'approvazione della citata variante del 15/12/2011 non ha emanato nessun nuovo atto di indirizzo relativo all'area PIP Gazzate.

Considerato che il soggetto privato assegnatario, una ditta dedicata al commercio all'ingrosso di articoli tessili che attualmente occupa uno stabilimento ubicato in adiacenza del suddetto comparto, ha manifestato l'intenzione di realizzare, sull'area in oggetto, una nuova sede produttiva che riunisca le diverse sedi operative oggi sparse tra le province di Modena, Bologna, Reggio Emilia e Verona.

Considerato che la superficie utile del nuovo comparto, aumentata in sede di accordo di oltre il 30% rispetto alla previsione originale, rappresenta complessivamente un aumento di 4 o 5 volte la superficie occupata dall'attuale stabilimento di produzione (circa 16 mila mq).

Considerato che l'acquisto dell'area da parte del soggetto privato assegnatario *"è subordinato all'eliminazione di ogni vincolo legato al preventivo controllo dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione dei fabbricati realizzati"*, visto che la società controllante ha dichiarato di *"non essere disposta a finanziare un tale intervento a fronte dell'esistenza di un qualsivoglia vincolo convenzionale in tal senso"*. In sede di accordo infatti, il CAP si è impegnato a vendere al privato attuatore le aree del comparto di proprietà del Consorzio stesso come *"comparto non soggetto ai patti e alle condizioni previste per le assegnazioni di lotti PIP"*.

Valutato che, alla luce della vasta superficie produttiva che verrà realizzata (75 mila mq, una superficie quasi doppia rispetto a quella del nuovo polo logistico di Amazon in fase di costruzione a

Spilamberto), l'intera operazione sembra più compatibile con l'insediamento di un nuovo polo logistico a valenza provinciale, con conseguente aumento del carico sulla mobilità locale, piuttosto che con l'ampliamento di una realtà produttiva storica del territorio, mentre l'eliminazione dei vincoli sulla vendita o locazioni dei fabbricati realizzati rende difficile stabilire chi sarà il reale beneficiario finale dell'intervento.

Richiamato che il soggetto privato assegnatario avrebbe dovuto presentare la richiesta di variante urbanistica entro e non oltre 9 mesi dalla data di approvazione della Determinazione n. 138 del CAP, cioè entro il 23/08/2019.

Considerato che, a nostra conoscenza, il soggetto privato assegnatario, a due anni dalla scadenza dei termini, non ha ancora presentato la suddetta richiesta di variante urbanistica, inviando al contrario una serie di richieste di proroga dei termini di presentazione, sempre puntualmente concesse dal CdA del CAP (Deliberazioni n. 19 del 20/05/2019, n. 36 del 21/11/2019, n. 10 del 26/03/2020, n. 29 del 13/11/2020). L'ultimo atto del CdA ha spostato il termine ultimo di presentazione della variante al 30/06/2021, termine già scaduto da oltre due mesi.

Richiamato che, per quanto la Giunta possa legittimamente procedere all'attuazione degli indirizzi formulati dal Consiglio, spetta al Consiglio comunale la competenza in materia territoriale ed urbanistica sugli strumenti adottati, in particolare sulle varianti al Piano Regolatore Generale.

Richiamato infine che sull'area denominata "Fondo Consolata", situata in prossimità del PIP in oggetto, è previsto l'inopinato insediamento di nuovi edifici produttivi, su un'area gravata da un elevato rischio idraulico causa la prossimità con il fiume Panaro, insediamenti che potrebbero essere delocalizzati, per esempio, all'interno del comparto PIP Gazzate.

Tutto ciò premesso **si chiede al Sindaco**:

1. Se ritiene corretta l'approvazione, da parte della Giunta, di uno schema di accordo con il privato che, per la sua finalizzazione, prevede l'approvazione, da parte del Consiglio comunale, di un atto di sua competenza qual è una variante al Piano Regolatore Generale.
2. Se non ritiene invece opportuno un preventivo pronunciamento di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, organo che per legge ha la competenza esclusiva in materia territoriale ed urbanistica, prima di procedere con la stipula di accordi propedeutici con i soggetti privati.
3. Se ritiene che la modifica dei parametri urbanistici richiesti dal privato, in particolare la deroga sul calcolo della superficie permeabile minima e quella sulle altezze massime delle costruzioni, citate nello schema di accordo approvato dalla Giunta, non siano in contrasto con le precedenti indicazioni del Consiglio Comunale e della tipologia degli insediamenti presenti sul nostro territorio, nonché con le prescrizioni del prossimo Piano Urbanistico Generale in via di definizione.
4. Se non ritiene limitante, sul piano della programmazione urbanistica e territoriale, procedere per "compartimenti stagni" e non ritenga invece più opportuno ed efficace procedere con una pianificazione coordinata fra PIP Gazzate e Fondo Consolata, nell'ottica di un uso più efficiente e responsabile del suolo agricolo non urbanizzato.
5. In considerazione della grande superficie interessata dalla variante, delle sue potenziali ricadute sovracomunali e del percorso di definizione del nuovo Piano Urbanistico Generale

di Nonantola, se non ritiene opportuno valutare la nuova previsione in un'ottica di pianificazione strategica sovracomunale o di area vasta.

6. Se la richiesta di variante urbanistica da parte del soggetto privato assegnatario è effettivamente pervenuta agli uffici comunali entro l'ultima scadenza concessa.
7. In caso contrario, se è intenzione dell'Amministrazione o del CAP di concedere ulteriori proroghe.
8. Se, nel pervenire allo schema di accordo approvato dalla Giunta, sono state preventivamente consultate le organizzazioni sindacali per una valutazione delle potenziali ricadute occupazionali negative che l'operazione di ristrutturazione della produzione potrebbe comportare, in particolare le possibili chiusure o ridimensionamenti degli stabilimenti di Modena, Bologna, Reggio Emilia e Verona.
9. Quale tipo di attività sarà prevalentemente svolta dal soggetto privato assegnatario sull'area in oggetto, se di tipo produttivo o di tipo logistico, alla luce di una corretta valutazione dell'aumento del carico sulla mobilità locale conseguente all'operazione urbanistica.
10. Se la vendita dell'area PIP Gazzate, alla luce delle considerazioni precedenti, sia tuttora ritenuto strategico da questa Amministrazione.

Nonantola, 15 settembre 2021

Gruppo Consigliare Nonantola Progetto 2030
Il Capogruppo
Alessandro di Bona

