



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI BIELLA, NOVARA,
VERBANO-CUSIO-OSSOLA E VERCELLI

Novara, <data del protocollo>

Al Comune di Verbania
PEC

Risp. al prot. n. 2320 del 22.02.2023
Class. 34.28.10/837

Oggetto: VERBANIA

Strumento urbanistico esecutivo di libera iniziativa "Ex Colonia Motta" - Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

Proponente: Società Interlaghi s.r.l.

Indirizzo: Via Paolo Troubetzkoy

Richiedente: Società Interlaghi s.r.l. - Privato
Comune di Verbania - Pubblico

PARERE NEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITÀ
ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. - art. 12 D. Lgs.
152/2006 e s.m.i.)

PARERE DI COMPETENZA

Con riferimento all'istanza pervenuta di cui in oggetto, relativa allo strumento urbanistico esecutivo di libera iniziativa per l'area dell'"*Ex Colonia Motta*" a firma dell'arch. Stefano Molgora, presentato con istanza dalla Società Interlaghi s.r.l., accolta con nota prot. n. 10713 del 20/02/2023 dal Comune di Verbania ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n.56/77 e s.m.i., e di cui si richiede la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 s.m.i.;

Verificato che il territorio comunale di Verbania ricade nell'Ambito paesaggistico n. 12 "*Fascia costiera Nord del Lago Maggiore*" e che, con riferimento alla ricognizione effettuata dal Piano Paesaggistico Regionale approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 233-35836 del 7 ottobre 2017, l'area in oggetto risulta sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera b) e g) del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.;

Considerato che il compendio si trova in frazione Suna a Verbania sui pendii collinari con affaccio sul Golfo Borromeo del Lago Maggiore, in posizione altamente panoramica e visibile anche dall'altro lato della costa, ed è costituito da un complesso di immobili costruiti in epoche diverse (in più riprese tra il 1924 ed il 1970) e per funzioni differenti per iniziativa della Società Italiana Edison di Elettricità come luogo di soggiorno a servizio dei dipendenti Edison, circondati da un'ampia superficie boscata per un'estensione complessiva dell'area pari ad oltre 126.000 mq.;

Tenuto conto che, per le specificità di cui sopra, la quasi totalità degli edifici esistenti, ed in particolare il dormitorio, il refettorio, i soggiorni e locali di servizio, l'infermeria ed un convalescenziario destinato a personale adulto, nonché altri edifici di dimensioni più contenute destinati a funzioni accessorie, risultano sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 10-13 della Parte II del D.lgs 42/2004 e s.m.i, in forza del D.D.R. n. 299 del 08/09/2011, e che attualmente si trovano in pessimo stato di conservazione e abbandono;

Visto che il compendio della ex Colonia Motta, è attualmente soggetto a Piano Esecutivo del 2007 (convenzione urbanistica del 31/10/2007), in seguito prorogato più volte, e che la presente proposta si pone come una revisione delle precedenti previsioni di sviluppo del comparto a seguito delle modifiche normative e del quadro vincolistico, definendo quindi una nuova soluzione urbanistica;

Considerato che l'attuale proposta di riqualificazione prevede la destinazione del complesso dismesso da ex-colonia a struttura ricettiva (villaggio turistico e hotel) o a struttura sociosanitaria (RSA) conformemente alle previsioni di piano regolatore per una volumetria complessiva pari a circa 90.000 mc, attraverso il recupero degli immobili esistenti, la realizzazione di nuove volumetrie, la ridefinizione della viabilità di accesso, prevedendo



inoltre di destinare una porzione del parco alla pubblica fruizione in accordo con il Comune di Verbania, oltre alla possibilità di poter sfruttare gli impianti sportivi e ricreativi anche da parte dell'utenza esterna;

Tutto ciò considerato, pur accogliendo favorevolmente la proposta di riqualificazione dell'intero ambito attualmente in condizione di inutilizzo e abbandono, in ragione della consistenza e ampiezza del complesso immobiliare e del parco annesso, della sua collocazione e panoramicità, della sua originaria funzione, delle tipologie edilizie e delle caratteristiche architettoniche e planivolumetriche degli edifici esistenti e in progetto, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ritiene opportuna per gli aspetti di tipo storico, documentali, architettonici, urbanistici e paesaggistici, l'assoggettabilità del presente strumento urbanistico esecutivo di libera iniziativa per l'area dell' "Ex Colonia Motta" alla Valutazione Ambientale Strategica.

Si ricorda che il rapporto ambientale dovrà contenere specifiche informazioni relative al possibile impatto dei lavori sul patrimonio archeologico, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, Parte II, all. VI, gli approfondimenti sugli interventi sui beni culturali presenti e sul loro rapporto con i nuovi edifici in progetto, una considerevole documentazione fotografica dell'area con foto-inserimenti delle opere a breve e ampio raggio comprese le viste percepibili dalla costa opposta del lago, dettaglio sulle opere infrastrutturali, sulle modifiche della viabilità e sulla costituzione delle aree a parco e attività ricreative destinate alla pubblica fruizione.

Si rammenta che si rende necessario accertare la totale conformità degli interventi con il Piano Paesaggistico Regionale approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 233-35836 del 3 ottobre 2017. Si ricorda, inoltre, che dalla data di tale approvazione non sono consentiti sugli immobili e aree tutelate interventi in contrasto con le prescrizioni ivi contenute.

Si sottolinea che, per le successive fasi di pianificazione e progettazione, nelle aree tutelate ai sensi della Parte III del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i, ogni modificazione dello stato di fatto deve risultare compatibile con le superiori esigenze connesse alla tutela del paesaggio, così come previsto dall'art. 9 della Costituzione e dalle disposizioni del Codice, e che i nuovi interventi non possono pertanto proporre un'incongrua trasformazione del contesto paesaggistico. In tali ambiti tutelati risulta pertanto necessario che i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico presentino alle Amministrazioni competenti il progetto degli interventi, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i., la quale costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

Si specifica inoltre che per le aree e gli immobili sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere è subordinata alla preventiva autorizzazione ai sensi degli artt. 21-22 del suddetto decreto.

Si ricorda, infine, all'amministrazione comunale che, come previsto dall'articolo 46 comma 2 delle Nda dovrà adeguare il Prg al Ppr entro ventiquattro mesi dall'approvazione del Ppr stesso, ai sensi dell'articolo 145, comma 4, del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio.

Il presente atto potrà subire variazioni o annullamento (principio di autotutela) ove la documentazione risulti imprecisa oppure successivamente si riscontrino situazioni o ritrovamenti non accertabili preliminarmente.

Si trattiene agli atti la documentazione pervenuta e si ringrazia.

I RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO
arch. Sara L. Mantica, dott.ssa Elisa Lanza

IL SOPRINTENDENTE
dott.ssa Michela Palazzo

*Documento firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate*

