



Ministero della cultura

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

Lettera inviata solo tramite E-MAIL, SOSTITUISCE
L'ORIGINALE, ai sensi dell'articolo 43 comma 6 del DPR
445/2000 e dell'articolo 47 commi 1 e 2 del D.lgs. 82/2005

Spett.le Comune di Verbania

Riferimento Istanza del Comune di Verbania, prot. n. 2911 del 16/01/2024
(agli atti con prot. n. 661 del 17/01/2024)

Prot. n. 6477 del 02/02/2024 (agli atti con prot. n. 1653 del
08/02/2024)

Prot. n. 12701 del 05/03/2024 (agli atti con prot. n. 3055 del
07/03/2024)

Class.: 34.43.01/837.1

Oggetto: **VERBANIA (VCO) – Frazione Suna, compendio immobiliare denominato Ex Colonia Motta.**

Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi degli articoli 13 e 14 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante “Norme in materia ambientale”, di seguito ‘Codice dell’ambiente’, e contestuale valutazione di incidenza ai sensi dell’articolo 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, portante “Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche” relativa alla proposta di variante allo strumento urbanistico esecutivo (SUE) di libera iniziativa “Ex Colonia Motta”

Richiedente: Società Interlaghi S.r.l.

Procedimento: Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del Codice dell’ambiente e del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”, nell’ambito della Conferenza di servizi semplificata ai sensi dell’articolo 14-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”

PARERE

Vista la Costituzione della Repubblica italiana, e in particolare gli articoli 9, primo e secondo comma; 117, secondo comma, lettera s), e sesto comma;

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante “Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”;

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante “Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante “Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell’articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”, oggi Ministero della cultura, di seguito ‘Ministero’;

Visto il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, recante “Riforma dell’organizzazione del Governo, a norma dell’articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”, di seguito ‘Codice dei beni culturali’;

Visto il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante “Norme in materia ambientale”, di seguito ‘Codice dell’ambiente’;

Vista la Legge regionale della Regione Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 recante “Tutela e uso del suolo”;



Palazzo San Paolo, Corso Cavallotti 27, 28100 Novara - Tel +39.0321.1800411

C.F.: 94077800038 - codice IPA: LPYOXI - PEO: sabap-no@cultura.gov.it - PEC: sabap-no@pec.cultura.gov.it



Ministero della cultura

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

2

Vista la Deliberazione del Consiglio regionale della Regione Piemonte 3 ottobre 2017, n. 233 - 35836, recante “*Approvazione del piano paesaggistico regionale ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela e uso del suolo)*”, di seguito ‘Piano paesaggistico regionale’, o anche ‘Ppr’;

Visto il Decreto Ministeriale del 20 maggio 2019, n. 244, recante “*Procedura per la formazione degli elenchi nazionali di archeologi, archivisti, bibliotecari, demoetnoantropologi, antropologi fisici, esperti di diagnostica e di scienza e tecnologia applicate ai beni culturali e storici dell’arte, in possesso dei requisiti individuati ai sensi della legge 22 luglio 2014, n. 110*”, di seguito ‘D.M. n. 244/2019’;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 febbraio 2022 recante “*Approvazione delle linee guida per la procedura di verifica dell’interesse archeologico e individuazione di procedimenti semplificati*”, di seguito ‘Linee guida per la verifica dell’interesse archeologico’;

Visto il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, portante “*Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici*”, di seguito ‘Codice dei contratti pubblici’;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169, recante “*Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance*”, e, in particolare l’articolo 41;

Visto il Decreto del Direttore generale Archeologia belle arti e paesaggio 4 agosto 2023, n. 1091, registrato alla Corte dei conti al n. 2448 del 12 settembre 2023, con il quale è stato attribuito alla dott.ssa Beatrice Maria Bentivoglio-Ravasio l’incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Soprintendente Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli;

Vista la nota prot. n. 2911 del 16 gennaio 2024, assunta agli atti con prot. n. 661 del 17 gennaio 2024, con cui codesto Comune di Verbania / Unità di progetto transizione ecologica, facendo seguito alla Determinazione Dirigenziale n° 825 del 2 maggio 2023 con cui, ai sensi dell’articolo 12 del Codice dell’ambiente, si è deliberato l’assoggettamento al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ha comunicato l’avvenuta pubblicazione da parte del competente Ufficio Urbanistica della proposta di variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) di libera iniziativa denominato *Ex Colonia Motta* presentata dalla Società Interlaghi S.r.l. con relativo Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica;

Vista la nota prot. n. 6447 del 2 febbraio 2024, assunta agli atti con prot. n. 1653 dell’8 febbraio 2024, con cui il Comune di Verbania / Unità di progetto transizione ecologica ha: **a.** trasmesso la richiesta di integrazioni documentali pervenuta dall’Ente di gestione delle aree protette del Ticino e del Lago Maggiore in data 31 maggio 2024; **b.** sospeso i termini del procedimento per un periodo non superiore a trenta giorni in attesa delle integrazioni richieste;

Vista la nota prot. n. 12701 del 5 marzo 2024, assunta agli atti con prot. n. 3055 del 7 marzo 2024 con cui codesto Comune di Verbania / Unità di progetto transizione ecologica ha **a.** trasmesso la documentazione integrativa pervenuta dal proponente, **b.** ridefinito i termini del procedimento chiedendo agli enti e altri soggetti coinvolti di inviare i propri pareri/contributi tecnici entro e non oltre la data del 18 marzo 2024;

Esaminata la documentazione progettuale pubblicata sul sito web del Comune di Verbania;

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, l’area in oggetto risulta sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell’articolo 142 comma 1 lettere b) e g) del Codice dei beni culturali;

Tenuto conto di quanto rappresentato dall’Ufficio Scrivente con la nota prot. n. 3852 del 22 marzo 2023 relativa alla verifica preventiva di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica



Palazzo San Paolo, Corso Cavallotti 27, 28100 Novara - Tel +39.0321.1800411

C.F.: 94077800038 - codice IPA: LPYOXI - PEO: sabap-no@cultura.gov.it - PEC: sabap-no@pec.cultura.gov.it



Ministero della cultura

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

3

relativa alla proposta di Strumento urbanistico esecutivo di libera iniziativa denominato *Ex Colonia Motta*, di che trattasi;

Considerato che il compendio si trova in frazione Suna a Verbania sui pendii collinari con affaccio sul Golfo Borromeo del Lago Maggiore, in posizione 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, circondato 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 alla tutela di cui alla Parte seconda del Codice dei beni culturali, in forza del Decreto del Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte 8 settembre 2011, n. 299, e che attualmente si trovano in pessimo stato di conservazione e abbandono e a rischio perdita;

Preso atto che il compendio della *ex Colonia Motta*, è attualmente soggetto a Piano Esecutivo del 2007 (convenzione urbanistica del 31 ottobre 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 del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, 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;

Tenuto conto dei confronti intercorsi per le vie brevi e dei sopralluoghi congiunti avvenuti fra i funzionari responsabili di zona, il Soprintendente, il Comune di Verbania, i soggetti proponenti e i tecnici professionisti incaricati del presente procedimento finalizzati a verificare il pessimo stato conservativo degli immobili a rischio perdita, le difficoltà logistiche e gestionali del sito, le proposte inerenti al recupero e restauro dei fabbricati tutelati (già oggetto di recente messa in sicurezza a seguito di ordine emesso, ai sensi dell'articolo 30 del Codice dei beni culturali, dall'Ufficio Scrivente con nota prot. n. 6027 del 30 maggio 2020), le proposte inerenti alle nuove volumetrie in progetto che si pongono a completamento degli edifici esistenti, con disposizione planivolumetrica e altezze affini agli edifici originari, ad essi staccati ma in stretto rapporto visivo, oltre al miglioramento di alcune situazioni di criticità come, ad esempio, l'abbassamento dell'edificio più alto quale elemento difforme rispetto al contesto esistente;

Considerato che gli immobili esistenti e in progetto risultano inseriti in un ampio comparto a bosco e giardino, e che la proposta ha incluso anche lo studio degli interventi ambientali da realizzarsi per la riqualificazione del corredo botanico, che costituisce anche significativo elemento di mitigazione visiva dei volumi edilizi, e che per l'area ritenuta di maggior pregio vegetazionale si propone la cessione al Comune di Verbania per la realizzazione di un parco pubblico, migliorando quindi le possibilità di valorizzazione e fruizione pubblica del sito;

Preso atto che, a differenza di quanto rammentato da questo Ufficio con la citata nota prot. n. 3852 del 22 marzo 2023, il Rapporto ambientale presentato non contiene alcuna considerazione relativa al possibile impatto dei lavori sul patrimonio archeologico, come invece richiesto dall'Allegato VI della Parte seconda del Codice dell'ambiente;



Palazzo San Paolo, Corso Cavallotti 27, 28100 Novara - Tel +39.0321.1800411

C.F.: 94077800038 - codice IPA: LPYOXI - PEO: sabap-no@cultura.gov.it - PEC: sabap-no@pec.cultura.gov.it



Ministero della cultura

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

4

Considerato il considerevole impatto delle escavazioni in programma sul potenziale deposito archeologico del sito;

Considerata la consistente previsione di opere di urbanizzazione soggette ai disposti del Codice dei contratti pubblici;

Valutata positivamente 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;

Ritenuto dunque che l'intervento, nel suo complesso, sia compatibile con i valori paesaggistici tutelati;

Tutto ciò premesso e richiamato, questa Soprintendenza

ESPRIME

parere favorevole alla Valutazione Ambientale Strategica relativa alla proposta di variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo di libera iniziativa denominato *Ex Colonia Motta*".

Per le successive fasi di pianificazione e progettazione si specifica quanto segue:

- a. sarà necessario accertare la totale conformità degli interventi proposti con il Piano paesaggistico regionale ricordando che dalla data dell'approvazione dello stesso non sono consentiti sugli immobili e aree tutelate interventi in contrasto con le prescrizioni ivi contenute;
- b. si ricorda che nelle aree tutelate ai sensi della Parte terza del Codice dei beni culturali, ogni modificazione dello stato di fatto deve risultare compatibile con le superiori esigenze connesse alla tutela del paesaggio, così come previsto dall'articolo 9 della Costituzione e dalle disposizioni del Codice dei beni culturali, 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'articolo 146 del Codice dei beni culturali, la quale costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio;
- c. si rammenta che, ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5 e 22 del Codice dei beni culturali, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sulle aree e sugli immobili sottoposti alla tutela di cui alla Parte seconda del Codice dei beni culturali è subordinata alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata da questa Soprintendenza. Per tali aree e immobili il progetto dovrà prevedere il recupero e restauro dei manufatti esistenti; a tal fine la Scrivente si rende disponibile a confronti, consulenze e sopralluoghi per valutare in via preliminare la fattibilità degli interventi conservativi prospettati;
- d. per i nuovi volumi in progetto, si specifica la necessità che gli stessi siano adeguatamente rapportati dal punto di vista dimensionale, delle altezze e tipologico agli edifici tutelati a cui fanno riferimento, prevedendo per i nuovi fabbricati un linguaggio stilistico che origina dalla rilettura degli stili architettonici originari anche in chiave contemporanea; a tal fine si rappresenta la necessità che gli edifici tutelati conservino un ruolo primario rispetto all'intero progetto di recupero della *Ex Colonia Motta*;
- e. il progetto di riqualificazione del parco e del bosco dovrà essere a firma di professionisti del settore, incluso quello per il parco pubblico; la componente vegetazionale dovrà essere elemento



Palazzo San Paolo, Corso Cavallotti 27, 28100 Novara - Tel +39.0321.1800411

C.F.: 94077800038 - codice IPA: LPYOXI - PEO: sabap-no@cultura.gov.it - PEC: sabap-no@pec.cultura.gov.it



Ministero della cultura

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

5

di mitigazione visiva dei fabbricati dalle viste percepibili da lago, incluse quelle da grandi distanze come, ad esempio, dalle coste lacuali di Baveno;

- f. in fase di progettazione occorrerà trasmettere all'Ufficio scrivente la Relazione di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico ai sensi dell'articolo 28, comma 4 del Codice dei beni culturali e dell'articolo 41, comma 4 e dell'allegato I.8 del Codice dei contratti pubblici, corredata da tutti gli elaborati finalizzati al controllo preliminare in merito all'assoggettabilità del progetto alla procedura di Verifica preventiva dell'interesse archeologico. Tali documenti, previsti dalla vigente normativa, dovranno essere redatti da operatori archeologi in possesso dei requisiti di legge (articolo 9-bis del Codice dei beni culturali; D.M. n. 244/2019) conformemente a quanto richiesto nelle Linee guida per la verifica dell'interesse archeologico, con particolare riferimento all'applicativo (template) appositamente progettato per semplificare e uniformare le modalità di raccolta e archiviazione dei dati e finalizzato a implementare il Geoportale Nazionale dell'Archeologia (GNA), scaricabile insieme ai manuali operativi, dal portale GNA (<https://gna.cultura.gov.it/>).

Si ricorda, infine, all'amministrazione comunale che, come previsto dall'articolo 46 comma 2 delle Norme d'Attuazione del Piano paesaggistico regionale, il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) deve essere adeguato al Ppr entro e non oltre ventiquattro mesi dall'approvazione del Ppr stesso, come prescritto dall'articolo 145, comma 4, del Codice dei beni culturali, rappresentando a tal proposito che in data 29 gennaio 2024 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 sono state adottate le modifiche e le integrazioni alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare (PTPP) di Variante Generale al Piano Regolatore vigente di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.25/2023, completa di proposta di adeguamento del PRGC al Piano paesaggistico regionale.

I RESPONSABILI DELL'ISTRUTTORIA

arch. Sara Lyla Mantica, dott.ssa Elisa Lanza

IL SOPRINTENDENTE

dott.ssa Beatrice Maria BENTIVOGLIO-RAVASIO



Palazzo San Paolo, Corso Cavallotti 27, 28100 Novara - Tel +39.0321.1800411

C.F.: 94077800038 - codice IPA: LPYOXI - PEO: sabap-no@cultura.gov.it - PEC: sabap-no@pec.cultura.gov.it