



DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE  
N. 30  
DEL 30/06/2021

Oggetto: ADOZIONE VARIANTE PARZIALE N.39 AL PIANO  
REGOLATORE GENERALE VIGENTE AI SENSI DEL COMMA  
5 DELL'ART. 17, DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I.-MODIFICA  
ALLA SCHEDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI N.  
71BIS

L'anno **duemilaventuno**, addì **trenta** del mese di **giugno** alle ore **21:00** nell'Aula Consigliare, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'inizio della discussione dell'argomento, risultano presenti e assenti:

|                                 |   |                    |   |
|---------------------------------|---|--------------------|---|
| AGOSTI GIOVANNA                 | P | FORNI PAOLA        | P |
| AIROLDI LUIGI                   | P | GENTINA ROBERTO    | P |
| ALBA GIOVANNI                   | P | IMMOVILLI MICHAEL  | P |
| ALBERTELLA GIANDOMENICO         | P | GOFFREDI ALIDA     | G |
| ALLEVI RAFFAELE                 | P | MARCHIONINI SILVIA | P |
| ARZENI SILVIA                   | A | RONCHI MASSIMO     | P |
| BIGNARDI SARA                   | P | SAU LAURA          | P |
| BOROLI SILVANO                  | A | SBERNINI ADRIANO   | P |
| CAVALLINI FAUSTO                | P | SISTO RAFFAELE     | P |
| CAMPANA ROBERTO                 | A | SCARPINATO LUCIO   | P |
| CATENA CARDILLO ALBERTO         | P | SPERONI EMANUELA   | P |
| COLOMBO DAMIANO                 | A | TACCHINI MATTIA    | P |
| CRISTINA MIRELLA                | G | TARTARI MARCO      | P |
| DE AMBROGI ALICE                | P | TIGANO GIORGIO     | A |
| DE NICOLA MICHELA               | P | ZUCCO KATIUSCIA    | P |
| FARAH ATTALLA                   | A | VALLONE CINZIA     | P |
| FINOCCHIARO DE LORENZI GIOVANNI | P |                    |   |

totale presenti **25**    totale assenti **8**

Assiste alla seduta il Segretario supplente del Comune **BOGGI GIOVANNI**.

Il Sig. **FINOCCHIARO DE LORENZI GIOVANNI BATTISTA** nella sua qualità di Presidente del Consiglio assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

DC 30.2021 **Adozione variante parziale N. 39 del Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi del comma 5 dell'Art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Modifica alla scheda per l'attuazione degli interventi N. 71 bis**

INIZIO DISCUSSIONE DEL PRESENTE PUNTO ORE 22:21

Si dà atto che sono presenti gli Assessori: Bozzuto Anna, Comoli Giorgio, Margaroli Giovanni Battista, Scalfi Nicolò, Patrich Rabaini.

Ai sensi dell'art.16 dello Statuto Comunale e dell'art.63, comma 1, del Regolamento per il funzionamento del consiglio comunale e delle sue articolazioni, il **Presidente Giovanni Battista Finocchiaro De Lorenzi** dà la parola all'**Assessore all'Urbanistica Giovanni Battista Margaroli** che, con l'ausilio di videoproiezioni, relaziona come di seguito:

"Iter chiamato "Perc", che come sapete ha avuto l'adozione di una variante con spostamento di volumi dall'area di Viale San Giuseppe a Via Troubetzkoy, è stata adottata la variante nella scorsa Amministrazione, poi è stata approvata con questa Amministrazione, ora la proprietà è tornata da noi chiedendo un'ulteriore modifica dei patti allora intercorsi.

Probabilmente vi ricordate che tra le richieste che l'Amministrazione aveva fatto e che aveva ottenuto allora c'erano 15 parcheggi, da costruirsi su un'area che sarebbe stata ceduta a uso pubblico all'ingresso della strada che porta alla Villa, alle costruzioni che sono previste, la proprietà sostanzialmente ci dice che vorrebbe non fare più questi parcheggi in quel posto lì.

Le motivazioni tecniche che porta la proprietà sono motivazioni legate alla pendenza della strada, alla insicurezza della immissione sulla Statale, sono tutte in realtà motivazioni abbastanza discutibili. A questo punto noi avevamo due strade: o mantenere una posizione rigida che però avrebbe probabilmente portato a lungo contenzioso oppure negoziare, cercando di avere in cambio delle cose che fossero di interesse pubblico, così abbiamo fatto, cioè abbiamo negoziato e le contropartite sono state sostanzialmente due: una, una monetizzazione di questa rinuncia, abbiamo concordato l'equivalente monetario di quello che pensiamo sia il costo di 20 parcheggi, stimati in 10 mila Euro ciascuno, quindi per un totale di 200 mila Euro, che noi incasseremmo per fare i parcheggi da qualche altra parte, la seconda cosa, abbiamo ottenuto un allargamento delle spiagge che la proprietà concederebbe ad uso pubblico, già prima la proprietà ci concedeva ad uso pubblico due spiagge, una di circa 600 mq e l'altra di circa 300 mq e poi vi do esattamente i valori, in più a queste due spiagge che erano già previste nell'accordo precedente si aggiunge un altro tratto metri di spiaggia di 290 mq verso Tre Ponti, per intenderci, che non è di proprietà de la Perc, ma che la Perc ha bloccato con una promessa di acquisto nel caso in cui l'accordo con l'Amministrazione andasse in porto, quindi a questo punto avremmo un allargamento, lo faccio vedere sulla mappa, questa è la spiaggia, qui c'è un tratto blu che sarebbe diventata di uso pubblico nel vecchio accordo che è proprietà di terzi e che invece viene ampliata e diventa tutta di uso pubblico, invece noi porteremmo a casa questo tratto di spiaggia e questo tratto di spiaggia.

Ora voi sapete bene che in questo momento in relazione al target turistico che noi indirizziamo le spiagge diventano una forte leva competitiva e quindi abbiamo pensato che questo fosse una contropartita positiva.

Ci hanno poi chiesto una piccola variante relativamente alle superficie utilizzabili, cosa da poco, potevano chiedere un ampliamento del 10%, ci hanno chiesto di meno, si tratta delle superficie su cui possono insistere le sagome degli edifici, l'ultima cosa invece è la non realizzazione dell'orto urbano in Viale San Giuseppe, noi abbiamo chiesto che diventi un'area verde, cioè un'area prato anziché un orto urbano perché effettivamente noi non sappiamo chi si prenderebbe carico di

gestire l'orto. Esattamente sono i numeri sono questi, prima avevamo 690 mq di spiaggia, aggiungiamo 289 mq, con la promessa d'acquisto che loro hanno fatto nei confronti dell'attuale proprietario arriviamo a 979 mq. Naturalmente in sede di convenzione, nel momento in cui rilasceremo il permesso di costruire, stipuleremo una convenzione che fisserà in modo molto preciso quali siano gli obblighi dal punto di vista della infrastrutturazione della pulizia e ultima messa a punto delle spiagge."

#### **Interventi:**

**Consigliere Gentina (P.D.):** "Intervengo nuovamente sul punto che riguarda l'Urbanistica perché anche questa proposta di modifica assolve a diverse funzioni e ritengo sia in sintesi una proposta perequativa altamente interessante a fronte del prospettato seppur antipatico adempimento a una convenzione già in essere, d'altra parte nell'interesse dei cittadini è opportuno rintracciare soluzioni di compromesso e che abbiano anche una certa lungimiranza per evitare disagi, opere incompiute e costi anche inerenti a un potenziale contenzioso.

È evidente che la zona interessata è ad oggi in grande sviluppo con il completamento della ciclo pedonale, l'inaugurazione delle spiagge che avverrà domani mattina e la nuova viabilità che è necessaria a corredo di queste opere, non di meno questa proposta consente di monetizzare un disagio e di acquisire a completamento della progettualità dell'Amministrazione porzioni ulteriori di spiagge con l'impegno della proprietà a cederle a infrastrutturarle nella maniera che verrà pattuita, in parte forse lo era già nella convenzione che si va a modificare. Per cui trovo che questa modifica sia ben accettabile e **favorevole** e invito i Consiglieri all'approvazione."

**Consigliere Albertella (Insieme per Verbania):** "Io ricordo che avevamo votato a favore della precedente proposta di deliberazione che veniva ricordata proprio per una ragione, la ragione è che il proponente realizzava i 17 posti auto, i 15 posti auto più 2 per disabili, se non ricordo male, previsto nella scheda, perché riteniamo che con l'apertura delle spiagge la necessità di posti auto sia una grande necessità in tutta quell'area sia del Buon Rimedio che della Beata Giovannina e tale era la ragione per la quale avevamo dato il nostro voto favorevole a una società che aveva già beneficiato del trasferimento di volume da Viale San Giuseppe a questa localizzazione dove stanno realizzando, per cui il vederci oggi chiedere dai proponenti una modifica che monetizza quei posti auto non può che vedere il nostro dissenso, perché andare a realizzare posti auto in altre zone della città, che pur necessitano sicuramente, ma andiamo a togliere un servizio fondamentale per lo sviluppo della balneazione, per l'utilizzo delle spiagge che noi speriamo sia fruibile il più in fretta possibile.

Per cui era la ragione per la quale allora abbiamo detto sì e che oggi ci fa dissentire rispetto alla proposta di tornare indietro.

Poi vedevo nella scheda vigente di variante dove citata la maggiore cessione di 260 metri di spiaggia e vengono citati due mappali, il 147 e il 148 in aggiunta, non c'è l'estratto catastale chiaramente, ma nelle due schede di confronto i due mappali non vado a individuarli, mi sembra che la perimetrazione dell'area d'intervento sia la stessa sia della scheda vigente che nella scheda di variante, almeno in quelle depositate agli atti, per cui non riesco ad individuare dove quei 269 metri sono collocati."

**Assessore Margaroli:** "No, della variante c'è."

**Consigliere Albertella (Insieme per Verbania):** "Se apri la pagina successiva o precedente vigente o quella successiva, dovresti aprire la planimetria, allegata alla scheda c'è questa, questa è la vigente, se confrontiamo la vigente con la variante non vedo dov'è la differenza."

**Assessore Margaroli:** "Sì, ma è proprio soltanto un fatto tecnico nel senso che questo contorno rosso teneva anche in conto i due mappali che successivamente sono in cessione, che si vedono, si capisce di più qua perché qui c'è una righina azzurra che nella variante è scomparsa, comunque si vede poco ma è così, nella scheda si capisce molto bene, la scheda dice: <Si aggiungono i mappali 147 e 148 per un totale...>"

**Consigliere Albertella (Insieme per Verbania):** "Sì, ma non c'è la traduzione sulla planimetria, sulla parte grafica, se andiamo a affrontare la variante e il vigente spiegatemi dov'è la differenza, questo è l'allegato dei suoli, ma è quello allegato allo scheda che fa testo."

**Assessore Margaroli:** "Scusa Albertella, è questa qui, forse non si vede, ma dove c'è il cursore..."

**Consigliere Albertella:** "No, ma questa è l'uso dei suoli, è la stessa! Quella del vigente è uguale alla variante, se c'è un aumento ci sarà un pezzettino che visivamente si vede in più."

**Assessore Margaroli:** "Ho capito, ma evidentemente è un errore, nel senso che i mappali 147 e 148 non c'erano nella scheda vecchia e ci sono nella scheda nuova. Sì, ho capito, evidentemente c'è un errore!"

**Consigliere Albertella:** "Allora non è che quell'errore permette l'eventuale contenzioso alla società?"

**Assessore Margaroli:** "Terremo conto di quello che dice nel momento in cui andiamo a firmare la convenzione certamente, però la scheda è chiarissima, la scheda dice 147 e 148 che non c'erano nella scheda precedente."

**Consigliere Albertella:** "Ho capito ma le due schede, scusate, le righe sono righe, se io guardo questa è identica alla variante, nel testo c'è 147 e 148, nella scheda della planimetria allegata è adesso identica alla vigente per cui quell'aumento di 300 metri non c'è."

**Assessore Margaroli:** "Certamente è un errore che correggeremo."

**Consigliere Albertella:** "Ma dovete correggere prima di approvarla, non possiamo correggere dopo che si è approvata. O prima c'era un errore in quella vigente o altrimenti c'è un errore ora."

**Presidente:** "Il Segretario mi fa presente che anche se nell'allegato planimetria ci fosse una differenza, quello che prevale è lo scritto in delibera, quindi se nella delibera è scritto che ci sono questi due mappali che vengono in aggiunta, anche se in questa planimetria non risultano, perché probabilmente c'è un errore tecnico di riproduzione dei mappali, prevale quello che c'è scritto, cioè ci deve essere questo ampliamento relativo a questi due mappali riferiti nel testo scritto."

**Interviene il Segretario Generale Dott. Giovanni Boggi:** "Se posso, è un atto pubblico, quindi nel caso in cui ci sia difformità tra il testo dell'atto e un suo allegato naturalmente prevale il testo dell'atto, quindi fermo restando che comunque il Consiglio Comunale è sovrano nel decidere sul da farsi, dal punto di vista tecnico l'Assessore dice che ci sono elementi di correttezza, eventualmente è un errore materiale che non incide sulla validità della delibera. Questo è da dire per opportuno chiarimento, poi sta a voi decidere."

**Consigliere Albertella (Insieme per Verbania):** "Mi viene da pensare che se la perimetrazione è la stessa e ci sono altre proprietà di fianco, probabilmente in

quella vigente poteva esserci l'errore rispetto alla perimetrazione, è evidente, cioè non è che possiamo... magari erano indicati già 147 e 148 quando invece non erano inseriti nel testo, per cui l'errore era nel vigente e con la variante si va a sistemare.

Chiedo sia verbalizzato quanto io poc'anzi ho detto perché andremo poi a verificare i mappali del vigente sull'estratto di mappa se il 147 e il 148 che sono in aggiunta erano già prima inseriti nella perimetria contornata col rosso della zona lago che c'era prima."

**Assessore Margaroli:** "Chiedo scusa, Albertella, il catastale è riportato dove si vede bene che c'è questa righetta azzurra che separa quei mappali, evidentemente nella restituzione grafica della 77 bis non c'è il catastale, è vero, hai ragione, però vale il testo."

**Consigliere Albertella:** "No, non c'è né nella prima né nella seconda, però si fa in fretta a verificare."

**Presidente:** "Chiedo scusa, anche il Dirigente, l'Architetto Brignardello mi riferisce che è l'ingrandimento dell'estratto che non riporta né nella variante e né nel vigente questi numeri di mappale, invece nella tavola originale catastale sono riportati questi due mappali, c'è lo scritto, c'è il numerino da cui si può poi evincere, dalla mappa originale, dove sono questi due mappali dati in aggiunta. È una verifica che si farà ovviamente."

**Consigliere Albertella:** "Ditemi dove sono, nella parte a destra o a sinistra? L'architetto Brignardello se lo ricorderà!"

**Presidente:** "Questo non lo so, nella parte a destra mi sembra. Quindi ci sono nella mappa catastali questi due mappali indicati, nell'ingrandimento dell'estratto non risulta né nella variante e né nella vigente in effetti e quindi si farà una verifica che vi sono questi due mappali indicati con il numero. Io stamattina spulciando le altre domande iniziali ho visto anche in quelle lì che alcuni numeri non c'erano e probabilmente ho dedotto che era l'ingrandimento che veniva fatto che ingrandendo sparivano i numeri dei mappali e non in questa variante, ma nelle varianti di cui abbiamo parlato prima. Nell'attesa di chiarire questo punto ci sono altri interventi su questa variante?"

**Consigliere Immovilli (Lega):** "Noi ricordiamo l'iter che ha portato all'approvazione la scorsa legislatura di questo intervento e se non ricordo male il nostro voto fu favorevole, fu una bella iniziativa dell'Assessore dell'epoca e anzi noi avevamo sottolineato il fatto che per la città di Verbania auspicavamo che interventi imprenditoriali di questa portata fossero ripetuti.

Oggi ci pare di capire che l'intervento è un stagnante, per varie problematiche che prima l'Assessore richiama e nell'illustrazione è prevalentemente un interesse pubblico e in particolare di impatto turistico, quindi il Gruppo della Lega non può che essere **favorevole** alla ripresa e all'attuazione di questo intervento, che giustamente questa sera chiamiamo adozione variante parziale N. 39 e quindi faccio già la dichiarazione di voto, Presidente, il Gruppo della Lega è favorevole al punto. Grazie, ho concluso."

**Consigliere Tacchini (Prima Verbania):** "Il nostro Patto Federativo non può che rilevare come la variante della variante inizi a creare un pasticcio, innanzitutto riteniamo che non sia opportuno privare le spiagge, che peraltro sono di prossima inaugurazione, di un parcheggio che sicuramente aveva una funzione fondamentale, quella di permettere appunto ai fruitori di parcheggiare in sicurezza, perché il rischio potrebbe essere quello di non dare un'arteria come quella appunto che collega Fondotoce a Suna, quindi Via Troubetzkoy etc., di auto soprattutto nel

periodo estivo, quindi riteniamo che in termini di opportunità non si stia facendo l'interesse pubblico, privando di un parcheggio fondamentale per le infrastrutture turistiche che si stanno creando sul territorio, in secondo luogo riteniamo che si lanci un messaggio decisamente sbagliato a coloro che fanno pur interventi edilizi importanti, interessanti per il respiro della nostra città, riteniamo che sia sbagliato questo messaggio perché, quando si va a trattare, l'accordo che ne scaturisce deve essere definitivo, non si può continuare a portare a ribasso, non si può dare a coloro che fanno intervento edilizio di questa portata, a coloro che magari ne faranno altri in futuro, l'idea che è "Beh, noi trattiamo con il Comune di Verbania, tanto poi andiamo a dire che non vogliamo più fare l'intervento, infrastruttura che avevamo promesso e monetizziamo con quattro spiccioli", per carità, benissimo, il completamento delle due spiagge può essere un intervento interessante, ma i 200 mila Euro molto probabilmente non sono congrui rispetto alla perdita che cagiona la mancanza di questi parcheggi e comunque ritengo che anche fossero il doppio, anche fossero il triplo questi denari, non ci permetterebbero comunque di creare dei parcheggi che possano servire adeguatamente quelle spiagge, quindi creando un pericolo con le auto, che inevitabilmente andranno a parcheggiare in mezzo alla strada. Questo è un motivo per il quale noi voteremo in **modo contrario** a questa variante."

**Consigliere Alice De Ambrogi (P.D.):** "Io ho riflettuto molto su questa variante, perché è chiaro che quando una pratica torna in Consiglio evidentemente c'è stato qualche problema, si deve ricorrere a dei correttivi, evidentemente ci si trovava di fronte al fatto di lasciare tutto com'è, con il rischio che poi questo non andasse avanti, oppure di trovare una soluzione alternativa che permettesse invece di andare avanti con l'opera e realizzarla, quindi io credo che questa sia la funzione del pubblico e l'abbiamo visto anche con la variante che abbiamo chiamato omnibus, che abbiamo approvato prima, cioè è molto positivo andare a risolvere tutte le questioni che anche rimangono in sospeso perché è compito del pubblico assicurare sempre l'interesse pubblico, ma non dimenticarsi neanche del privato, correndo il rischio poi di fare in modo che alcune pratiche magari finiscano nel binario morto, non se ne occupa più nessuno, si va avanti così, traccheggiando. Io credo che questo non sia un modo serio di dialogare con il privato, il modo serio è quello laddove si riscontra qualche difficoltà, provare andare a risolverla in un modo che soddisfa l'interesse pubblico e anche il legittimo interesse privato. Qui ci troviamo quindi di fronte a un lavoro fatto di mediazione, di concertazione per andare a trovare una soluzione, poi ciascuno di noi può definirla migliorativa o peggiorativa, io ci ho riflettuto, ritengo che sia migliorativa per un motivo principalmente, cioè lì noi andiamo ad inaugurare, domani credo, una spiaggia nuova, che è provvista anche di un suo parcheggio nuovo, di un maggior numero di posti di quello di cui si stava parlando, non lì, abbastanza vicino, quello di cui si stava parlando è anche magari un parcheggio di cui bisognava anche prendersi cura, bisognava poi vedere anche la fattibilità di questo, cioè io credo che noi non dobbiamo aumentare il numero di parcheggi, noi dobbiamo invece razionalizzare quelli che ci sono, perché è una questione proprio di impostazione, lì ci passa una ciclabile, allora se l'impostazione che vogliamo dare alla città, ripeto, il parcheggio che si va a creare è più ampio rispetto a quello di cui si sta parlando, allora noi dobbiamo favorire questa filosofia di movimento, lì ci passa una ciclabile e quindi noi lì ci muoviamo anche possibilmente in maniera più importante in bicicletta, io capisco che poi magari paghi, vedo che mi guardate un po' così, dire "faccio un milione di parcheggi, tutti avranno il parcheggio sotto casa", la questione è capire come razionalizzare tutto questo e avere bene in mente la visione della città, ne abbiamo su Intra, ne abbiamo parlato su Pallanza, il problema è capire dove si favorisce la pedonalizzazione, la mobilità su bicicletta, perché noi dobbiamo spingere il cittadino a muoversi in quel senso e dove invece si crea il parcheggio funzionale, utile, che serve, che va a liberare magari un percorso pedonale e che ci permette di utilizzare in maniera diversa

luoghi della città deputati diversi, quindi se dietro c'è questo tipo di ragionamento io credo che senza paura noi possiamo anche dire che andiamo a togliere alcuni posti di parcheggio in un luogo, ne andiamo a mettere degli altri, che magari non si pensava sarebbero arrivati così in quell'entità, nel momento in cui abbiamo approvato questa variante allora, e costruiamo una visione di insieme che comunque ci soddisfa e che comunque ci permette di avere 200 mila Euro da utilizzare per fare altri parcheggi, perché servono i parcheggi alla città, ma è importante capire anche dove, con una visione di insieme generale. Può non essere più utile avere un parcheggio anche piccolo con accessibilità difficile lì, può essere utile trovarlo da un'altra parte dove effettivamente serve.

Io credo che si sia costruita una buona interazione con il privato, dove si è trovato un punto di caduta che permette di proseguire e di concludere questa pratica, di non lasciarla andare lì sul binario morto, dove si garantisce l'interesse pubblico, perché c'è una cifra congrua, che è valutata, non siamo noi a dire se è congrua o meno ma è calcolata in maniera congrua e si va a chiudere una pratica in maniera corretta, dove viene preservato anche l'interesse pubblico, senza star qua a spaventarci del fatto che vengono tolti anche alcuni posti auto, non è uno scandalo, vengono messi da altre parti, come da altre parti verranno messi nella città e verranno tolti, perché si cerca di ridisegnare l'insieme e di favorire anche la mobilità lenta. **Favorevolil".**

**Consigliere Alba (Alleanza Civica):** "Dunque io ho vissuto in sede di approvazione la modifica con l'intervento del 2015 e eravamo tutti convinti in Consiglio Comunale che si trattasse finalmente di uno sblocco di una situazione perché ci sembrava che la priorità fosse e rimane in buona sostanza l'uso della spiaggia per godere del nostro lago. Beh, questa parte, che è quella rilevante, è assolta ed è persino allargata, questo è un dato assolutamente positivo. Bisogna poi riconoscere, perché fa parte della verità documentata, che l'iniziativa privata ha avuto un inghippo determinato da un progettista della direzione dei lavori che poi è sparito ed ha costretto la proprietà a rincorrere da un punto di vista sia progettuale che economico e di realizzazione di opere, evidentemente l'ha posta in difficoltà, questo è quello che è accaduto.

La soluzione a) era quella di intraprendere azioni legali, che avrebbero senz'altro consentito al Comune di far valere le proprie ragioni, ma che non avrebbero concluso nulla dal punto di vista effettuale pratico di utilizzo dell'investimento che tutti insieme in Consiglio Comunale nel 2015 volevamo e abbiamo ottenuto e la seconda strada era quella della mediazione possibile, salvaguardando l'interesse pubblico e la seconda è quella che l'Assessore ha spiegato bene è stata intrapresa per evitare blocchi incompatibili con le esigenze e le priorità della città, portando a casa sui 15 (non di più) posteggi che peraltro nella proposta venivano ipotizzati in un'area con un dislivello significativo dal punto di vista realizzativo, quindi si parlava, se non ho capito male, in Commissione di pendenze intorno al 10% e quindi assolutamente non proprio ottimale per una funzione di servizio, mi richiamo adesso alla cognizione che veniva fatta e l'allargamento della spiaggia e 200 mila Euro per 15 posteggi, peraltro ci sono dei parametri che noi abbiamo sicuramente superato dal punto di vista della monetizzazione, io credo che pur prendendo atto di quest'empasse che si è determinata nelle azioni del privato ed i suoi tecnici, portiamo a casa un risultato importante per la città e io penso che dobbiamo accogliere con favore la proposta che fa l'Amministrazione. Certo quella dei Tre Ponti è una zona che con l'entrata in esercizio della pista ciclopeditonale è una situazione che potrebbe pure riservare qualche problema di sicurezza e questo lo raccomandiamo all'Amministrazione, il presidio della sicurezza, se venisse utilizzata intensamente la nuova spiaggia che si aprirà da domani in avanti credo che richieda un'attenzione dal punto di vista organizzativo perché le cose funzionino al meglio.

Quindi io mi permettevo di suggerire una verifica costante nel tempo da questo punto di vista, più che la modifica o non la modifica, mi pare che sia una buona mediazione quella che propone l'Amministrazione Comunale."

**Consigliere Ronchi (Comunità.VB):** "Sono un po' in difficoltà, in Commissione mi sono astenuto riguardo a questa variante, perché c'erano tanti elementi che non mi convincevano, soprattutto quelli tecnici, però apprendo che anche l'Assessore è del mio avviso e anche l'approccio, istintivamente non mi piace prendere una decisione del gioco di un ricatto, chiamiamolo così.

Le motivazioni tecniche sono superabili, non c'è una concorrenza poi di spesa per la realizzazione dei parcheggi, quelle sulla sicurezza condivido le considerazioni appena fatte dal Consigliere Alba e va bene, sono comuni a qualsiasi parcheggio a monte che si mette su una strada di quel tipo, penso che la stessa tipologia ce l'abbia il parcheggio nuovo di Fondotoce, sicuramente risolvibili con interventi di cui necessiterà sicuramente quella zona rispetto a una nuova fruibilità. Però ragiono, ho ascoltato tutti stasera e cerco di andare oltre alla parte tecnica, che comunque alla fine ha sempre una soluzione, ma vado al risultato.

L'elemento positivo è la continuità con le spiagge, perché tecnicamente penso che quel pezzo sia in mezzo tra l'una e l'altra, sono quasi sicuro, tra le due spiagge che erano, se non ricordo male, circa 1.290 mq, quei 200 e rotti metri sono tra l'una e l'altra, dove c'è anche un pontile un po' dismesso, un molo dismesso, dovrebbe essere quella, quindi si creerebbe una continuità con le spiagge che si vanno a inaugurare domani e sostanzialmente tutto il fronte sarebbe, oltre che ad utilizzo pubblico, riqualificato e quella parte lì in questo momento è piuttosto degradata, quindi sarebbe un po' un neo nella continuità dell'ottimo lavoro che è stato fatto adesso sulle spiagge.

L'altra mia titubanza è che, sì, sicuramente i parcheggi lì servono, ma come servono dappertutto, la ciclabile ne va a togliere una decina penso, però sono parcheggi in realtà, non so come dire, non sono veri e propri parcheggi, è un'area utilizzata a parcheggio. I parcheggi servono ovunque. Mi conforta, leggendo la relazione illustrativa, che comunque la dotazione economica della monetizzazione verrà usata per la realizzazione di parcheggi nello stesso settore urbano, quindi ho recentemente anche visto l'efficienza comunque di come sono stati ottenuti i parcheggi nel tratto tra la Beata Giovannina e Suna e quindi possono sicuramente ovviare a questa perdita di posti auto, che erano 15 compresi i due dei disabili. Una parentesi veloce, una raccomandazione, poi l'accesso ai disabili è nei pressi della Beata Giovannina, spero che comunque si faccia attenzione e che nelle immediate vicinanze siano previsti quelli che eventualmente non ci saranno più in là. Vedo che c'è anche la previsione di un parcheggio delle bici, quindi quel tratto di spiaggia che adesso diventano 1.500 mq che verranno lasciati attrezzati ad uso pubblico, riqualificati ed attrezzati, sono raggiungibili comunque solo da lì, perché c'è una darsena o un molo che quindi non permette di arrivare dalla Beata Giovannina ai Tre Ponti, lì viene previsto un parcheggio di biciclette e quindi è un altro elemento positivo. Altro elemento è sicuramente quello che già era stato detto nella prima Commissione Urbanistica quando si erano discusse le osservazioni a questa variante, l'accoglienza rispetto a questo tipo di turisti, è un target di un certo tipo, quindi il fatto di sbloccare queste opere, quindi sette unità immobiliari che probabilmente saranno destinate a un turismo a persone di un certo livello, sicuramente serve, io condivido che sia il turismo al quale la città si deve rivolgere, perché portano la ricchezza, perché vivono la città e quello che mi convince è il fatto che comunque si sblocchino, perché arrivare al completamento della ciclabile, lasciando quella zona sicuramente per un lungo periodo non completata, quindi non riqualificata, stimola ad accettare questa mediazione.

Quindi mi sono confrontato, chiaramente c'è molta coesione, anche perché siamo in pochi, nel mio Gruppo ed è sensibilità di tutti, insomma non ci va di avere un approccio diverso e ci siamo confrontati anche con i tecnici, nello specifico anche con l'esperto che è l'architetto Parachini, che era in Commissione con me e non ultimo, a conferma delle decisioni che vengono prese dall'Amministrazione, il

nostro voto sarà **favorevole**, così anticipo anche la dichiarazione di voto, a questa variante.”.

**Assessore Margaroli:** “Sì, rapidamente, solo per portare un ulteriore elemento di tranquillità alle preoccupazioni che sollevava il Consigliere Albertella, oltre alla prevalenza del testo di cui parlava prima il Segretario, c’è anche il fatto che noi abbiamo ricevuto una relazione dalla proprietà che riassume i termini di negoziazione, che comprende anche la dichiarazione di cessione di quei mappali e quindi pericolo di contenzioso non ce n’è.

Noi non abbiamo pubblicato la relazione della proprietà perché la variante è di competenza dell’Amministrazione e il Consiglio Comunale potrebbe anche decidere diversamente, ma non c’è proprio nessun pericolo di contenzioso.”

**Consigliere Paola Forni (Alleanza Civica):** “Soltanto una dichiarazione di voto. Non sto a ripetere, mi riferisco all’intervento del Consigliere Giovanni Alba e quindi Alleanza Civica voterà **a favore**.”

**Interventi per dichiarazioni di voto:**

**Consigliere Albertella (Insieme per Verbania):** “Velocissimo, perché già ho espresso in sede di discussione qual era il nostro parere che ci ha visti consentire la volta precedente le ragioni per cui allora avevamo assentito alla votazione e questa volta dissentiamo per la perdita del parcheggio, in particolare in quell’area, che a nostro avviso è estremamente importante a servizio delle spiagge e della balneazione, che necessitano sicuramente di servizi a supporto in primis del parcheggio. Quindi il nostro voto sarà **contrario**.”

**Consigliere Tacchini (Prima Verbania):** “Dopo aver sentito alcuni degli interventi dei colleghi che sono di fronte a me non posso che sempre più convintamente dichiarare il fatto che il nostro Patto Federativo voterà **contro** questa variante, anche prendendo atto del fatto che queste spiagge saranno fruibili solo dai ciclisti evidentemente, quindi non potremmo che votare in modo sempre più convintamente contro.”.

**Consigliere Alice De Ambrogi (P.D.):** “Non ripeto quanto detto prima, solo per dire che noi voteremo **a favore**.”

**Sindaco Marchionini:** “Convintamente voterò **a favore** a questa proposta di modifica per le seguenti ragioni, la prima è di ordine generale, non è che il Consiglio Comunale una volta che approva qualcosa viene scolpito alla pietra e davanti a una proposta migliore, più razionale, più utile alla città, solo perché è stato approvato in un Consiglio Comunale non si possa tornare indietro o migliorare o approvare qualcosa di nuovo.

Brevemente, avendo partecipato alla vicenda e se vi andate a vedere la delibera di adozione nell’aprile 2019 non c’è nessun intervento che parla dei parcheggi, ma l’attenzione allora, di quei Consiglieri, si fissava su altri elementi, è utile dire le seguenti cose, che quindi il Consiglio Comunale se vede qualcosa di meglio l’approva, credo che sia tenuto a farlo, non è che perché due anni prima degli altri Consiglieri hanno votato qualcosa di diverso; seconda considerazione nel merito, questa Amministrazione vuole che la gente vada in giro in bicicletta e a piedi perché siamo tutti dei talebani delle piste ciclopedonali e siamo disinteressati ai parcheggi e quindi alla luce di questa posizione ideologica noi diciamo no a 15 posti auto perché vogliamo che la gente vada in bicicletta, no, che non passi un’idea di questo tipo!

Le ragioni sono molto più banali, si possono fare delle valutazioni rispetto alla superficialità nel 2019, è semplicemente che lì il parcheggio non si può fare, perché ha una pendenza superiore all’11% e dei 15 posti auto ricordo che la Commissione Urbanistica di allora ne aveva previsti 20, quindi per dire qual era

l'orientamento dello scorso Consiglio Comunale, che è sovrano, due sono per handicap, se il dislivello, e i tecnici presenti in Consiglio Comunale potranno confermarlo, per posti auto per handicap all'8% c'è una irrealizzabilità tecnica che va anche a colpire chi invece vorremmo favorire; terza considerazione, superiamo il dislivello con un fortissimo impatto ambientale e con l'impossibilità perché noi siamo fedeli a quanto approvato due anni fa.

Mi dite portatori di handicap, ma la persona come fa ad attraversare quella strada per recarsi alle spiagge salvo mettere a rischio la sua vita, quella dei ciclisti, dei pedoni e degli altri automobilisti? Noi dovremmo pensare con risorse nostre, perché non c'è scritto in quella convenzione, a mettere in sicurezza il passaggio, l'attraversamento dal parcheggio fino ad arrivare alle spiagge, quando abbiamo già una situazione che lì sarà problematica, quindi questa terza considerazione legata alla sicurezza di quel parcheggio è necessario farla.

Se noi fossimo stati contrari a dotare le aree pubbliche, in questo caso le spiagge, non avremmo speso gran parte del milione e 300 mila Euro per fare 35 posti auto ai Tre Ponti, quindi è evidente che l'Amministrazione cerca anche di agire con buon senso.

Qualcuno ha parlato di ribasso, noi abbiamo calcolato i 200 mila Euro sui posti auto che la Commissione Urbanistica nel 2019 decise, voglio anche considerare, perché non c'è proprio nulla da tenere nascosto, La Perca ha fatto nel luglio - agosto del 2019 un ricorso contro il Comune, che ha perso, un ricorso insensato e ha perso, hanno cambiato Consiglio d'Amministrazione, nuovi hanno ritirato il ricorso, hanno cambiato progettista, il nuovo progettista si è trovato di fronte quello che il precedente aveva presentato che era impraticabile e quindi è arrivato a dire qual era la situazione.

Le spiagge, è vero che era prevista la cessione, ma non era precisato in quegli accordi come metterla a posto, se voi andate a vedere la spiaggia che si chiama Bellago, che è vicina a Belsito, poi non ci arrivate neanche perché è totalmente infestata da vegetazione, da sconnessione del tutto, uno la può mettere a posto in tanti modi una spiaggia, va là, fa il taglio e dice che quella roba lì è messa a posto, quindi avere la sicurezza dopo due anni, e ne sono passati già altri due da quando è stata approvata la variante, che si interviene e si danno dei servizi alla collettività, credo che possa essere utile e sicuramente l'impegno dell'Amministrazione sarà quello di spendere i 200 mila Euro a favore di aree a parcheggio nelle vicinanze, perché il problema, e parlo soprattutto dei residenti, in quella zona è reale e quindi l'Amministrazione dovrà per forza individuare delle soluzioni non semplicissime, ma da portare avanti."

Non essendoci più interventi, il **Presidente** pone in votazione il provvedimento ed,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Atteso che l'argomento è stato illustrato nelle seduta della 3° Commissione Consiliare in data 23 giugno 2021;

Acquisito il parere favorevole, allegato al presente provvedimento, del Responsabile del Servizio interessato art. 49 e 147 bis D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i.;

Acquisito altresì il visto del Responsabile del Procedimento;

per competenza ai sensi di legge;

Con voti **favorevoli n.20** (Sindaco, Agosti, Allevi, Catena, De Ambrogi, De Nicola, Gentina, Speroni, Tartari, Vallone, Forni, Alba, Cavallini, Sbernini, Sisto, Scarpinato, Ronchi, Sau, Immovilli, Airoidi) e voti **contrari n.4** (Albertella,

Bignardi, Zucco, Tacchini) su n.25 presenti e n.24 votanti essendosi **astenuto n.1** consigliere (Presidente), voti espressi nei modi e termini di legge,

**DELIBERA**

**di accogliere** il provvedimento allegato.

**Oggetto: ADOZIONE VARIANTE PARZIALE N.39 AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE AI SENSI DEL COMMA 5 DELL'ART. 17, DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I.-MODIFICA ALLA SCHEDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI N. 71BIS**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Su proposta dell'Assessore Giovanni Margaroli;

Premesso che:

la Città di Verbania è dotata di Piano Regolatore Generale vigente approvato con D.G.R. n.13-2018 il 23.01.2006, ed entrato in vigore il 2 febbraio 2006 con pubblicazione sul B.U.R. n.5;

in data 24 maggio 2021 con istanza prot.n.26290 la società PERC ha presentato istanza per la modifica della Scheda di indirizzo n.71bis, motivata nella documentazione allegata che in sintesi prevede: l'estensione delle aree previste in cessione ad uso pubblico poste lungo la costa, completando la previsione di P.R.G. per quell'ambito; la monetizzazione della prevista area a parcheggio pubblico per un importo pari a €200.000,00 stralciando la previsione originaria; la realizzazione ad area a verde della superficie prevista in cessione presso viale S.Giuseppe, anziché ad orti urbani ed infine una modesta modifica delle aree di concentrazione delle costruzioni rispetto a quanto previsto nella Scheda di indirizzo approvata;

Valutato quanto sopra, l'Amministrazione comunale rileva la sussistenza dell'interesse pubblico all'accoglimento della richiesta di modifica alla Scheda 71bis, in quanto la proposta garantisce il completamento dell'attuazione della previsione del P.R.G. riferita alle aree di Uso Pubblico presenti in quel tratto di costa, consentendo di completare altresì gli interventi in corso per la riqualificazione a spiagge delle aree a lago dalla località Tre Ponti, alla località Beata Giovannina; di accogliere positivamente la proposta di monetizzazione dei parcheggi previsti, al fine di avere una dotazione economica aggiuntiva da impiegare per la realizzazione/potenziamento di aree a parcheggio all'interno di quel settore urbano; di accogliere altresì la proposta di sistemazione a verde, anziché ad orti pubblici, dell'area prevista in cessione in viale S.Giuseppe, al fine di offrire servizi alla cittadinanza ritenuti di maggiore necessità;

Considerato quanto sopra l'Amministrazione Comunale intende procedere alla revisione della Scheda di indirizzo n.71bis, oggetto di precedente approvazione di Variante al P.R.G. approvata con D.C.C. 66 del 25/07/2019 proponendo la presente Variante n.39 al P.R.G. vigente;

Atteso che la proposta di variante n.39 al P.R.G. è stata esaminata dalla 3<sup>a</sup> Commissione Consiliare competente in materia nella seduta del 23 giugno 2021;

Visto che:

gli elaborati della proposta della presente Variante n.39 redatti dal 4<sup>a</sup> Dipartimento Programmazione Territoriale - Ufficio Urbanistica risultano i seguenti:

DTP- Documento Tecnico Preliminare per la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica – Integrazione all'originale

PRA – Relazione illustrativa

TAVOLE DI CONFRONTO DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

PR3 – Carta degli usi del suolo- stralcio confronto

PRB – Norme Tecniche di Attuazione- Schede di indirizzo per attuazione degli interventi n.71bis- stralcio confronto

ELABORATI DI PROGETTO DELLA VARIANTE

PR3 – Carta degli usi del suolo- Foglio 6 – Cavandone-Fondotoce scala 1:2000

PRB – Norme Tecniche di Attuazione – Schede di indirizzo per attuazione degli interventi n.71bis

a seguito dell'approvazione delle "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i. di cui alla D.G.R. del 29 febbraio 2016, n.25-2977 pubblicata sul B.U. n.10 del 10 marzo 2016 è possibile procedere all'avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS contestualmente all'adozione della Variante;

Considerato inoltre che la presente Variante Parziale n.39 al Piano Regolatore Generale Vigente:

- ai sensi del comma 5, dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. risulta compatibile con la Seconda Revisione del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, ai sensi della Legge 447 del 26/10/1995 e della L.R. n.52 del 20/10/2000 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.81 del 26.11.2014;

- non incide sulla Relazione di Analisi di Compatibilità Ambientale relativa al Piano Regolatore Generale redatta ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98, per le ragioni sopra espresse;

Dato atto che:

la presente variante parziale è ritenuta tale in quanto rientra nei disposti di cui al comma 5 dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. di seguito elencati:

non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni;

non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti di cui alla L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni;

non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;

non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;

le modifiche apportate dalla presente Variante rientrano nell'ambito disciplinato dal Piano Paesaggistico Regionale e rispettano le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del Piano stesso e conseguentemente la Variante è coerente con le norme (NdA) del P.P.R.;

Acquisito il parere favorevole, allegato al presente provvedimento, del Responsabile del Servizio interessato art. 49 e 147 bis D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i.;

Acquisito altresì il visto del Responsabile del Procedimento;

Ad unanimità dei voti espressi nei modi e termini di legge;

### **DELIBERA**

Per quanto in premessa indicato:

di adottare, per le motivazioni sopra espresse, la presente Variante Parziale n.39 al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi del comma 5, dell'art. 17, della L.R. 56/1977 e s.m.i., costituita dai seguenti elaborati redatti dal 4° Dipartimento Programmazione Territoriale - Ufficio Urbanistica, allegati all'originale della presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali:

DTP- Documento Tecnico Preliminare per la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica - Integrazione all'originale

PRA - Relazione illustrativa

TAVOLE DI CONFRONTO DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

PR3 - Carta degli usi del suolo- stralcio confronto

PRB - Norme Tecniche di Attuazione- Schede di indirizzo per attuazione degli interventi n.71bis- stralcio confronto

ELABORATI DI PROGETTO DELLA VARIANTE

PR3 - Carta degli usi del suolo- Foglio 6 - Cavandone-Fondotoce scala 1:2000

di dare atto che i contenuti della presente variante parziale:

non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni;

non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti di cui alla L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni;

non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;

non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;

risultano compatibili con la Seconda Revisione del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, ai sensi delle Legge 447 del 26/10/1995 e della L.R. n. 52 del 20/10/2000, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 26.11.2014;

non incidono sulla Relazione di Analisi di Compatibilità Ambientale relativa al Piano Regolatore Generale redatta ai sensi dell'art. 20 L.R. 40/98;

di attestare altresì che le modifiche apportate dalla presente Variante rispettano le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del P.P.R. e sono coerenti con le norme (NdA) del P.P.R.;

di stabilire che, in esito alla pubblicazione della presente Variante, verranno prese in considerazione le osservazioni che dovessero pervenire solo se inerenti l'argomento della Variante;

di dare mandato al Dirigente del 4° Dipartimento Programmazione Territoriale di dar corso ai successivi adempimenti previsti dalla legge regionale urbanistica.

**Letto approvato e sottoscritto**

IL PRESIDENTE  
FINOCCHIARO DE LORENZI  
GIOVANNI BATTISTA

IL SEGRETARIO COMUNALE SUPPLENTE  
BOGGI GIOVANNI

Atto sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni.  
Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Verbania.

16 di 17

## PARERI ESPRESSI SULL'ATTO

Proposta n° 238 del 29/06/2021  
Deliberazione n° 30 del 30/06/2021

Visto del responsabile del procedimento:

Il responsabile dell'area Ufficio: URBANISTICA, MONDELLO STELLARIO, ha espresso, sul presente atto, parere FAVOREVOLE in data 29/06/2021

Parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 e dell'art.147 bis del Decreto Legislativo del 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.:

Il responsabile dell'area Dipartimento: 4° DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, BRIGNARDELLO VITTORIO, ha espresso, sul presente atto, parere FAVOREVOLE in data 29/06/2021