

Verbale Commissione Territorio del 2 marzo 2026

Interviene il Segretario Carla Amato:

Procede con l'appello dei presenti

Bene, buonasera a tutti. Sono presenti: il Presidente della Commissione Territorio, il nostro Sindaco Enrico Bianchi, l'Assessore Francesca Porfiri. I Capigruppo consiliare, quindi, Furio Artoni, Compagnoni Franco e Ferrari Denis. Sono in collegamento i rappresentanti della Provincia e di Arpa, quindi Dott.ssa Elena Caprioli, l'Ingegnere Peroni e poi ci dovrebbe essere anche se non si vede il nome; Toson.

Interviene la dott.ssa Caprioli di Arpa Varese

Buongiorno, sono Caprioli di Arpa Varese.

Interviene il Segretario Carla Amato

Buongiorno, mi scusi, buonasera.

In sala risultano presenti l'ingegner Brignoli della Commissione paesaggistica e il Geologo Amedeo Dordi, sempre della Commissione, il progettista del Masterplan l'Architetto Ferrario, della Commissione paesaggio anche l'Architetto Costantino e il Sindaco di Germignaga Fazio. Bene, procediamo.

Prego Presidente.

Il Presidente Giuseppe Cutrì

Grazie Buongiorno a tutti.

Dunque, abbiamo un unico punto all'ordine del giorno, che è l'interrogazione presentata dal Consigliere Furio Artoni in merito ai procedimenti in corso riguardanti l'ex area Ratti.

Il Consigliere nella parte finale della dell'interrogazione chiedeva l'opportunità di organizzare un'audizione pubblica in Consiglio comunale al fine di garantire la massima trasparenza e il pieno coinvolgimento del Consiglio, su un'operazione di rilevanza strategica per il futuro di Luino.

Noi abbiamo deciso di organizzare questa audizione pubblica in Commissione Territorio, ci sembrava il luogo migliore. Chiaramente poi l'interrogazione, come sappiamo, verrà comunque poi presentata e discussa in Consiglio comunale.

L'interrogazione è abbastanza lunga e corposa, quindi adesso secondo me possiamo procedere in due modi: o io la leggo tutta e poi lascio al Consigliere Furio Artoni, diciamo, di spiegare motivi che lo hanno indotto a presentarla, oppure ecco d'accordo con me, le lascio la parola.

Interviene il Consigliere Furio Artoni

Ecco, la illustrerei per sommi capi, perché è piuttosto articolata e dettagliata su aspetti che ritengo siano molto precisi e siccome ci sono anche degli aspetti, che secondo me sono più rilevanti, rispetto ad altri, se mi consente Presidente; lo inizierei a parlare di questi aspetti che riguardano: la bonifica dell'area Ratti e poi lascio a voi, cioè lascio a voi rispondere. L'interrogazione l'ho anche fatta pubblicare sui giornali locali, quindi credo che sia stata di accesso al pubblico a chiunque ne fosse interessato.

Detto questo, se posso interloquire?

Il Presidente Giuseppe Cutrì

Per me va benissimo e mi permetto solo di ricordare, perché mi sono dimenticato, di far sapere che questa seduta viene registrata e che sarà resa disponibile sul sito del Comune, però ci tenevo a far sapere che a questa seduta sono state invitate una serie di persone di diversi Enti e volevo elencarli.

Oltre ai Commissari e ai Capigruppo e all'Assessore, il Sindaco, eccetera, sono stati invitati a partecipare: la Grand Luino S.r.l. nella persona dell'amministratore delegato Luca Sartorio, Arpa dipartimento di Varese, la Soprintendenza di Milano, la Regione Lombardia, nello specifico l'ufficio programmazione negoziata, la Provincia di Varese, i Sindaci di Germignaga, di Brezzo di Bedero e Porto Valtravaglia, il Prefetto, i Vigili del fuoco, i Carabinieri, la Guardia di Finanza, la Polizia, lo Studio Oasi che è presente e i componenti della Commissione paesaggio.

Va bene, lascio la parola, allora, al Consigliere Furio Artoni.

Interviene il Consigliere Furio Artoni

Sì, io faccio un'introduzione perché io sono qui sostanzialmente ad ascoltare quello che mi verrà detto, le risposte che mi verranno date. Il problema di questa interrogazione nasce sostanzialmente da due fattori principali:

- Il primo è che giustamente, come ho scritto nell'interrogazione, quell'area è strategica per la nostra città e quindi è assolutamente essenziale capire quale sarà il destino, visto che c'è un'attenzione particolare da parte della nuova proprietà di quell'area. Non so se questa nuova proprietà è presente o i rappresentanti di questa nuova proprietà sono presenti perché sarebbe stato meglio. Sarebbe molto interessante capire dalla diretta voce degli interessati quali sono le motivazioni di questo, consentitemi di usare un termine inadeguato, scontro tra la Società Grand Luino S.r.l. e il Comune di Luino. Perché poi alla fine, se io vado al nocciolo è per arrivare, quali sono i motivi di contrasto tra una Società privata e il nostro Ente.

- L'altro motivo che mi induce a ritenere che ci siano dei grossi problemi nell'area sottostante, è che... di recente è arrivata, parlo di due giorni fa, è arrivata la Pec che mi è stata mandata per conoscenza da parte della Grand Luino, dove si dice: “noi incominciamo” e ed è arrivata anche al Comune, alla Polizia locale, dove si dice “noi incominciamo a fare i lavori di bonifica”, il che mi ha allarmato ulteriormente perché non bisogna essere avvocati per sapere e nemmeno dei tecnici competenti, per sapere che per fare i lavori di bonifica ci deve essere un piano, ci deve essere un'indagine preliminare, ci deve essere un esame del territorio, ci deve essere un esame del terreno, cioè ci devono essere una serie di indagini che garantiscono che la bonifica avvenga secondo tutti i criteri di legge, che la legge Nazionale e Regionale prevedono. Quindi sicuramente una Pec non è sufficiente. Questa Pec mi ha allarmato perché in quell'area adesso si avvieranno tre cantieri, come ho scritto in un articolo che è uscito oggi, tre cantieri:

1. Il cantiere del Lido delle piscine;
2. Il cantiere della Ratti a cura della Grand Luino;
3. Il cantiere del Comune che sta facendo questa striscia come accennavo all'inizio.

Il primo problema che io sottopongo a tutti voi è, che riguarda sia l'area Ratti, ma anche la striscia che sta facendo il Comune.

Ma sono state fatte le perizie per accertare? I carotaggi? Per accertare che in quell'area, in quella striscia a ridosso dell'edificio Ratti e che, quindi, non ci sia questo che viene chiamato tecnicamente plume, depositi acquiferi di scarico che dall'area Ratti possono finire al lago. Perché, se l'area Ratti ha sotto una serie di solventi, metalli e quant'altro tossico, persino amianto, andare a scoprire il cappello in quell'area vuol dire rendere permeabile tutta quella striscia al confine e questo significa che rendendola permeabile io faccio scorrere il deposito acquifero verso il lago. Oltre a permettere la fuoriuscita, e questo è un problema anche per gli operai che ci stanno lavorando, di sostanze altamente tossiche quali, sappiamo noi, essere l'amianto che probabilmente è in quell'area.

Quindi il primo problema che mi sono posto, e che ho detto: “ma allora c'è la Grand Luino che annuncia con una Pec che farà questa bonifica” e io dalla Pec ho capito che non era la messa in sicurezza per la quale è sufficiente fare un intervento senza fare tutte queste indagini preliminari. Ma lì si parla di bonifica che il Comune adesso sta realizzando. Qui abbiamo l'Arpa e spero che l'Arpa anche qui abbia fatto e farà un accertamento.

Il Comune sta realizzando a ridosso di quell'area, al confine di quell'area, ha scavato e, se non è stato fatto il carotaggio, l'accertamento se quest'aria contiene solventi, beh, ma lì stiamo trattando quel sedime sollevato, e io l'ho visto l'altro giorno, buttato dietro il campo di calcio senza una minima...si può dire “garanzia di isolamento”, come dovrebbe succedere per i rifiuti speciali o quantomeno per i rifiuti che non sono stati accertati essere rifiuti pericolosi e tossici.

Questo per carità, se è stato fatto il carotaggio, la verifica e l'indagine geologica in quell'area e mi si dice che no, quell'area è perfettamente pulita, cosa che io sinceramente mi sono recato lì ieri pomeriggio e chiunque vada lì a vedere quell'area si accorge che, prima è la terra scura e non perché c'era sotto l'asfalto, ma perché sta venendo su tutto il petrolio, i solventi che c'erano sotto. Secondo, che si sente un forte odore di solvente. Quindi è una situazione secondo me estremamente pericolosa.

Quindi al di là, ripeto, poi delle problematiche legate all'accesso alla Società Canottieri, dove abbiamo 400 persone che vi accedono, siamo andati a fare un restringimento di quella strada, che è una strada che va a imbocco unico, è una strada chiusa, che può creare grossi problemi per i mezzi di soccorso, perché comunque c'è un va e vieni, e oltre a ciò, aggiungiamo che in quell'area lì c'è anche il Lido di Luino, le piscine; cioè andiamo a mettere delle piante e io non devo ricordare a nessuno che le piante in quell'area devono stare comunque a distanza di legge, distanza che va da 3 a 1 metro e mezzo, o 50 cm, in base alla tipologia di pianta.

Ma che cosa serve mettere le piante a fianco di muri che saranno molto probabilmente abbattute previa bonifica, eccetera...? Quindi c'è un po' una situazione secondo me un po' confusa, ma il primo obiettivo secondo me è capire, perché è a rischio la salute sia degli operai, sia dei ragazzi che vanno al centro canottieri, se quell'area è sicura; cioè se sono stati fatti i carotaggi e che quindi gli scavi sono perfettamente idonei per fare questo lavoro sulle indagini.

Però io vi risparmio la Legge Regionale, questa la conoscete meglio di me; quindi, questo è il primo obiettivo. Poi tutto il resto, che riguarda lo scontro tra la Grand Luino e il Comune, ovviamente è qui da leggere, cioè io ho fatto una un'interrogazione dettagliata proprio perché ritengo che sia importante capire termini di bonifici, come bonifica, come dicevo prima, i termini di finanziamento, i termini di garanzia che questa Società dà, una volta realizzato questo progetto non mi risulta che ci sia ancora un progetto approvato e soprattutto, c'è un Piano già approvato Regionale per fare la bonifica di questa di quest'area.

Il Presidente Giuseppe Cutri

Sì, va bene l'introduzione però siccome noi abbiamo preparato una risposta, che prendeva spunto dall'interrogazione presentata dal Consigliere Artoni, allora a questo punto, i punti li leggo io e poi daremo le relative risposte.

Allora salto la premessa.

“Si interroga l'amministrazione comunale per sapere:

Punto a) Iter amministrativo e urbanistico.

1. Quale sia lo stato attuale dell'iter amministrativo del programma integrato di intervento previsto per l'area Ratti, indicando data di presentazione della proposta, fasi procedurali, concluse e da completare, tempistiche, eccetera...

2. Se sia stata stipulato o sia in corso di definizione la convenzione urbanistica tra il Comune di Luino e Grand Luino S.r.l. e in caso affermativo, chiede tutta una serie di cose. Ecc. ecc.
3. Quale sia lo stato attuale dell'istruttoria relativa all'autorizzazione dalla demolizione degli edifici industriali dismessi, con particolare riferimento ad esito del parere della Commissione per il Paesaggio.

Omissis (parole che non si comprendono, in quanto intervento fatto senza microfono)

4. Quale sia lo stato attuale dell'iter amministrativo e del programma integrato di intervento previsto, indicando data di presentazione della proposta da parte di Grand Luino S.r.l., fasi procedurali già concluse, conferenze di servizi, parere degli enti, fasi procedurali ancora da completare, tempistiche previste per l'approvazione definitiva.
5. Se sia stata già stipulata o sia in corso di definizione, la convenzione urbanistica tra Comune di Luino e Grand Luino S.r.l., e in caso affermativo,
 - Quali siano gli obblighi a carico della Società: opere di urbanizzazione, cessione di aree pubbliche, tempistiche di attuazione, penali per inadempienze.
 - Quali garanzie finanziarie, fidejussioni bancarie o assicurative siano state presentate dalla proprietà a favore del comune,
 - Quali sia il cronoprogramma di lavori e le scadenze vincolanti.
6. Quale sia lo stato dell'istruttoria relativa all'autorizzazione alla demolizione degli edifici industriali dismessi, con particolare riferimento a:
 - Esito del parere della Commissione per il paesaggio del Comune di Luino, settembre 2023;
 - Contenuti o motivazioni delle richieste di approfondimenti progettuali formulate dalla Sovrintendenza;
 - Data di presentazione della documentazione integrativa da parte della proprietà;
 - Eventuale riscontro alla Sovrintendenza sugli approfondimenti richiesti, tempistiche previste per il rilascio dell'autorizzazione comunale alla demolizione;
7. Se il progetto di riqualificazione presentato da Grand Luino s.r.l. sia stato sottoposto a valutazione ambientale strategica o a valutazione di impatto ambientale e, in caso affermativo,
 - Quali siano stati gli esiti delle valutazioni e le eventuali prescrizioni imposte dagli enti competenti.
8. Quale sia il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo di costruzione e del costo di costruzione dovuti da Grand Luino S.r.l. al Comune di Luino per

la realizzazione dell'intervento di riqualificazione, indicando l'ammontare complessivo e le modalità di versamento.

Punto b) Bonifica ambientale.

Se siano state eseguite indagini di caratterizzazione ambientale del sito ex industriale Michele Ratti Spa ai sensi del decreto legislativo 152/2006 e della legge Regionale Lombardia del 20/06/2003, e in caso affermativo:

- Quali siano i risultati delle analisi effettuate sul suolo, sottosuolo e acque sotterranee.
9. Se siano stati rilevati superamenti delle concentrazioni soglia di contaminazione per sostanze inquinanti. Quale sia la classificazione del sito non contaminato, potenzialmente contaminato o contaminato.
10. Se sia stata accertata la presenza di materiali contenenti Amianto ed Eternit, coibentazioni negli edifici da demolire e in caso affermativo;
- Quale sia la quantità stimata di materiali contenenti amianto, se sia stato predisposto il piano di lavoro per la rimozione e lo smaltimento dell'amianto da presentarsi all'ASL competente almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, come prescritto dal decreto legislativo 81/2008, quale sia la ditta specializzata iscritta all'Albo Nazionale Gestori Ambientali incaricata della bonifica;
11. Se sia stato approvato e trasmesso agli Enti competenti: Arpa Lombardia, Provincia di Varese, Città Metropolitana di Milano, AST Insubria, un piano di modifica del sito ai sensi degli articoli 242 e seguenti del Decreto Legislativo n. 152/2006 e, in caso affermativo:
- Quali siano gli interventi di modifica previsti.
 - Quali siano le tempistiche di attuazione e le modalità di monitoraggio post bonifica;
 - Quale sia il costo stimato degli interventi di bonifica;
12. Quali controlli e verifiche siano stati o saranno effettuati dal Comune di Luino in coordinamento con Arpa Lombardia e ATS Insubria, per garantire che le operazioni di demolizione e bonifica vengono eseguite nel pieno rispetto della normativa ambientale di tutela della salute pubblica.

Va bene. l'Assessore propone di non leggerla tutta, ma di leggerla punto per punto, e rispondere, capitolo per capitolo o punto per punto, l'addove è necessario.

Allora il **Punto a) chiedeva informazioni sull'iter amministrativo e urbanistico attuale:**

- Attualmente non è stato presentato nessun piano attuativo di iniziativa privata relativo al TRC1 - Area ex Ratti. Dai fatti riportati di seguito si può evincere, in sintesi, che è stata attivata esclusivamente la fase di negoziazione propedeutica alla proposta di piano

attuativo per l'ambito TRC1, come previsto dal Piano di Governo del Territorio vigente. La negoziazione risulta attualmente sospesa a seguito di una richiesta di integrazione mai riscontrata da parte della Grand Luino.

- Nello specifico, con protocollo n. 23739 del 18 luglio 2023, la Grand Luino chiedeva parere preventivo della Commissione Paesaggio e con risposta dell'Ente, nel mese di luglio 2023, si comunicava che: “trattandosi di un ambito di trasformazione delle aree centrali per le quali nelle norme tecniche di attuazione del documento di Piano del Vigente Piano di Governo del Territorio e, individuata l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi, necessaria perché si configuri la loro conformazione edificatoria, si prevede che di norma, prima della redazione del progetto di un piano attuativo di iniziativa privata relativo ad una delle aree di trasformazione, venga avviata una procedura di negoziazione.

Nel successivo comma 3, lettera a), è indicato quale componente del processo complessivo, l'obiettivo di “Migliorare l'integrazione con il contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente e sul paesaggio dei nuovi interventi e dei relativi nuovi carichi insediativi, dando attuazione alle linee di indirizzo e prescrizioni indicate nelle schede delle aree di trasformazione delle presenti norme”. La complessità e articolazione delle implicazioni paesaggistiche, urbanistiche e territoriali dell'intervento sono tali da non consentire una valutazione sezionata non correlata dagli altri aspetti.

- Con protocollo n. 23846 del 20 luglio 2023, la Grand Luino chiedeva l'attivazione “negoziazione urbanistica TRC 1 - Area ex Ratti e con protocollo n. 26695 del 22 agosto 2023, l'Ente precisava che la proposta fosse coerente per con la scheda Area TRC 1 Area, Ex Ratti inserita nell'elaborato 22 del vigente documento di Piano.

A seguito della presentazione dell'istanza di negoziazione, sono state attivate sedute di confronto e sopralluoghi in funzione delle linee guida tracciate dal Masterplan del lungolago, approvato dall'amministrazione comunale con lo scopo di definire l'idea di “Città pubblica” per facilitare l'attuazione dell'intervento privato attraverso la messa a disposizione degli obiettivi e delle invarianti progettuali.

La negoziazione si è interrotta dopo la richiesta di approfondimenti di carattere paesaggistico in merito ad altezze e orientamento degli edifici rispetto alla linea del lago a seguito di un confronto endoprocedimentale, pertanto, non essendoci una proposta concreta di pianificazione attuativa, non c'è nessun atto conseguente.

- Il punto 3 chiedeva informazioni sull'iter dell'autorizzazione alla demolizione degli edifici, in particolare per quanto riguarda il parere della commissione paesaggio.

Per la demolizione dei fabbricati non è stato ancora presentato alcun titolo abilitativo che possa rendere operativa la demolizione. L'unico iter avviato è quello di carattere paesaggistico che non costituisce titolo a procedere.

In data 19 giugno 2023, protocollo n. 20018, la Società Grand Luino ha presentato alla Commissione richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata per la demolizione degli edifici.

La Commissione Paesaggio, nella seduta del 28 settembre 2023, aveva espresso parere favorevole all'intervento di demolizione di tutte le strutture previste, in quanto non si ritiene, cito il parere della Commissione: “non si ritiene né valido né opportuno il mantenimento in essere degli stessi, non riscontrandone valenza simbolica, storica o paesaggistico architettonica, prescrivendo la sistemazione con appropriata finitura delle murature divisorie di confine con Marine Star, la sistemazione provvisoria dell'intera area con ghiaietto o altro materiale drenante e la delimitazione dell'intera area con recinzione da sottoporre nuovamente al parere di questa commissione”.

Con nota in data 17 ottobre 2023, protocollo n. 32317, il Responsabile del Settore Territorio inoltrava alla Sovrintendenza, per il parere di competenza, la relazione contenente il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, specificando che: *“Il Masterplan dell'assetto paesaggistico del lungolago in fase di adozione e oggetto di altra richiesta di parere alla Sovrintendenza, ha individuato un possibile utilizzo per l'edificio in prossimità del fiume Tresa e quindi si riscontra la possibilità di un utilizzo del bene tramite riuso.*

L'Ufficio ritiene opportuno procedere con l'autorizzazione alla demolizione dei fabbricati con l'esclusione del grande fabbricato che sorge in prossimità del fiume Tresa la cui demolizione è da rinviare alla successiva trasformazione dell'area”.

Con nota a protocollo n. 35554 del 14 novembre 2023, viene trasmesso da parte della Soprintendenza il proprio parere contrario con le seguenti motivazioni: *“In ragione della rilevanza urbanistica dell'intervento proposto, assoggettato, secondo il vigente piano di Governo del territorio del Comune di Luino, a pianificazione attuativa, si invita ad avviare un procedimento urbanistico complessivo per l'esame contestuale delle previsioni di demolizioni, opere di urbanizzazione, sedimi e volumi indicativi per le costruzioni”.*

Successivamente, in data 23 novembre 2023 il Responsabile del Settore Territorio trasmetteva alla Grand Luino S.r.l. il preavviso di diniego.

In seguito, in data 2 gennaio 2024, l'istanza è stata ritirata da Grand Luino. Successivamente, la Società Grand Luino ha chiesto nuovamente autorizzazione paesaggistica, questa volta ordinaria e il Responsabile del Servizio Territorio comunicava l'improcedibilità della pratica a cui successivamente Grand Luino ha ricorso al Tar.

In considerazione della sentenza del Tar del 15 gennaio 2026, che annulla il provvedimento di improcedibilità in merito alla richiesta di autorizzazione paesaggistica ordinaria, l'iter amministrativo è ripartito da dove si era interrotto e pertanto la documentazione progettuale sarà sottoposta all'esame della Commissione Paesaggio

comunale e in seguito al parere della Soprintendenza, come comunicato a Grand Luino in una riunione che si è tenuta il 18 febbraio 2026.

Interviene l'Assessore Francesca Porfiri

Solo un passaggio per questo punto. La prima paesaggistica quella del 2023, era stata presentata in forma semplificata, quindi il Sovrintendente, nel suo parere contrario, oltre a motivare l'interesse di valutare il piano nella sua interezza prima di procedere alla demolizione, aveva eccepito anche, che, proprio per l'entità del dell'intervento, non fosse lo strumento adatto.

Quindi poi è stata presentata dalla proprietà un procedimento di tipo ordinario.

Interviene Il Presidente Giuseppe Cutrì

Ok, vado avanti.

- Punto 4 chiedeva: informazioni in merito alla all'eventuale presentazione di valutazione ambientale strategica o valutazione di impatto ambientale.

L'intervento in progetto non rientra nelle opere sottoposte a VAS, a meno che non venga presentato un piano attuativo in variante al Piano di Governo del Territorio.

Per quanto riguarda la VIA, valutazione di impatto ambientale, la normativa vigente impone degli scenari da verificare all'atto della presentazione del progetto, in particolare sulle dimensioni del parcheggio e dell'intera area di intervento. Pertanto, si rimanda a qualsiasi valutazione alla successiva presentazione del piano attuativo.

- Il punto 5 chiedeva: informazioni sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo di costruzione.

In assenza di un progetto esecutivo, non è possibile definire con certezza gli oneri di urbanizzazione e il contributo di costruzione.

Poi.... ho già letto la parte che riguardava la bonifica ambientale;

- il punto 6: chiede se siano state eseguite indagini di caratterizzazione ambientale ed eventuali risultati delle analisi.

L'area di intervento dovrà essere soggetta a un'Indagine Preliminare Ambientale e a un Piano di Caratterizzazione al fine di individuare i potenziali pericoli e verificare l'eventuale superamento dei limiti di concentrazione per la destinazione d'uso dell'area a residenziale, secondo quanto previsto dall'ex articolo 242 del Decreto Legislativo 152 del 2006, da sottoporre a parere delle autorità competenti. Attualmente non è stata inviata nessuna documentazione.

Vista la presenza di ARPA, chiediamo se da parte di Grand Luino S.r.l. è arrivata una qualche richiesta o documentazione a tal proposito.

Interviene la Dott.ssa Caprioli di Arpa

Buongiorno, sono Caprioli, confermo che anche presso il dipartimento Arpa di Varese - Como, guardando anche nel passato, non solo nel recente, non è mai giunta nessuna comunicazione ai sensi dell'art. 242 del 152 con notifica di inizio attività di bonifica; quindi, confermo che non è pervenuto nessun piano di indagine preliminare da sottoporre a nostra valutazione.

In seguito a questo piano indagine preliminare che potrebbe certificare l'assenza o l'esistenza di superamenti delle soglie di contaminazione, si deve avviare poi il procedimento di bonifica qualora ci fossero e si ritenesse opportuno proseguire, appunto per via dell'inquinamento accertato, sulla rimozione di tali inquinanti.

Ricordo che l'amministrazione comunale, una volta che prende, atto della trasmissione dell'indagine preliminare, anche se l'indagine preliminare stessa certifichi l'assenza di eventuali superamenti di CSC fatti con prelievi in autonomia, può sempre richiedere un intervento di ARPA per approfondimento della situazione in essere, richiedendo sopralluoghi e campionamenti in contraddittorio con la parte.

Interviene il Consigliere Furio Artoni

Chiedo scusa dottoressa, ne approfitto, ma quindi non c'è nessun tipo di richiesta su quell'area compresa la striscia antistante l'area Ratti? Per accertare se vi sia, quindi non avete nessuna richiesta? Quindi anche per i lavori attualmente in corso?

Interviene la Dott.ssa Caprioli di Arpa

Non sapevo che c'erano addirittura lavori in corso. Non ho idea.

Interviene la Responsabile dell'Ente, Dott.ssa Chiara Redaelli

Sì, buongiorno, è l'Ufficio Tecnico, i lavori in corso sono su strada, non sono all'interno di un'area industriale, vorrei precisare e poi volevo chiedere: “nell'ambito di una demolizione, il piano di indagine preliminare dove si colloca?” Possono demolire o prima devono presentare il Piano?

Interviene la Dott.ssa Caprioli di Arpa

Allora, la demolizione in sé fino a Piano Campagna normativamente non è regolamentata con l'indicazione precisa di presentare il piano di indagine preliminare. Tuttavia, ritengo opportuno sottolineare che la presenza della struttura dell'azienda stessa, quindi prima di eventuale demolizione, a garanzia per eventuale sopralluogo congiunto Comune ed ARPA, per riscontrare ed individuare i potenziali centri di pericolo, e approfondire poi, in seguito a presentazione di indagine preliminare, i sondaggi e i carotaggi che devono essere svolti per accertare o meno il superamento delle concentrazioni di soglia di contaminazione. Quindi è auspicabile che prima di una eventuale demolizione sia fatto un sopralluogo, lo facciamo spesso come ARPA per accertare lo stato dei luoghi, verificare i possibili centri di pericolo, definire i poligoni dove devono essere eseguite le indagini preliminari. Questa attività

diventerebbe più difficoltosa, visto che noi non conosciamo in realtà tutte le realtà industriali dismesse, qualora l'azienda procedesse con la demolizione senza prima fare questo tipo di sopralluogo.

Interviene l'Assessore Francesca Porfiri

Quindi, nel caso in cui dovessero presentare una pratica edilizia per la rimozione, per la demolizione, noi possiamo chiedere che venga coinvolta Arpa in prima battuta prima di procedere alla demolizione, senza che questo si configuri come un aggravio del procedimento. Perfetto, grazie. E tra l'altro, tra le prescrizioni lei parlava di ... (si interrompe l'intervento per dare la parola alla dott.ssa Caprioli per precisazioni)

Interviene la Dott.ssa Caprioli di Arpa

Anche perché è opportuno fare questo tipo di sopralluogo, proprio per individuare i centri di pericolo su cui noi dobbiamo focalizzarci, per proseguire anche per le attività poi di caratterizzazione vera e propria.

Quindi è necessario.

Se voi ci chiedete l'intervento, il sopralluogo, noi partecipiamo e facciamo questo tipo di sopralluogo con la planimetria alla mano dello stato di fatto, fotografie dove indichiamo eventuali centri di pericolo individuati che sottoporremo poi all'indagine ambientale.

Grazie.

Interviene il Consigliere Denis Ferrari

Scusi dottoressa, volevo chiedere una cosa, ma allora abbiamo parlato, cioè ha parlato di auspicabile, quindi non è obbligatoria questa cosa, cioè se è obbligatoria, è la legge che lo dice, ok. Se non è obbligatoria vuol dire che sulla base del procedimento e quant'altro è stato dato l'ok per cominciare a smantellare il tutto, quindi vuol dire che lo possono fare, poi da lì in poi si provvederà con tutto quello che sarà: i carotaggi, e quant'altro e fare una valutazione del terreno stesso per capire quello che potrebbero essere le varie. Però qua parliamo di abbattere dei muri, tirare via i vari solai, soffitti e quant'altro e da lì nient'altro, perché ovviamente da lì poi ci saranno tutte le procedure di bonifiche con tutto quello che sarà poi il seguito delle cose. Quindi era giusto, per capire questo.

Grazie.

Interviene la Dott.ssa Caprioli di Arpa

Come ho detto in precedenza la normativa non prevede un obbligo di, diciamo così, indagine preliminare preventiva prima della demolizione delle strutture fino a Piano Campagna, questo è la norma. Ma ribadisco che il Comune o è a conoscenza già dei pericoli, per cui ha la facoltà di analizzare e dare un parere positivo o negativo in base all'indagine preliminare che verrà proposta dalla Società che si occuperà poi degli interventi di bonifica successivi, o altrimenti, se non si hanno queste conoscenze, si rischia di non avere le competenze, le conoscenze per

fare gli approfondimenti dovuti, perché se lei mi parla di demolizioni della struttura uffici, lì posso anche venire incontro perché lì non abbiamo centri di pericolo.

Se abbiamo delle demolizioni di impiantistica e abbiamo delle vasche interrato, di posizionamento di impianti che hanno prodotto magari inquinamenti sul suolo, magari dei, non so, cavidotti, piuttosto che opere idrauliche interrato o tubazioni che passano dalla parte strutturale al terreno e non abbiamo contezza, non abbiamo contezza visiva, né noi né il Comune avremmo una difficoltà a valutare il piano di indagine preliminare proposto dalla Società.

Per questo motivo, se il Comune è a conoscenza e se ha le fotografie e ha tutta l'impiantistica ad oggi esistente e non ritiene opportuno fare nessun sopralluogo preliminare, noi facciamo un passo indietro. L'importante è che qualcuno abbia la conoscenza della situazione dell'area come era in produzione, in modo tale che si possano valutare correttamente i centri di pericolo.

Interviene il Consigliere Denis Ferrari

Perfetto, grazie.

Interviene Il Presidente Giuseppe Cutrì

Se non ci sono altri interventi, vado avanti.

Interviene il Geologo Amedeo Dordi

Mi scusi, dottoressa può precisare, per cortesia, “se vengono smantellate però, non si può toccare la pavimentazione?”

Interviene la Dott.ssa Caprioli di Arpa

Scusatemi, se state facendo una domanda a noi non sentiamo nulla? Non si sente.

Interviene il Consigliere Furio Artoni

Accendete il microfono sta chiedendo il Geologo!

Interviene Il Presidente Giuseppe Cutrì

Il Geologo che è intervenuto dalla sala chiede delucidazioni sul fatto che nel caso in cui si proceda alla demolizione degli edifici ci si debba fermare al pavimento, cioè si intende a Piano Campagna o - e questo lo chiede a lei - se è sì comprende il pavimento?

Quindi il pavimento può essere demolito oppure no?

Interviene la Dott.ssa Caprioli di Arpa

Allora, di solito no, di solito il Piano Campagna è sopra il pavimento.

Mi avete sentito?

Interviene l'Assessore Francesca Porfiri

Sì, tra l'altro, la prescrizione della Commissione del Paesaggio di lasciare, una volta ultimate le demolizioni una finitura in ghiaietto, questo fa intendere che debba essere rimosso l'intero fabbricato, compresa la pavimentazione; quindi, a quel punto non si pone neanche il dubbio, credo.

Interviene il Consigliere Furio Artoni

Dottoressa, ma a questo punto c'è un problema di fondo, e cioè a ridosso dell'area Ratti è stata fatta una depavimentazione e quindi è stato tolto il cappello che rendeva permeabile quell'aria e la plume di contaminazione adesso, soprattutto con la pioggia, può defluire, essendo un terreno ghiaioso e sabbioso, può defluire verso il lago, ecco perché io facevo prima questa domanda che mi sembra non peregrina, non è perché siamo sulla strada, Architetto, ma lì siamo a ridosso, non devo insegnare a nessuno che il plume di contaminazione scorre da una parte verso l'altra, cioè, quindi se siamo a ridosso di un'area che è potenzialmente contaminata e noi solleviamo il cappello in quell'area, mi consenta, bisognerebbe verificare se ci sono delle contaminazioni o meno, ma questo sia per i lavoratori sia per i ragazzini che passano tutti i giorni e vanno lì e sia per una questione di inquinamento ambientale. Non devo ricordare che un reato ambientale, l'inquinamento e la raccolta di questo materiale che non è da considerarsi inerte, ma rifiuto speciale che adesso è stato accantonato vicino al campo di calcio. Cioè, io vorrei anche su questo aspetto avere delle risposte, perché qui mi sembra che quell'area lì non sia proprio un fulmine di chiarezza e trasparenza.

Interviene la Dott.ssa Caprioli di Arpa

Allora posso rispondere per quello che mi è consentito, nel senso che poi c'è anche Provincia di Varese che è l'Ente di controllo per cui nell'ambito delle bonifiche, che può anche intervenire confutandomi o dando delle spiegazioni maggiori. Allora, fondamentalmente l'area Ratti è localizzata vicino al lago, quindi il terreno effettivamente potrebbe essere già un suolo, diciamo così, interessato dall'acquifero e dall'ambito lacuale, quindi effettivamente, se ci sono degli inquinanti che possono essere presenti nell'area del terreno, potrebbero già essere stati nel corso degli anni dilavati verso il lago. Certo è che se noi andiamo a perturbare la situazione di eventuale "kepping" dovuto alla presenza di pavimentazione, con i fenomeni meteorologici potrebbe essere accentuata il dilavamento del terreno, poi verso il lago o verso altri impluvi, questo non posso saperlo perché non ho le carte geologiche alla mano, ma fondamentalmente non è possibile escluderlo. Per tale motivo sarebbe opportuno che prima della rimozione, appunto della pavimentazione, del che io dico che fa una sorta di "kepping", quindi, impermeabilizzazione per quello che è effettivamente siano prima fatte le indagini e verificate, quello che dobbiamo poi svolgere per bonificare l'area. Magari poi non sono neanche contaminate le aree appena esterne all'area Ratti. Questo non abbiamo la certezza perché non avendo fatto appunto delle indagini non possiamo esserne certi. Non so se Provincia può aiutarmi in questa risposta.

Interviene la Provincia con l'Ingegnere Peroni

Sì, buonasera, mi sentite? (non si sente il microfono...)

Interviene Il Presidente Giuseppe Cutri

Allora non la sentiamo più, non so se ho spento il microfono.

Signora Peroni, non la sentiamo. Ingegnere, il microfono è acceso?

Andiamo avanti.

Se si dovesse ricollegare...

Procediamo.

Interviene il geologo Dordi

Allora, una volta tanto che c'è un geologo che, visto che ci trattate abbastanza male tutti, visto come è successo, agli scemi, che è proprio l'esempio classico italiano, allora diciamo una cosa, visto che conosco la zona perché ci abito, perché faccio il geologo.

La prima falda è stretta a connessione con i livelli del lago e quindi è a pochi metri, a 1 m, 2 m. La zona è stata lisciviata sicuramente. Ma vi ricordate quando è uscito il lago nel 2000, dove è arrivata l'acqua? Allora dire che, a Furio Artoni gli voglio molto bene ma abbiamo idee proprio opposte politiche, c'è un plume di contaminazione vuol dire che io ho fatto uno studio, cioè non posso dire che c'è un plume di contaminazione, non posso saperlo.

Per quanto riguarda poi il discorso degli interventi fuori sulla strada e dentro, abbiamo, fuori sulla strada è una strada, dentro è un'area industriale che vuole riconvertirsi a residenziale. Per fare il cambio destinazione devono fare le indagini. La falda chissà dove l'ha portato, l'inquinante è arrivata fino a quasi in stazione l'acqua e quindi chi lo può dire? Magari io faccio un'indagine, vado a controllare terre e rocce da scavo che cosa ho sotto e trovo magari terreno inquinato, non lo facciamo di solito perché sennò già abbiamo problemi con l'assenza, sennò non ci saremo più. Quindi è una materia molto delicata che anche la dottoressa conosce benissimo, la Caprioli o Ingegnere, è molto delicata e molto particolare. Prima di dire certe cose bisogna avere dei dati, dati non ce ne sono, il livello del lago è salito tantissimo nel 2000, è arrivato a 197/194 cm. Ma ve vi siete mai chiesti perché la ferrovia è così alta? Perché il 1868 è stato duro, persino 2 m più alta dell'alluvione del 2000, lì l'han fatta intelligentemente lì, adesso non può più se c'è una cosa del genere, ma 198 cm ci può arrivare e se c'è qualcosa di inquinato va a portare nei terreni anche verso la stazione. Quindi prima di dire queste cose bisogna avere dei dati.

Secondo me il discorso è molto semplice, quella era lì, io ero nella Commissione del Paesaggio e potevo esprimermi come parere del paesaggio, non urbanistico, perché se avessi detto urbanistico avrei detto ben altro.

D'accordo con l'ingegner Brignoli, con il quale siamo amici, abbiamo detto no, cioè non si può fare quella cosa. Però attenzione che se andate a vedere, non l'abbiamo scritto, non

potevamo scrivere, non le nostre competenze, non è una competenza urbanistica, noi abbiamo una competenza ambientale, perché se andate avanti e togliete la, il pavimento, voi dovete per forza caratterizzare e modificare. E non vorrei che la bonifica quella la paghiamo noi, non l'operatore, tra l'altro, è un'altra cosa. Che è inquinato, si sa, non si sa, non lo so... può essere inquinato, come può essere che in cento anni sia andato via tutto quello che c'era sotto. Chi lo sa, se non hai dei dati, voi a casa vostra fate un esame per portare via il terreno, fate un esame, troverete magari l'arsenico fuori dei valori. Perché? Ma perché è un arsenico naturale. E allora? Quindi prima di dire certe cose bisogna avere dei dati in mano, se no veramente, se no parliamo di niente. E purtroppo a me dà fastidio quando dico che per gran parte dei politici i geologi servono solo quando c'è bisogno di giustificare per visibilità, solo per quello, noi serviamo come "jolly", abbiamo la carta, abbiamo la carta del PGT, la componente geologica che vi dice le varie aree a rischio. Io ringrazio l'amministrazione, ho fatto lo studio ad esempio della caserma, però viva Dio.

Il Sindaco precedente aveva una carta dove lì è un'area 3 con tre tipi di difficoltà diverse, ma si poteva scegliere un altro posto per andare a farla. Poi ho scoperto anch'io che la zona lì era veramente inquinata, inquinata tra virgolette.

Quindi, per favore, la geologia guardatela. Fare il politico è il lavoro più difficile come fare il papà o la mamma, però dovete studiare un po', insomma, voglio dire, perché anch'io voglio, a me piace la visibilità, però ho studiato un pochino!

Scusatemi.

Interviene il Consigliere Furio Artoni

Ma quindi adesso, a parte le questioni politiche, non ho capito cosa c'entra il geologo, ma il problema fondamentale è: "io ho parlato, ovviamente senza dati alla mano", io non faccio il geologo, ma la mia domanda è stata: "è stato fatto un accertamento sì o no? È inquinata la zona in cui è stata depavimentata quella strada? Sì o no?"

Se non è stato fatto questo accertamento, io vado a pensare, caro Dordi, perché sennò qui facciamo una questione politica ma è una questione di salute pubblica. Non stiamo giocando ai dadi, non stiamo facendo pubblicità a nessuno. Se lì vanno 400 ragazzi io dell'amianto volatile che va a ridosso a far respirare questi ragazzi io mi preoccupo!

Se poi voi mi dite i dati sono a posto, sono il primo a essere contento. Ma io ho chiesto all'Arpa, è arrivato qualcosa? No.

L'Arpa ha detto, essendo un territorio confinante in una zona dove ci possono essere solventi e sostanze altamente inquinanti dal 1869, io il problema me lo pongo. Geologo, non geologo, non sono qui a venirmi a dire: "guardate che facciamo spettacolo", sono qui a dire che "mi occupo della salute pubblica come amministratore". Non sono stati fatti gli accertamenti e dovresti saperlo anche tu. Quei rifiuti non vanno trattati come rifiuti ordinari, dovresti saperlo, vanno trattati come i rifiuti speciali. È questo che mi fa *****. L'approssimazione che

certe volte c'è in questa cosa, se c'è stata una depavimentazione, come diceva la Responsabile dell'Arpa, ci devono essere degli accertamenti.

Se mi dite che è tutto a posto, ma sono il primo a essere contento anche se quell'intervento fa schifo, ma sono il primo a essere contento se non ci sono rischi per la salute pubblica e per l'inquinamento ambientale. Se non sono stati fatti questi accertamenti, io mi preoccupo. E mi sembra legittimo da amministratore responsabile, preoccuparsi di questa cosa.

Grazie, scusate, ma non vorrei diventasse un dialogo tra le parti e non voglio che sia così.

Interviene la Responsabile dell'Ente Chiara Redaelli

Posso precisare una cosa? Lì il materiale è stato tolto in attesa di analisi per essere trasportato alla discarica. Chi non ha niente in mano è ARPA, perché la procedura non prevede di mandare niente ad ARPA.

Quindi è corretta la procedura.

Interviene il Consigliere Furio Artoni

Sarà corretto.

Interviene la Responsabile dell'Ente Chiara Redaelli

Aspettiamo gli esami.

Interviene il Consigliere Furio Artoni

Intanto avete scoperto tutta l'area lì ? Intanto è tutto scoperto quel tratto lì ?

Cioè, aspettate gli esami, ma intanto tutto quel tratto lì è scoperto. Cosa può succedere ?

I lavoratori che vanno lì con gli escavatori, se c'è dell'amianto.... (non udibile voce fuori microfono).

Interviene Il Presidente Giuseppe Cutrì

Consigliere, credo che abbia esposto in maniera esaustiva le sue preoccupazioni.

Ok, Andiamo avanti con l'interrogazione.

Interviene la Responsabile dell'Ente Chiara Redaelli

No.... posso precisare una cosa?

L'analisi sui terreni non si fa per l'amianto, giusto, me lo può confermare Arpa!

Quindi l'amianto riguarda solo i fabbricati se c'è della Ratti, non riguarda gli scavi che sta facendo adesso il Comune di Luino.

Interviene la Provincia con l'Ingegnere Peroni

Allora, per quanto riguarda gli scavi....

Interviene Il Presidente Giuseppe Cutrì

Scusate, vado avanti. Mi scusi...

Interviene la Provincia con l'Ingegnere Peroni

Sono sempre io, mi scusi. Per quanto riguarda i terreni scavati per gli scavi, abbiamo l'obbligo della presentazione della dichiarazione terre e rocce da scavo ex DPR 120 del 2017.

Nel DPR 120/2017, è previsto il set analitico minimale su cui fare le analisi per definire che il terreno scavato è quello che non viene lasciato in loco ma che viene trasferito; non sto parlando della strada che è stata divelta e verrà demolita, demolita e trasferita fuori area come rifiuto. Perché se è un rifiuto, non è terra e rocce da scavo, ma se ci sono degli scavi profondi con rimozione di terreni, il Comune ha l'obbligo, è lui l'Ente competente per la presentazione della dichiarazione terra e rocce da scavo in caso di scavi sotto superficie, cioè sotto il sedime stradale, l'asfalto, le diciamo così, antropico, che viene rimosso e smaltito come rifiuto.

In questo caso ci sono anche le eventuali indagini anche per l'amianto.

Vedo che si è ricollegata la Provincia di Varese con la dottoressa Magni.

Se può intervenire...

Interviene la Provincia la dottoressa Magni

Scusate, abbiamo avuto un problema col computer.

No, io purtroppo mi sono persa un pezzo della discussione a questo punto, ma volevo capire: ma il terreno di cui parliamo, che è stato già movimentato, rimosso, ma fa parte dell'area ex Ratti o è una zona esterna all'area Ratti?

Questo non mi è chiaro, scusatemi.

Interviene la Responsabile dell'Ente Chiara Redaelli

Sì, buongiorno, è una zona esterna all'area Ratti ed è stato rimosso l'asfalto, la parte superficiale.

Il terreno non è stato rimosso.

Interviene il Consigliere Furio Artoni

Scusi, precisiamo che è contigua, strettamente collegata all'Area ex Ratti.

Interviene la Responsabile dell'Ente Chiara Redaelli

Al di fuori della zona Ratti, ma è contigua, sì.

Interviene la Provincia con l'Ingegnere Peroni

Quindi non c'è nessun obbligo di presentazione della dichiarazione per scavo è fondamentalmente, è stato rimosso solo la parte antropica dell'asfalto.

L'asfalto deve essere smaltito come rifiuto, previa indagine di caratterizzazione dei rifiuti. Nell'attesa, diciamo, dello smaltimento come rifiuto, il Comune deve depositarlo in un'area indicata come deposito temporaneo.

Questo è l'unico adempimento da parte del Comune.

Interviene la Provincia la dottoressa Magni

Esatto, anche noi confermiamo, nel senso che nel momento in cui si movimenta della strada....

Interviene la Responsabile dell'Ente Chiara Redaelli

Confermo che è così!

Interviene la Provincia la dottoressa Magni

Non stiamo parlando della bonifica del sito ex Ratti, questa è un'altra cosa.

Interviene la Responsabile dell'Ente Chiara Redaelli

Grazie per la risposta e il chiarimento.

Interviene Il Presidente Giuseppe Cutrì

Ok, adesso procediamo. Allora. Cosa, dunque ...

(voce fuori microfono)

Guardo se serve la presenza della Provincia e Arpa. Per il punto 7 e 8, direi di sì, devono rimanere collegate ancora un pochino, dopo le lasciamo libere.

Allora,

- il punto 7 chiedeva, ok, a no a questo punto abbiamo risposto.
- Il punto 8 chiedeva se sia stato approvato e trasmesso agli enti competenti un piano di bonifica del sito, eccetera eccetera.

Agli atti del Comune e degli altri enti competenti non risulta aperto nessun procedimento ai sensi degli articoli 242 seguenti, al Decreto Legislativo 152/2006.

- Il punto 9 chiedeva quali controlli e verifiche siano stati fatti o saranno effettuati dal Comune di Luino in coordinamento con Arpa Lombardia e ATS Insubria per garantire le operazioni di demolizione e bonifica nel pieno rispetto della normativa ambientale e tutela della salute pubblica?

L'Operatore economico dovrà inviare, prima o contestualmente alla richiesta di demolizione, un piano di indagine preliminare ambientale al fine di attivare la procedura ai sensi degli articoli 242 e seguenti, del decreto legislativo 152/2006. Procedura delicata considerando l'ubicazione e la dimensione dell'area in passato a destinazione industriale.

Tale Piano dovrà essere trasmesso agli enti competenti, per quanto di loro competenza, per l'ottenimento del relativo parere.

Abbiamo finito questa parte, quindi, come suggeriva la dottoressa Redaelli, se Caprioli e la Provincia vogliono rimanere collegate ben contenti, altrimenti potete anche scollegarvi, e vi ringraziamo per essere intervenute, e per aver dato il vostro contributo.

Interviene la Provincia con l'Ingegnere Peroni

Ripeto che noi siamo a vostra disposizione dell'amministrazione comunale qualora arrivi il piano di indagine preliminare per il parere di competenza ed eventuale sopralluogo preliminare per l'individuazione dei centri di pericolo della situazione Ratti, in modo tale che tutto il proseguo dell'iter di approvazione dell'eventuale piano di bonifica in caso di superamento delle soglie di concentrazione, abbiamo la possibilità di fornirgli un utile supporto.

E poi vi saluto perché a questo punto mi scollego.

Grazie a voi.

Buona serata.

Interviene Il Presidente Giuseppe Cutrì

Grazie mille.

Interviene la Provincia la dottoressa Magni

Sì, buonasera, anche noi ci scollegiamo se non serve più il nostro contributo.

Vi salutiamo.

Interviene Il Presidente Giuseppe Cutrì

Buonasera, grazie anche a voi.

Grazie.

Allora torniamo all'interrogazione:

il punto c) chiedeva informazioni riguardo la sicurezza pubblica.

- Punto 10, quali provvedimenti siano stati adottati o siano in corso di adozione da parte del Comune di Luino per garantire la messa in sicurezza immediata degli edifici pericolanti dell'area Ratti a tutela dell'incolumità pubblica dei cittadini che transitano su Viale Dante e Via Lido?

Questa è la risposta: “In data 25 novembre 2024 veniva emessa ordinanza contingibile e urgente per la messa in sicurezza delle pareti di perimetrazione dell'area privata complesso ex area Ratti Luino delimitata con murature continue prospicienti su pubbliche vie, e questo a seguito di un sopralluogo congiunto con il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Varese e successiva nota del Comando, che riportava: *“Gli edifici interessati dai crolli e dalle criticità di cui alla segnalazione risultano ubicati in area privata delimitata e chiusa.*

La squadra Vigili del Fuoco ha provveduto ad ispezionare l'intera perimetrazione di pertinenza dell'ex area Ratti avente affaccio sulle pubbliche vie: Viale Dante Alighieri, Viale Flavio Fornara e Via Lido e non ha riscontrato situazioni di pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità” e aggiunge: “si è potuto accertare dalla pubblica via alcuni versavano in stato di vetustà e degrado evidente. Analogo degrado è stato riscontrato anche lungo alcune porzioni delle pareti di perimetrazione. Al suo interno non erano presenti attività in esercizio, ad esclusione della porzione dell'aria utilizzata dalla società Marine Star di Tana Guido C. snc come rimessaggio per natanti”.

In assenza di immediati adempimenti da parte della Grad Luino, il Comune ha provveduto a delimitare le aree esterne e a interdire l'accesso al pubblico, con comunicazione del 28 novembre 2024, Grand Luino anticipava il ricorso al Tar e in data 17 dicembre, la stessa faceva ricorso al Tar Lombardia per l'annullamento dell'ordinanza e del verbale dei Vigili del Fuoco, ricorso respinto in data 6 febbraio 2025.

Successivamente, in data 10 febbraio, l'Architetto Kraft, per conto della società R&M Costruzioni SRL incaricata dalla Grand Luino, comunicava l'inizio dei lavori in regime di Edilizia libera al fine di rimuovere le parti di edificio pericolanti.

Successivamente, con protocollo n. 6417 del 26 febbraio 2025, l'architetto Kraft comunicava la fine dei lavori di messa in sicurezza.

Allo stato attuale non si riscontrano problemi di incolumità per la cittadinanza, tantomeno non sono state trasmesse relazioni strutturali che potessero supportare il potenziale crollo degli edifici interni.

Il Punto d) dell'interrogazione: “accordi finanziari e contratto di sviluppo con Invitalia”.

Chiede il Consigliere Artoni se il Comune di Luino sia stato formalmente informato dalla Società Grand Luino S.r.l. dell'attivazione di un contratto di sviluppo di attività turistiche con Invitalia Spa e, in caso affermativo, quale sia l'ammontare complessivo dell'investimento dichiarato, quale sia l'entità dei contributi a fondo perduto e dei finanziamenti agevolati e richiesti o già concessi e quali siano le tempistiche di attuazione del contratto di sviluppo. Chiede se il Comune di Luino abbia sottoscritto o sia chiamato a sottoscrivere protocolli d'intesa, accordi di programma o altre forme di collaborazione istituzionale con Invitalia, Regione Lombardia, Ministero del Turismo o altri enti pubblici in relazione al progetto di riqualificazione dell'area Ratti e infine quale sia la situazione economico-patrimoniale della Società Gran Luino SRL sulla base dei bilanci depositati presso il registro delle imprese al fine

di valutare la solidità finanziaria del soggetto attuatore e l'intervento di riqualificazione e la sua capacità di portare a compimento l'opera nei tempi e nei modi previsti.

Risposta: “agli atti del Comune non è presente nessuna documentazione relativa ad accordi con Invitalia, come da riscontro telefonico di oggi, da parte dell'ingegner Caviglia, del Dirigente del Settore Programmazione Negoziata di Regione Lombardia anche Regione, non ha ricevuto evidenze formali rispetto ad accordi tra Grand Luino e Invitalia.

Con protocollo n. 20412 del 19 luglio 2021, Grand Luino ha inviato una proposta di protocollo d'intesa finalizzata la definizione di un accordo di programma, avente per oggetto: “Lago Maggiore 2026, distretto Luino Germignaga - Protocollo d'intesa”.

La proposta non è stata condivisa e sottoscritta dal Comune in quanto considerata priva di qualsiasi elemento tecnico fondamentale per una valutazione del suo complesso, come comunicato e trasmesso con nota del 14 settembre 2021 e alla quale non ha fatto seguito nessun riscontro da parte di Grand Luino.

Lo stesso ingegner Caviglia, nella medesima telefonata, confermava che non vi sono accordi con Regione Lombardia, cioè tra Grand Luino e Regione Lombardia, sottolineando come gli accordi di programma vengono siglati tra pubbliche amministrazioni con l'eventuale coinvolgimento dei privati. Regione non attiva accordi di programma in assenza di interesse dei territori coinvolti.

Sì, vuoi prendere la parola tu?

Interviene il Sindaco Enrico Bianchi

Ok, grazie. Buonasera.

Per precisione, appunto, il 16 luglio del 2021, viene inviata dalla Società Grand Luino in persona del Legale Rappresentante con premessa di essere proprietaria del complesso immobiliare noto come area ex Ratti sita in Luino, eccetera eccetera.

Quindi individuando tutte le particelle catastali dove dice che, come ampiamente noto, l'area ex Ratti è stata un tempo fiorente polo produttivo, costituite oggi un'area industriale dismessa e rappresenta un mercato territoriale degradante, degradato sarebbe. Che il sito occupato dell'ex Ratti è posto in posizione strategica sul lungolago Luinese all'ingresso del sistema lacuale.

Allora questo è il dato un po' chiave che la scrivente Società ha in progetto la realizzazione a valle della stipulazione in tempi auspicabilmente ravvicinati di un accordo di programma o di altro strumento di programmazione negoziata previsto dalla legge regionale del 29 novembre del 2019, numero 19 e dalla Disciplina Nazionale, come ad esempio il contratto di sviluppo di attività turistiche barra Invitalia, esteso a una molteplicità di enti di un ambizioso progetto di rigenerazione territoriale di sviluppo turistico incentrato sulla riscoperta del sistema delle idrovie e sulla riqualificazione funzionale ambientale della fascia compresa fra il Porto Nuovo

e la foce del fiume Tresa e, più in generale, una valorizzazione complessiva del contesto di intervento attenta alle esternalità positive prodotte dal medesimo progetto.

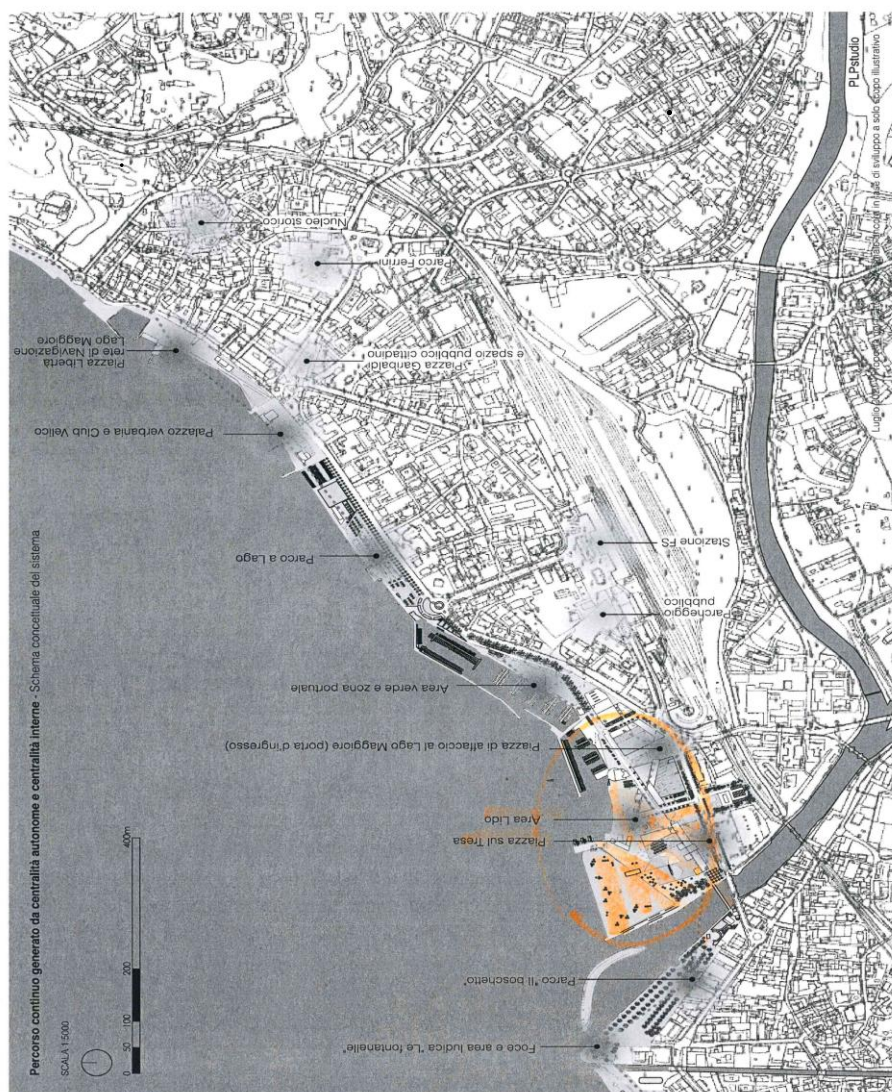
Questo progetto denominato provvisoriamente: “Lago Maggiore 2026”, riguarda alcune delle più significative aree turistiche del Lago Maggiore, tra cui: Luino, Germignaga, Brezzo di Bedero, Cannero e Cannobio, cioè un distretto turistico definito sulla base di indicatori statistici di contiguità.

Tutto ciò premesso, la scrivente, come sopra rappresentata, formula istanza affinché tra la scrivente Società, l'amministrazione comunale e l'indirizzo, si possa sottoscrivere - ai sensi dell'articolo 1, comma 1 bis e articolo 11 della legge numero 241 del 1991 - un protocollo d'intesa finalizzato alla promozione di un accordo di programma di rilevanza sovralocale, il cui obiettivo principale sarà l'attuazione di un intervento coordinato e sinergico pubblico-privato che, ispirandosi ai principi di rigenerazione urbana, territoriale e di contenimento del consumo di suolo, preveda oltre alla riqualificazione funzionale ambientale dell'area industriale ex Fabbri Ratti, oggi dismessa, ambito TRC1 nel PGT e della contigua fascia pubblica lago anch'essa oggetto di trasformazione ambito TRC 2 nel PGT, la realizzazione di una serie di interventi considerati di interesse pubblico per cui viene presa in considerazione sia l'ex Fabbri Ratti sia anche il terreno adiacente che è di terreno di proprietà comunale dove c'era il campo sportivo.

La realizzazione di una serie di interventi considerati di interesse pubblico.

Vedi la scheda allegata che posso anche mostrare.

(il Sindaco mostra la scheda).



Mostra adeguate opere infrastrutturali connesse volte non solo ad accrescere l'attrattività turistica del distretto Luino/Germignaga, ma anche a risolvere alcune criticità del sistema della viabilità, della mobilità, della sosta che esistono sull'area oggetto del programma di sviluppo. Nel protocollo d'intesa il Comune prenderà altresì atto che, in considerazione della rilevanza strategica del progetto complessivo, per la dimensione del programma di investimenti privati, per il significativo impatto occupazionale, per la capacità di attrazione di investimenti esteri, per le rilevanti ricadute ambientali positive la Società Grand Luino S.r.l., ha titolo ed è proponente, tramite Invitalia, di un contratto di sviluppo di attività turistiche, ai sensi dell'articolo 9 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 9 dicembre del 2015, e di due accordi complementari di programma di sviluppo per il coinvolgimento e cofinanziamento del Ministero del Turismo, dello Sviluppo Economico della Regione Lombardia, della Società di Navigazione e altre amministrazioni, nella realizzazione di opere infrastrutturali di scala sovralocale, fra cui il ponte di collegamento sul fiume Trese e altri come meglio dettagliati nella scheda allegata, lettera A).

(il Sindaco mostra la scheda allegata, alla lettera A).

ALLEGATO "A" – SCHEDA INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO

Infrastrutture e opere di interesse pubblico (realizzati principalmente con risorse private – Grand Luino srl):

- 1) Piazza panoramica all'entrata di Luino.
- 2) Parcheggio pubblico fra viale Dante e vicolo S. Onofrio (Stazione)
- 3) Ponte sul fiume Tresa di collegamento ciclo-pedonale con Germignaga (cofinanziamento).
- 4) Riqualificazione ambientale del viale Fornara e del collegamento fino al Parco a Lago.
- 5) Porto Lido-Porto Nuovo, completamento (in parte cofinanziato da fondi nazionali).
- 6) Riqualificazione del sistema naturalistico della foce del Tresa reinterpretandone la tutela ambientale e paesaggistica e la garanzia idrologica del vecchio campo di calcio.
- 7) Lido con piscina, completamento (mediante contratto di sponsorizzazione).
- 8) Nuovo deposito barche per la Canottieri Luino (in parte su proprietà Grand Luino srl) e valorizzazione del Centro remiero esistente.
- 9) Riconfigurazione degli spazi urbani della Città (piazza Garibaldi, Parco Ferrini, giardini di via Sereni, etc., cofinanziamento).
- 10) Piano del decoro riguardante la zona di prossimità del contesto oggetto di intervento (cofinanziamento).
- 11) Assistenza e consulenza tecnico-amministrativa (Invitalia, Ministeri coinvolti, Regione Lombardia).

Interventi realizzati con risorse private da Grand Luino srl ma di rilevante impatto economico-sociale-ambientale per il territorio comunale:

- 1) Riqualificazione funzionale dell'area dismessa ex fabbrica Ratti mediante bonifica ambientale e risposta ai problemi di degrado, sicurezza e ordine pubblico oramai improcrastinabili.
- 2) Acquisizione e riqualificazione funzionale della palazzina ex uffici Ratti e risposta ai problemi di degrado, sicurezza e ordine pubblico oramai improcrastinabili.
- 3) La razionalizzazione di queste aree degradate, insieme a quelle pubbliche lungolago, consentirà di ricavare ampi spazi di percezione paesaggistica fluvio-lacuale, sia rimuovendo l'attuale barriera visiva fra tessuto urbano e i due elementi fiume-lago, sia ampliando la fascia (privata) di rispetto lungo il fiume Tresa.
- 4) Salvaguardia di alcuni elementi architettonici inerenti alle radici industriali e manifatturiere locali: conservazione dell'immagine principale dell'opificio storico.
- 5) Resort del benessere con Hotel, Spa, sale conferenze, appartamenti assistiti, show rooms, spazi attrezzati per eventi culturali, etc. in grado di incrementare l'attrattività turistica internazionale con servizi aggiuntivi per destagionalizzare i flussi, e generare così esternalità positive per l'intera Città.
- 6) Potenziamento dell'attività cantieristica e portuale.
- 7) Finanziamento del progetto turistico "Distretto Luino-Cannero-Cannobio" con il coinvolgimento della Navigazione Lago Maggiore.
- 8) Finanziamento del progetto "Idrovia Locarno-Venezia", con la realizzazione dell'attracco a Golasecca per il collegamento con Malpensa.
- 9) Finanziamento del progetto "Idrovolanti", con ripristino dell'antico attracco a Germignaga.
- 10) Piano innovativo di manutenzione, ordinaria e straordinaria, degli spazi ad uso pubblico "a costo zero" per la collettività.
- 11) Impatto strutturale positivo e di lungo periodo sulla finanza locale.

C_E734 - A878F93 - 1 - 2023-03-20 - 0009484

Nel caso di perfezionamento di questo strumento di programmazione negoziata, il Comune riceverà, in base al principio di sussidiarietà verticale, l'assistenza qualificata, le riassicurazioni più opportune in merito alla procedura amministrativa, Conferenze di Servizi, Comitato Tecnico, eccetera... e alla fattibilità tecnico economica e finanziaria dell'iniziativa da parte dei livelli di governo sovraordinati.

Eventuali integrazioni e modifiche all'elenco delle opere infrastrutturali e funzionali al programma proposto dalla scrivente Società saranno naturalmente oggetto di confronto e approfondimento prima della firma del protocollo medesimo. Allora, mi fermo su due cose:

- la prima: cosa significa l'articolo 1, comma 1bis e articolo 11 della legge numero 241 del 1990, la pubblica amministrazione nell'adozione di atti di natura non autoritativa agisce secondo le norme di diritto privato, salvo che la legge disponga diversamente. Ciò significa che il Comune partecipa in un'eventuale, nella sigla di un protocollo d'inteso, con degli obblighi che sono di natura di diritto privato, quindi con tutti i rischi che sono connessi con una situazione di questo genere.

In aggiunta a questa, nelle premesse venivano prese in considerazione sia la TRC 1 che la TRC 2 e nel documento allegato che forniremo ovviamente al Consigliere che ha proposto l'interrogazione, ci sono alcune planimetrie che identificano alcune aree di natura pubblica, l'ex campo sportivo, in una trasformazione in area di utilizzo privato. Su questo non era una considerazione che noi ritenevamo adeguata alle necessità del Comune di Luino.

Il Comune di Luino ha diritto ad avere quello spazio ad uso pubblico; quindi, oltretutto la scheda presentata sulle opere pubbliche, secondo me, è veramente un po' povera. Ma al di là di questo, credo che le considerazioni fossero sostanzialmente di tipo politico e di tipo di valutazione dei rischi.

Noi su queste cose, ed io personalmente ho deciso di non dare seguito, ma non dare seguito facendo anche alcune considerazioni, chissà mai che ci siano alcuni spiragli che ci si consentano di invece dare seguito ad una proposta che poteva anche rivelarsi interessante, perché no. Allora c'è stata questa risposta che viene citata da parte nostra, attraverso gli uffici, nella quale noi rispondiamo alla proposta di protocollo d'intesa per la redazione di un accordo di programma quindi torniamo sul discorso dell'accordo di programma. L'accordo di programma consente di andare in deroga rispetto a tutti gli strumenti pianificatori che sono presenti sul comune e quindi si rientra in un piano che è completamente diverso, anche più complesso. E per quanto riguarda un'amministrazione anche di difficile anche gestione insomma, di complessità ulteriore, però, al di là di questo, noi abbiamo risposto attraverso una lettera al Responsabile del Settore Territorio, dopo che noi avevamo avviato un confronto interno proprio su questo, e diciamo che: *“facendo seguito alla richiesta del 19 luglio con protocollo eccetera eccetera, per segnalare quanto già espresso degli*

incontri preliminari informali con gli amministratori, che è stata esaminata e valutata dal nostro ente. L'amministrazione esprime il suo interesse nei confronti di progetti di sviluppo turistico del territorio luinese, ancor più se inseriti in una strategia di comparto territoriale più ampio”.

Come bene evidenziato lo strumento individuato, quindi l'accordo di programma, quindi la firma di un protocollo d'intesa adeguato alla scala di intervento e dalle esigenze di collegarsi con una più ampia strategia di sviluppo turistico nazionale, pone quattro ordini di criticità.

Quindi, poniamo queste quattro domande: l'accordo articolo 11 del già citato della già citata legge 241 del 1990 è basato su un accordo diretto tra l'amministrazione comunale e l'operatore economico che, con la sottoscrizione dell'accordo, è riconosciuto come interlocutore e controparte di una molteplicità di future reciproche obbligazioni. È quindi necessario avere piena e completa conoscenza della configurazione attuale e futura dell'interlocutore, sia per i profili di legittimità a trattare con la pubblica amministrazione, sia per la valutazione dell'affidabilità quale destinatario e fornitore di obbligazioni.

Il Progetto, l'altra domanda, il progetto proposto è fortemente strutturato nella sua componente finanziaria e da questa ne deriva la fattibilità e la sostenibilità dell'intervento e delle strutture realizzate con il medesimo. È indispensabile quindi una verifica del piano economico-finanziario per poter aderire alla proposta di protocolli d'intesa. La proposta avanzata interviene sulla definizione dell'assetto e dell'uso del comparto TRC 2 aree pubbliche di lungolago, In relazione alle peculiarità dell'insediamento turistico, è necessario un masterplan delle aree pubbliche che noi abbiamo fatto, che contempli e declini tutte le istanze che la città e l'amministrazione intendono inserirvi.

Quarto punto: un tale programma di interventi per le sue specificità di complessità, rilevanza di oneri finanziari e molteplicità di soggetti attuatori, necessita di un sistema di controllo di gestione che, per quanto riguarda gli aspetti di interesse comunale, consenta un controllo analogo effettivo su sviluppo ed attuazione del medesimo.

Noi restiamo con una porta aperta dicendo: “si richiede pertanto di riformulare la proposta includendo la risoluzione alle problematiche sopraesposte ed un cronoprogramma delle fasi di elaborazione decisionali, di pianificazione ed attuative, al fine di programmare quanto necessario per la partecipazione al progetto”. Di questo non è mai giunto niente a noi.

Interviene Il Presidente Giuseppe Cutrì

Grazie, ok.

Vado avanti.

Il punto e): “oneri finanziari e contenziosi a carico del comune?”.

Chiedeva il Consigliere Artoni se risultino in essere contenziosi amministrativi, ricorsi al TAR o al Consiglio di Stato o contenziosi civili tra il Comune di Luino e la società Grand Luino S.r.l. o tra il Comune e altri soggetti in relazione all'area Ratti. In caso affermativo, quale sia lo stato dei procedimenti l'oggetto delle controversie. Quale sia l'ammontare complessivo delle spese legali sostenute o da sostenere dal Comune di Luino, se il Comune abbia sostenuto o debba sostenere altre spese straordinarie in relazione all'area Ratti, perizie tecniche, consulenze specialistiche, incrementi di messa in sicurezza, monitoraggi ambientali con indicazione dell'ammontare della causale di ciascuna spesa.

Allora questi sono i contenziosi che ci sono stati tra il Comune di Luino e d Luino S.r.l.:

- Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica trasmesso con nota protocollo n. 30032 del 25 settembre 2023 per l'annullamento della deliberazione di Consiglio comunale numero 21 del 27 aprile 2023, pubblicata all'Albo Pretorio a far data dal 26 maggio 2023, ad oggetto: “Rigenerazione urbana, legge regionale 26 novembre 2019, numero 18, ambiti di rigenerazione, aggiornamento”;
- Ricorso alla Corte di Giustizia tributaria di Varese, primo grado, trasmesso con noto protocollo n. 192010 del 17 giugno 2024 per l'accertamento esecutivo IMU anno 2019.
- Ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, sede di Milano, trasmesso con nota protocollo n. 38949 del 24 dicembre 2024 per l'annullamento dell'ordinanza contingibile e urgente per la messa in sicurezza delle pareti di perimetrazione dell'area privata, complesso ex area Ratti Luino, delimitato con murature continue prospicienti su pubbliche vie;
- Ricorso per l'annullamento del provvedimento del 25 settembre 2024, protocollo n. 29023 con la quale il Comune ha dichiarato l'improcedibilità della domanda di rilascio di autorizzazione paesaggistica ordinaria per le demolizioni presso l'ambito di trasformazione TRC 1 - Area ex fabbrica Ratti.

L'ultimo punto: “Trasparenza e partecipazione”.

Il Consigliere chiede se l'amministrazione comunale abbia organizzato, intende organizzare incontri pubblici di presentazione del progetto di riqualificazione dell'area ratti alla cittadinanza al fine di garantire la partecipazione democratica e il diritto all'informazione dei cittadini luinesi su un'operazione che cambierà profondamente l'assetto urbanistico e paesaggistico della città. E infine, se tutti gli atti amministrativi e le convenzioni urbanistiche, gli accordi pubblico-privato, i pareri degli enti e la documentazione tecnica relativa all'area ratti siano stati regolarmente pubblicati all'Albo Pretorio online del comune e nella sezione amministrazione trasparente del sito istituzionale ai sensi del Decreto Legislativo 33 del 2013.

Risposta: “L'amministrazione ha effettuato incontri pubblici per divulgare l'idea di città pubblica contenuta nel “Masterplan del lungolago” che gli spazi di partecipazione previsti per

l'approvazione dei piani attuativi sono quelli ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale 12 del 2005. Stante il corso dell'attuale procedimento, non ci sono documenti da divulgare attraverso l'Albo Pretorio e Amministrazione Trasparente come previsto dalla normativa vigente.

Interviene l'Assessore Francesca Porfiri

Sì, volevo consegnare al Consigliere Artoni l'esito delle indagini previste per il Comune, per quell'area. Le ho chieste al Geometra Giorgetti che me le ha poc'anzi portate, così può assicurare sé stesso e la cittadinanza, perché i valori sono nei limiti.

Quindi quello che era il nostro dovere fare, è stato fatto.

Spero che questo lo possa assicurare.

(Si allega al presente verbale copia esito indagine consegnata al Consigliere Furio Artoni)

Interviene il Consigliere Furio Artoni

Vengo a prendere il documento.

Interviene l'Assessore Francesca Porfiri

Perfetto.

Interviene la Responsabile dell'Ente Chiara Redaelli

Scusate, un'ultima precisazione, la Ratti ha comunicato che non fa l'intervento di bonifica sul terreno - prima mi sono dimenticata di dirlo - ma sulle strutture; quindi, non ha ancora inviato niente al Comune. Però ipotizziamo che ci dovrà mandare qualche Piano per la rimozione dell'amianto.

Interviene l'Assessore Francesca Porfiri

Noi, comunque, abbiamo risposto alla Pec che, appunto, non essendoci titoli abilitativi per noi li stanno facendo in assenza di titolo.

Quindi non basta comunicare con Pec alla polizia locale che si farà un intervento edilizio, non basta per tutti i cittadini, non basta anche per loro.

Interviene Il Presidente Giuseppe Cutrì

Aggiungo io una riflessione, all'inizio del suo intervento, il Consigliere Artoni ha parlato di scontro tra il Comune di Luino e la Grand Luino S.r.l., io voglio, come dire, voglio assicurare non solo i Consiglieri di opposizione presenti e le persone presenti in sala, ma tutti coloro che magari ascolteranno questa Commissione che, come dicevo, è registrata e quindi verrà pubblicata sul sito del Comune di Luino che da parte dell'amministrazione non c'è mai stato né un atteggiamento, né un comportamento, né atti ostili alla Grand Luino S.r.l., al suo amministratore delegato e all'intervento che l'operatore vorrebbe realizzare su sull'ex Area Ratti.

Credo che sia interesse di tutti che quell'area venga rigenerata e che quell'area venga riqualificata e chiaramente l'amministrazione, come dire, tratta questa questione con le pinze, perché il suo, come dire, il suo compito è quello di sincerarsi che il tutto venga fatto nella maniera opportuna.

Noi purtroppo a Luino abbiamo ben presente che cosa succede quando certe operazioni non vengono fatte come si deve. Chiaramente questo non vuol dire che debba necessariamente succedere anche all'ex area Ratti, però vuol dire che quando certi interventi di una certa portata, e vengono fatti, a volte possono lasciare strascichi che sono peggio di quello che c'era prima che si intervenisse.

Quindi io vorrei appunto rassicurare tutti che non c'è nessuna, nessun atteggiamento ostile, anzi noi in questi anni abbiamo dimostrato grande collaborazione nei confronti non solo dell'amministratore della Grand Luino, ma anche nei confronti dei vari soggetti che nei vari incontri sono stati presentati i progettisti, eccetera eccetera. Era stata iniziata una negoziazione che aveva anche avuto inizialmente un esito positivo, perché ci si era confrontati su quelle che erano le richieste da parte dell'amministrazione per quanto riguarda la parte pubblica, su alcune di queste c'era stato un sostanziale accordo, su altri no, su altri c'erano dei sì. C'era tutta la disponibilità da parte nostra a continuare questa negoziazione che però, come è stato ricordato prima, a un certo punto è stata interrotta per motivi che a noi non sono, non sono noti. Ecco, questo era quello, quanto volevo sottolineare.

Interviene la Responsabile dell'Ente Chiara Redaelli

Grazie.

Scusate, l'ultimo intervento, relativamente all'intervento di via Lido fatto...relativo a “che sta facendo il Comune”, le analisi sono state fatte prima di iniziare il cantiere; quindi, l'asportazione dell'asfalto è stato fatto successivamente a quando abbiamo saputo che cosa c'era sotto e sapendo che non c'era nessun inquinamento.

Interviene il Consigliere Furio Artoni

Niente, la mia era una domanda.

Se mi avreste risposto subito...

Interviene la Responsabile dell'Ente Chiara Redaelli

Mi sono arrivati adesso i documenti, mi dispiace, se no avrei risposto subito.

Intervento: Consigliere Franco Compagnoni

Ecco, se posso, Presidente.

Interviene Il Presidente Giuseppe Cutrì

Prego.

Intervento: Consigliere Franco Compagnoni

Io mi sento di ringraziarti, Furio. Mi sento di ringraziarti perché, perché credo che tu abbia con questa costruttiva provocazione, tu abbia messo lì a chiaro un metodo, un metodo che in questo momento credo sia un casellario con tante voci a cui non si può dare una risposta, ma credo che costituisca un elemento metodologico che a onore del vero dovrebbe essere sempre attuato, ecco. Ma se vogliamo togliere un po' l'ipocrisia che continua a farci dire ormai da più di trent'anni che l'area Ratti è un'area strategica per Luino e che quindi lo si deve fare, si deve fare un ragionamento assolutamente costruttivo e ponderato e assolutamente responsabile, però bisogna cominciare davvero a farlo insomma. Io credo che momenti come questo, importanti, che ripeto, dovrebbero essere dedicati a ogni tipo di intervento, ma vivaddio, quell'area è veramente nucleare, cromosomica per Luino; quindi, merita davvero di essere identificata come un elemento di riflessione a parte.

Credo che questo modo di procedere possa consentire di riacquisire elementi di serenità per poter procedere, perché è molto vero quello che il Presidente ha detto, ma non dobbiamo correre il rischio di un ulteriore immobilismo che porti per altri trent'anni ad incancrenire delle situazioni che alcune volte poi magari si vestono di fraintendimenti o di dietrologie che è necessario, così, smontare. Io credo che possa valere la pena se l'interlocutore manterrà questo interesse, che questa cosa si palesi ulteriormente ecco, che sia necessario reinserire in questo processo decisionale degli elementi di serenità, di riflessione, di responsabilità, di chiarezza e di reciprocità, che credo in un gioco delle parti pirandelliano, le parti richiederebbero. Io ho sentito, la digressione del Sindaco e sono assolutamente..., condivido assolutamente quelle che sono le preoccupazioni della parte pubblica e credo che tu abbia espresso in maniera assolutamente elegante quello che è necessario avere e credo che questo tipo di chiarezza possa far bene anche all'interlocutore, che con questi elementi di chiarezza possa avere quella agilità e quella fragranza per potersi muovere in maniera ancora più veloce, più rapida rispetto a quelle che sono le sue potenzialità, che sono ovviamente da ulteriormente esternare e da ulteriormente concretizzare. Quindi vorrei che questo elemento, di condivisione e di pubblicizzazione attraverso uno strumento, come può essere la commissione, ma come può essere magari anche il Consiglio comunale in futuro rispetto a una scelta di questo genere, non contribuisca in un gioco delle parti a una retrazione reciproca, ma sia proprio un elemento propositivo per poter cogliere reciprocamente le esigenze e con l'elemento di chiarezza, di trasparenza e di percorribilità non si incorra a incastonare una situazione che, se questi vortici questi cortocircuiti continuano a ricrearsi, rischiamo di far passare altri decenni con un immobilismo che anche questo non è un bene per la città, perché anche questo rientra in una sorta di deresponsabilità, deresponsabilizzazione che diventa responsabilità, insomma, ecco cioè; quindi chi amministra ha il diritto e il dovere di essere estremamente cauto e prudente, ma ha la necessità poi di dover decidere di prendere e di cogliere delle occasioni, soprattutto occasioni importanti che devono essere inesorabilmente dinamicizzate.

Quindi ti ringrazio per il canovaccio che hai espresso e che credo diventi un formulario che via via possa trovare risposte compiute. Oggi sono più le non risposte che si riescono a dare che le risposte che si riescono ad ottenere.

E ringrazio anche il Sindaco per l'espressione che credo sia una cosa che attraversi la politica e la partitica. Credo che tu abbia espresso in maniera laica quelle che possono essere le preoccupazioni di un'amministrazione comunale nel prendere decisioni in questo senso.

Però la sintesi di queste riflessioni deve portare a una dinamicizzazione, non dobbiamo correre il rischio di impantanarci in situazioni burocratiche, già ce ne abbiamo troppe, insomma, quindi dobbiamo davvero, in un gioco di reciproca sensibilità e di responsabilità, imparare a prendere delle decisioni storiche e strategiche che vanno oltre l'aspetto di ordinaria amministrazione ma di una straordinarietà che adesso lì ha bisogno di essere colta. Grazie.

Interviene Il Presidente Giuseppe Cutrì

Posso fare solo un commento al Consigliere Compagnoni? Sono completamente d'accordo con lei, solo che per evitare l'immobilismo e far sì che le cose vadano avanti bisogna sedersi attorno a un tavolo perché si trovino gli accordi per andare avanti. Il discorso è che noi siamo seduti al tavolo e dall'altra parte non c'è nessuno.

Quindi da parte nostra, come dicevo prima, non c'è nessuna intenzione e tra l'altro nessun interesse a mantenere ferma quella situazione perché vedere le reti arancioni sulla Via Dante non piace a nessuno, vedere gli edifici della Ratti nelle condizioni in cui sono non piace a nessuno.

Però, ripeto, non possiamo essere noi a prendere l'iniziativa. L'iniziativa la prende il privato che fa le sue proposte, ce le presenta, l'amministrazione con tutte le accortezze del caso, le esamina e inizia quella fase che dicevamo prima di negoziazione che poi dovrebbe portare ad una, ad una, ad una soluzione condivisa. Però questo processo che era iniziato e si è interrotto, e non per volontà dell'amministrazione, perché ad oggi non c'è nessun atto che dica che l'amministrazione ha voluto stoppare quella che era la negoziazione, anzi, tra l'altro, noi abbiamo voluto e speso soldi per affidare la progettazione del "Masterplan del lungolago", non per un capriccio, ma perché una visione di quell'area non c'era, noi non l'abbiamo trovata quando siamo arrivati non c'era, e ritenevamo che fosse indispensabile che ci fosse, perché mi metto nei panni dei progettisti dell'area Ex Ratti che devono progettare che cosa fare in quell'area senza sapere che cosa ci sarà tra loro e il lago.

Noi abbiamo voluto dare questa visione che chiaramente era una nostra visione, non era vincolante, e poteva essere oggetto di discussione. Questa discussione, lo ripeto per l'ennesima volta, era iniziata, si è interrotta non per volontà dell'amministrazione e noi al tavolo ci sediamo volentieri anche domani mattina, se però dall'altra parte troviamo chi, le persone con cui dobbiamo parlare.

Intervento: Consigliere Franco Compagnoni

Perfetto, assolutamente. Ma infatti, credo che se il messaggio di questa commissione possa essere quello davvero di far venir meno processi alle intenzioni ed essere il rasserenare, il creare un elemento adeguato di riaperture e di ricondizioni non facendo venir meno quelle che sono le necessarie precisazioni, è ovvio questa intenzione. Credo che qualsiasi controparte in un gioco di reciprocità non possa che richiedere e avere risposte adeguate per quanto riguarda ciò che c'è da porre in essere, però, ecco, credo che sia un l'elemento di bene che si può trasmettere rispetto ad essersi trovati. Anch'io, ecco, avrei gradito avere un'interlocuzione diretta, insomma, in questo senso, ma davvero credo che sia necessario ridare un elemento di serenità per poter cogliere questo aspetto nell'ambito di una dinamica di serenità costruttiva, di impegno, di responsabilità reciproca, perché il pubblico ha una necessità ineludibile di responsabilità rispetto a quel destino e va riconosciuto al privato un'altrettanta necessità di responsabilità propria, ma di impegno e le due cose non possono non essere oggetto di cerniera costruttiva, quindi sarebbe sgradevole se rispetto a questo tipo di riflessioni che oggi abbiamo fatto, pur incompleta, pur capendo che cosa serve, perché non è stato tempo perso. Furio, non ci sono tante risposte, ma... quelle sono le risposte che è necessario ottenere e avere in assoluta reciprocità e chiarezza; però, ecco, il messaggio è quello che si è qui per cercare, in senso positivo, di ritrovare una potenzialità che consenta di uscire da una cancrena trentennale.

Insomma, ecco...

Interviene Il Presidente Giuseppe Cutri

Grazie. La commissione, ok....

Interviene il Consigliere Denis Ferrari

Scusa! Volevo sottolineare alcuni punti.

Allora, hai detto che non ci sono stati blocchi da parte del Comune per quanto concerne la demolizione delle strutture, e cioè nel settembre del 2024 il protocollo n. 29023 è stato bloccato dal Comune, quindi, l'opera di smantellamento di tutto quello che era la struttura, quindi il lastrico solare e le strutture appunto verticali. Ora invece c'è addirittura un arrivo, praticamente un ok da parte del Tribunale per poter procedere a quest'opera.

Ok?

Interviene la Responsabile dell'Ente Chiara Redaelli

No, è sbagliatissimo quello che stai dicendo scusa! Perché il Comune.... (viene interrotta)

Interviene l'Assessore francesca Porfiri

Lascialo dire

Interviene il Consigliere Denis Ferrari

No, allora, aspetta, il provvedimento era quello, poi il Tribunale, ha stabilito che l'istanza presentata dalla ricorrente, sulla riqualifica, l'inquadra appieno nell'ambito dell'operatività della norma tecnica; quindi, non c'è nessuna problematica tecnica per poter iniziare a fare quello che dovevano iniziare a fare. Quindi non parliamo di bonifica, parliamo di togliere il lastrico solare, togliere le pareti perimetrali di quello che è la struttura e da lì poi, provvederanno a fare tutto quello che è ma qui è il tribunale che lo decide. Qui c'è il Tribunale che dice che la cosa la si può fare. Punto!

Poi non lo so, cosa abbiate in mano voi, io ho questo in mano, poi non lo so.

Interviene l'assessore Porfiri

Sì, intervengo io... Il Tribunale ha solamente annullato la nota, la nostra nota di improcedibilità.

Il Funzionario aveva ritenuto opportuno rendere improcedibile la pratica perché non si era conclusa la fase di negoziazione. Visto che la Sovrintendenza aveva diniegato la semplificata, come avevo detto in precedenza, proprio perché rimandava vista l'area, visto l'intervento importante, visto il fatto che è un ambito di trasformazione, rimandava a una considerazione generale sul Piano.

Il Tar, questa cosa, l'ha ritenuta superabile perché ha guardato solo la parte, diciamo del PGT, non ha fatto forse considerazioni, sono degli avvocati non sono dei paesaggisti non ha fatto probabilmente considerazioni di carattere paesaggistico, quindi noi non abbiamo detto questa cosa non va demolita, abbiamo,(vuole intervenire il Consigliere Dennis)....mi faccia finire scusi, poi quando arrivo alla fine magari capisce anche cosa sto dicendo)...quindi noi non abbiamo nessun problema, non è che abbiamo fatto ricorso al ricorso. Noi siamo ripartiti, li abbiamo convocati, la dottoressa Redaelli li ha visti, sentiti e hanno concordato i passaggi futuri, quindi, se abbiamo sbagliato un atto chiediamo scusa, ricominciamo. Non c'è nessun problema, non è uno strumento, una modalità né ostativa né vessatoria.

L'altra questione è, forse nuovamente non ha colto quello che le ha detto Arpa, non è che loro con quella nota, si dice potete demolire tutto, che va bene così.

Arpa dice: "se non avete documentazione, è bene che ci chiamate prima della demolizione, che alcune valutazioni vengono fatte prima".

Quindi questo è quello che un'amministrazione seria deve fare, deve cercare di limitare il danno e di capire e di mettere sul piatto tutte le considerazioni possibili in modo che l'intervento venga fatto nella maniera migliore, questo non è ostruzione, non significa essere ostativi, significa fare le cose in maniera coscienziosa, visto che, quella è un'area strategica, lo sappiamo tutti, è un'area su cui si gioca probabilmente anche il futuro di questa città e quindi è giusto che ci si prenda le dovute attenzioni.

Per cui guardate bene, cioè leggete bene i documenti, è stata fatta forse una manovra un po' giornalistica, quella di dire il TAR dice si può demolire, il TAR annulla un provvedimento perché ritenuto inadeguato, che era paesaggistico, peraltro, quindi non c'era nessuna pratica edilizia, loro anche avessero in mano l'autorizzazione paesaggistica, dovrebbero presentare, e cioè non costituisce titolo, come abbiamo già spiegato, devono presentare una pratica edilizia a cui dovrà seguire tutto il Piano delle demolizioni, tutta una serie di approfondimenti che Arpa e Provincia oggi ci hanno detto essere utili e indispensabili.

Interviene il Consigliere Denis Ferrari

No, per un punto..... cioè a livello di paesaggistica, proprio la paesaggistica del Comune aveva dato l'ok alle demolizioni e quant'altro, quindi il Comune ha detto sì, a livello paesaggistico potete togliere quello che si vede, ok, ma nessuno ha detto di iniziare a fare degli scavi o quant'altro. Si parla semplicemente di togliere tutte le opere murarie, il lastrico solare, ovviamente con lo smaltimento amianto e quant'altro, e da lì poi, probabilmente e sicuramente, andrà fatto, si inizierà una progettazione di tutto quello che sarà l'area. Ok, però devo anche cominciare a togliere per capire un attimino che cosa posso fare, non posso pretendere semplicemente il.. “sì, comincio a mettere giù un progetto senza neanche sapere quello che troverò una volta tolti i muri”, cioè, come diceva anche il geologo prima, non parliamo di togliere pavimentazione o quant'altro; quindi, non sarà nulla che andrà comunque ad incrementare o a dargli delle problematiche. Si parla semplicemente di togliere le pareti e il lastrico solare, punto, e per questo il Comune l'ha bloccato?

Il Comune ha bloccato quest'opera.

Interviene Il Presidente Giuseppe Cutrì

Denis, allora, innanzitutto non dobbiamo confondere quella che è la questione ambientale, quella che è la questione paesaggistica e quella che è la questione urbanistico-edilizia. Allora, lo dico in maniera molto semplice: Grand Luino presenta una richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata alla Commissione paesaggio comunale.

La Commissione per il paesaggio comunale dice: “Per me si può demolire perché non vedo in quegli edifici un valore che ne giustifichi il mantenimento”.

Il parere viene trasmesso alla Sovrintendenza, la quale esprime parere contrario.

La Sovrintendenza dice: “non puoi demolire” e il parere dice: *“in ragione della rilevanza urbanistica dell'intervento proposto, assoggettato secondo il vigente piano di governo del territorio a pianificazione attuativa, si invita ad avviare un procedimento urbanistico complessivo per l'esame contestuale delle previsioni di demolizioni, opere di urbanizzazione, sedimi e volumi indicativi per le costruzioni”*.

Quindi il sovrintendente dice: “non puoi demolire e basta. Prima mi dici che cosa intendi fare dopo la demolizione e dopo semmai ti autorizzo”.

Il sovrintendente non chiedeva un progetto esecutivo, non voleva sapere di che colore avrebbero fatto i serramenti, voleva avere un'idea piano volumetrica dell'intervento che sarebbe stato fatto. Ok ?

Quindi a quel punto si sarebbe dovuta avviare una negoziazione, perché è chiaro che se tu decidi dove mettere i volumi, quindi la superficie, l'altezza, eccetera, questo presuppone che avvii la negoziazione con l'amministrazione comunale.

Successivamente Grand Luino presenta nuovamente una richiesta di autorizzazione paesaggistica, questa volta non più semplificata ma ordinaria.

La Responsabile dell'ufficio ha ritenuto di non andare avanti con quella procedura perché riteneva che non fosse possibile farlo, perché lei sostanzialmente ragionava in questo senso. Diceva: ma se già una volta la Sovrintendenza ha detto no, perché dovevi darmi tutte quelle informazioni e adesso tu mi ripresenti un'autorizzazione per una richiesta di autorizzazione paesaggistica senza quegli interventi è inutile che io la mando avanti, perché se io la mando avanti, il sovrintendente lui risponde allo stesso modo.

Su quella decisione dell'Architetto, di non procedere, Grand Luino ha fatto ricorso e il TAR gli ha dato ragione.

Decisione discutibile, ma il TAR gli ha dato ragione.

Se oggi, allo stato attuale, Grand Luino non può iniziare a demolire perché, allo stato attuale, noi dobbiamo prendere il parere, ripresentarlo in commissione di paesaggio barra alla Sovrintendenza aspettare il parere e poi, nel caso in cui questo parere fosse positivo, ancora non può demolire perché deve presentare la pratica edilizia.

Quindi noi non abbiamo bloccato un bel niente, semplicemente, quel blocco di cui si parla, che non è un blocco, è stata semplicemente una decisione - secondo me, che aveva anche una ragion d'essere – e che il TAR ha rifiutato.

Però ripeto è una questione procedurale, non è una questione, come dire di volontà di non dare autorizzazioni alle demolizioni.

Spero di essere stato abbastanza chiaro ricostruendo i vari passaggi.

Se non ci sono altri interventi io dichiaro la Commissione conclusa.

Buona serata.

La seduta termina alle ore 17.35.