

Spett.le
COMUNE DI LUINO
Piazza C. Serbelloni 1
21016 Luino (Va)

ALLA CORTESE ATTENZIONE DEL SINDACO

PEC: *comune.luino@legalmail.it*

**OGGETTO: PROGETTO “LAGO MAGGIORE 2026”, DISTRETTO
LUINO-GERMIGNAGA / PROTOCOLLO D’INTESA**

La scrivente Società GRAND LUINO SRL, codice fiscale e partita iva 03700090123, con sede legale in Luino via Lido 5, PEC grandluino@legalmail.it, in persona del legale rappresentante e amministratore unico, Dott. Luca Sartorio, codice fiscale SRTLUCU66D19E734G, nato a Luino il 19/04/1966 e ivi residente in via Manzoni 36,

PREMESSO

- di essere proprietaria del complesso immobiliare noto come “area ex Ratti” sito in Luino, avente accesso da via Lido e da viale Flavio Fornara, identificato al Catasto Fabbricati:

- Sezione Urbana LU foglio 10, particella 11515, via Lido n. 5, piano T, area urbana di mq. 1190;
- Sezione Urbana LU foglio 10, particella 7681 subalterno 507, graffiata con la particella 11514 subalterno 501, via Lido, piano T, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 7, consistenza mq. 29, superficie catastale totale mq. 77;
- Sezione Urbana LU foglio 10, particella 5257 subalterno 501, graffiata con le particelle 7677 subalterno 501, 7678 subalterno 501, 7679 subalterno 501, 7680 subalterno 501, 7682 subalterno 501, viale Flavio Fornara n. 5, piano T-1, zona censuaria 1, categoria D/1;
- Sezione Urbana LU foglio 10, particella 11516, via Lido n. 5, piano T, zona censuaria 1, categoria C/7, classe 8, consistenza mq. 19, superficie catastale totale mq. 19;
- Sezione Urbana LU foglio 10, particella 5335 subalterno 506, graffiata con la particella 7681 subalterno 508, via Lido n. 5, piano T-1, zona censuaria 1, categoria D/1;

- che, come ampiamente noto, l'area ex Ratti, un tempo fiorente polo produttivo, costituisce oggi un'area industriale dismessa e rappresenta un marcato territoriale degradante;

- che il sito occupato dalla ex Ratti è posto in posizione strategica sul lungolago luinese, all'ingresso del sistema lacuale;

- 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 l.r. 29 novembre 2019, n. 19 e/o dalla disciplina nazionale come ad es. il Contratto di sviluppo di attività turistiche / Invitalia) esteso a una molteplicità di Enti, di un ambizioso progetto di rigenerazione territoriale e di sviluppo turistico incentrato sulla riscoperta del sistema delle idrovie e sulla riqualificazione funzionale e ambientale della fascia compresa fra il porto Nuovo di Luino e la foce del fiume Tresa, e più ingenerale una valorizzazione complessiva del contesto di intervento attenta alle esternalità positive prodotte dal medesimo progetto.

- che tale 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 (Rapporto Turismo 2001 – CENSIS);

Tutto ciò premesso, la scrivente, come sopra rappresentata,

FORMULA ISTANZA

affinché tra la scrivente Società e l'Amministrazione comunale in indirizzo si possa sottoscrivere, ai sensi dell'art. 1 comma 1-bis e art. 11 della legge n. 241/1990, un **Protocollo di 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 e ambientale dell'area industriale ex fabbrica Ratti oggi dismessa (ambito TRC1 nel PGT) e della contigua fascia pubblica a lago anch'essa oggetto di trasformazione (ambito TRCP2 nel PGT) la realizzazione di una serie di interventi considerati di interesse pubblico (cfr. Scheda lett. "A" allegata) e 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 e della sosta, che insistono 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 soc. Grand Luino srl ha titolo ed è proponente - tramite Invitalia - di un Contratto di sviluppo di attività turistiche (ai sensi dell'art. 9 del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 9/12/2015) e di due accordi complementari (di Programma e di Sviluppo) per il coinvolgimento / cofinanziamento di Ministero del Turismo, delle Infrastrutture, dello Sviluppo Economico, della Regione Lombardia, della società Navigazione Lago Maggiore, e altre amministrazioni, nella realizzazione di opere infrastrutturali di scala sovra locale, fra cui il ponte di collegamento sul fiume Tresa e altri come meglio dettagliati nella Scheda allegata lett. "A". Nel caso di perfezionamento di questo strumento di programmazione negoziata il Comune riceverà, in base al principio di sussidiarietà verticale, l'assistenza qualificata e le rassicurazioni più opportune in merito alla procedura amministrativa (conferenze di servizi, comitato tecnico di sorveglianza, etc.) e alla fattibilità tecnico-economica e finanziaria dell'iniziativa, da parte dei livelli di governo sovraordinati. Eventuali integrazioni e/o modifiche all'elenco delle opere infrastrutturali funzionali al programma proposto dalla scrivente Società saranno naturalmente

oggetto di confronto e approfondimento prima della firma del protocollo medesimo.

Ringraziamo anticipatamente per la Vs. collaborazione e rimaniamo in attesa di un Vs. cortese riscontro.

Distinti saluti.

A handwritten signature in black ink, reading "Luca Sartorio". The signature is fluid and cursive, with the first name "Luca" and the last name "Sartorio" clearly distinguishable.

Luino, 16 luglio 2021

Luca Sartorio (Ph.D.)

Allegati:

- a) *Documento d'identità del rappresentante legale della società GRAND LUINO SRL.*
- b) *Visura camerale.*
- c) *Scheda "A" – Interventi di interesse pubblico attuati mediante Accordo di Programma.*



COMUNE DI LUINO
Provincia di Varese

Settore Territorio

Luino, 14 settembre 2021

Segnatura di protocollo a margine

Spettabile
Grand Luino srl
Sede

Oggetto: Proposta di protocollo d'intesa per la redazione di un accordo di programma per progetto di sviluppo turistico LAGO MAGGIORE 2026.
Riscontro

Spettabile Grand Luino srl,

faccio seguito alla richiesta del 19.07.2021 con protocollo n. 20412 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.

Come ben evidenziato, lo strumento individuato, adeguato alla scala di intervento ed all'esigenze di collegarsi con una più ampia strategia di sviluppo turistico nazionale, pone quattro ordini di criticità da risolvere.

L'accordo art. 11 L 241/1990 è basato su un accordo diretto fra 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 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 una verifica del piano economico-finanziario per poter aderire alla proposta di Protocollo d'Intesa.

La proposta avanzata interviene sulla definizione dell'assetto e dell'uso del comparto TRCP2 - Aree pubbliche di Lungolago in relazione alle peculiarità dell'insediamento turistico: è necessario un Masterplan delle aree pubbliche che contempli e declini tutte le istanze che la città e l'Amministrazione intendono inserirvi.

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.

Si richiede pertanto di riformulare la proposta includendo la risoluzione alle problematiche sopra esposte ed un cronoprogramma delle fasi di elaborazione, decisionali, di pianificazione ed attuative al fine di programmare quanto necessario per la partecipazione al progetto.

A disposizione per chiarimenti

Cordiali saluti

Arch. Mauro Montagna
Responsabile Settore Territorio