



*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI  
E PAESAGGIO  
SERVIZIO V

*Prot. n.* (vedi intestazione digitale)

*Class* 34.43.01 / fasc. ABAP (GIADA) 14.112.1/2019

*Allegati:* 7

*All* Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica  
Direzione Generale Valutazioni ambientali  
Divisione V – Procedure di valutazione VIA e VAS  
[ID\_VIP 9982]  
(va@pec.mase.gov.it)

*All* Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica  
Commissione Tecnica di verifica dell'impatto ambientale VIA e VAS  
[ID\_VIP 9982]  
(ctva@pec.minambiente.it)

*Alla* Regione Piemonte  
A1600A - Direzione Ambiente, energia e territorio  
Settore A1605B – Valutazioni ambientali e procedure integrate  
(territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it  
valutazioni.ambientali@cert.regione.piemonte.it)

*Alla* Regione Piemonte  
A1800A - Opere pubbliche, difesa del suolo,  
protezione civile, trasporti e logistica  
Settore interventi regionali per la logistica e i trasporti  
(logistica.trasporti@cert.regione.piemonte.it)

*Oggetto:* **[ID\_VIP: 9982] Comune di Verbania (VCO). Nuovo Porto turistico di Pallanza.**  
Procedura riferita al Decreto legislativo n. 152/2006 – VIA (art. 23).  
Proponente: MARINA DI VERBELLA S.r.l.  
Parere tecnico istruttorio della Direzione generale Archeologia, belle arti e paesaggio (ABAP).

*e. p.c.*

*All* Ufficio di Gabinetto  
del Ministro della cultura  
(udcm@pec.cultura.gov.it)



MINISTERO  
DELLA  
CULTURA

SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"

Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554

PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

*e. p.c.*

*Alla* Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio  
per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli  
(sabap-no@pec.cultura.gov.it)

*e. p.c.*

*Alla* Soprintendenza Nazionale per il patrimonio culturale subacqueo  
(sn-sub@pec.cultura.gov.it)

*e. p.c.*

*All* Servizio II – Scavi e tutela del patrimonio archeologico  
della Direzione generale ABAP

*e. p.c.*

*All* Servizio III – Tutela del patrimonio storico, artistico e architettonico  
della Direzione generale ABAP

**VISTO** il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante *“Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali a norma dell’articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”*, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 250 del 26 ottobre 1998.

**VISTO** il decreto-legge 1° marzo 2021, n. 22, recante *“Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri”* (pubblicato in G.U.R.I., Serie Generale, n. 51 del 01/03/2021, e convertito, con modificazioni, dalla legge 22 aprile 2021, n. 55), il quale, ai sensi dell’art. 6, comma 1, ha disposto che questo Dicastero sia ridenominato *“Ministero della cultura”*.

**VISTO** il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante *“Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”*.

**VISTO** il d.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169, recante *“Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance”*.

**VISTO** il DM-MiBACT 28 gennaio 2020, n. 21, recante *“Articolazione degli uffici dirigenziali di livello non generale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo”*.

**VISTO** il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 febbraio 2022, recante *“Approvazione delle linee guida per la procedura di verifica dell’interesse archeologico e individuazione di procedimenti semplificati”*.

**VISTO** il d.P.C.M. 1° luglio 2022, con il quale è stato conferito, ai sensi dell’art. 19, co. 4, del D.Lgs. n. 165 del 2001, l’incarico di direzione di livello generale della Direzione generale Archeologia, belle arti e paesaggio al Direttore Generale dott. Luigi La Rocca, registrato dalla Corte dei conti al numero 1870 del 14/07/2022.

**VISTO** il decreto-legge 11 novembre 2022, n. 173, recante *“Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri, per il quale articolo 4, comma 1, il Ministero della transizione ecologica assume la denominazione di “Ministero dell’ambiente e della sicurezza energetica”*.

**VISTO** il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante *“Norme in materia ambientale”*.

**CONSIDERATO** che, a seguito delle modifiche introdotte dal decreto-legge n. 77 del 2021 (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108) all’art. 25 del D. lgs. n. 152 del 2006, con il nuovo comma 2-quinquies, *“il concerto del competente direttore generale del Ministero della cultura [in sede di sottoscrizione del provvedimento di VIA] comprende l’autorizzazione di cui all’articolo 146 del decreto*



SERVIZIO V “TUTELA DEL PAESAGGIO”  
Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554  
PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it  
PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ove gli elaborati progettuali siano sviluppati a un livello che consenta la compiuta redazione della relazione paesaggistica”.

**VISTO** il decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante “Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure” (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108), in particolare l’art. 25, Determinazione dell’autorità competente in materia di VIA e preavviso di rigetto, con il quale co. 1, lett. b), è apportata, tra l’altro, la seguente modifica all’art. 6 del D.Lgs. n. 152 del 2006: “... 2) dopo il comma 10, è inserito il seguente: “10-bis. Ai procedimenti di cui ai commi 6, 7 e 9 del presente articolo, nonché all’articolo 28, non si applica quanto previsto dall’articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241”.

**VISTO** il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, in particolare l’art. 25, rubricato “Verifica preventiva dell’interesse archeologico”.

**VISTO** il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 febbraio 2022, recante “Approvazione delle linee guida per la procedura di verifica dell’interesse archeologico e individuazione di procedimenti semplificati”.

**VISTA** la Circolare n. 53 del 22/12/2022 della Direzione generale Archeologia, belle arti e paesaggio, recante “Verifica preventiva dell’interesse archeologico. Aggiornamenti normativi e procedurali e indicazioni tecniche”.

**VISTA** la Circolare n. 3 del 19/04/2023 della Soprintendenza speciale per il PNRR, recante “Decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13 – Competenze in materia di verifica preventiva dell’interesse archeologico (VPIA). Chiarimenti”.

**VISTA** la Circolare n. 24 del 15/05/2023 della Direzione generale Archeologia, belle arti e paesaggio e della Soprintendenza speciale per il PNRR, recante “Decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13, “Disposizioni urgenti per l’attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e del Piano nazionale degli investimenti complementari al PNRR (ONC), nonché per l’attuazione delle politiche di coesione e della politica agricola comune”, convertito con modificazioni dalla legge 21 aprile 2023, n. 41: aggiornamenti normativi e procedurali in materia di verifica preventiva dell’interesse archeologico (VPIA)”.

**CONSIDERATO** che il decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13, con l’art. 19, comma 2, lett. b), ha soppresso la disposizione di cui alla lett. g-ter del comma 1 dell’art. 23 del D.Lgs. n. 152 del 2006. Nel merito del procedimento di verifica preventiva dell’interesse archeologico si deve, altresì, evidenziare che l’art. 19, comma 2, lett. c), del medesimo decreto-legge ha introdotto all’art. 25 del D.Lgs. n. 152 del 2006 la seguente disposizione che attiene alla sola fase del procedimento di VIA: “2-sexies. In ogni caso l’adozione del parere e del provvedimento di VIA non è subordinata alla conclusione delle attività di verifica preventiva dell’interesse archeologico ai sensi dell’articolo 25 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 o all’esecuzione dei saggi archeologici preventivi prevista dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”, di fatto confermando l’assoggettamento del progetto di cui trattasi alla medesima procedura di verifica preventiva, tuttavia nei limiti indicati dalla stessa norma sopra richiamata come attinenti al solo presente procedimento di VIA di competenza statale.

**VISTO** il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”, in particolare l’articolo 41, comma 4, e l’Allegato I-8, entrato in vigore il 1° luglio 2023.

**CONSIDERATO** che in merito alla predetta procedura di verifica preventiva dell’interesse archeologico, visto anche l’art. 226, co. 5, del D.Lgs. n. 36 del 2023 (“Ogni richiamo in disposizioni legislative, regolamentari o amministrative vigenti al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, o al codice dei contratti pubblici vigente



SERVIZIO V “TUTELA DEL PAESAGGIO”  
Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554  
PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it  
PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

alla data di entrata in vigore del codice, si intende riferito alle corrispondenti disposizioni del codice o, in mancanza, ai principi desumibili dal codice stesso”) e l’abrogazione del D.Lgs. n. 50 del 2016 a far data dal 1° luglio 2023, essa è attualmente prevista dall’art. 41, co. 4, del D.Lgs. n. 36 del 2023 e si svolge secondo la procedura ivi dettata dall’Allegato I.8.

**VISTA** la Circolare n. 32 del 12/07/2023 della Direzione generale Archeologia, belle arti e paesaggio e della Soprintendenza speciale per il PNRR, “Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”: aggiornamenti normativi e procedurali in materia di verifica preventiva dell’interesse archeologico (VPIA)”, in particolare il paragrafo 1. Ambito di applicazione.

**CONSIDERATO** che la Regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 233-35836 del 03/10/2017 (pubblicata in BURP n. 42, S.O. n. 1, del 19/10/2017), ha approvato il Piano paesaggistico regionale, il quale è diventato efficace a decorrere dal 20/10/2017.

**CONSIDERATO** che **MARINA DI VERBELLA S.r.l.** con nota del giugno 2023 (acquisita dalla Scrivente con prot. n. 23408 il 05/07/2023), ha presentato, anche a questa Direzione generale ABAP, istanza di valutazione di impatto ambientale (VIA) ai sensi dell’articolo 23 del D. Lgs. 152/2006 per il progetto relativo al porto turistico di Pallanza previsto nel comune di Verbania (VCO).

**CONSIDERATO** che l’intervento in progetto consiste nella realizzazione di un porto turistico a Verbania, sulla sponda del Lago Maggiore, finalizzato ad ospitare 150 imbarcazioni di diverse dimensioni, attraverso l’installazione di pontili galleggianti. L’occupazione dello specchio lacuale è di circa 22.844 metri quadri. Il nuovo porto galleggiante comprende 4 pontili posti perpendicolarmente alla costa e un pontile posto parallelamente ad essa e avrà un fronte lago di circa 200 metri per una profondità di 140 metri. Lungo il profilo costiero, sarà posto il pontile di riva, realizzato tramite strutture modulari galleggianti della lunghezza di circa 155 metri. Il pontile di riva costituirà lo snodo pedonale della struttura portuale a cui si accederà da terra. Dal pontile di riva, si accederà alla diga galleggiante e ai due pontili di ormeggio interni tramite altre passerelle di collegamento. Questi ultimi avranno una lunghezza di circa 80 metri e saranno costituiti da elementi modulari galleggianti. Il molo esposto più a sud avrà un’estensione di 75 metri e, oltre ad avere la funzione di pontile di ormeggio, avrà la funzione di protezione della struttura portuale dal modo ondoso proveniente da sud. Gli elementi di protezione più esterni saranno costituiti da una diga di tipo modulare galleggiante della larghezza di 4 metri con un allargamento a 8 metri nella parte maggiormente esposta verso nord, realizzati con elementi modulari della larghezza di 4 metri al fine di proteggere ulteriormente la struttura dal moto ondoso e limitare l’agitazione ondosa interna al porto. Il piano di calpestio è previsto in doghe di legno, posate su un telaio in alluminio e il perimetro del pontile sarà dotato di un copricanaletta in alluminio e un parabordo in materiale plastico. L’intervento proposto comprende anche la realizzazione di opere a terra, per consentire l’accesso pedonale e carrabile all’infrastruttura, alcuni posti auto per soste brevi e i relativi spazi di manovra, il pontile parallelo alla linea di costa e la passerella di accesso agli ormeggi. I due volumi di servizio previsti, saranno ricompresi in due strutture galleggianti prefabbricate, tipo *house boat*, in adiacenza al pontile di riva da cui sono direttamente accessibili; le due strutture ospiteranno l’una l’ufficio e la *reception* portuale e l’altra i servizi igienici per i diportisti della struttura portuale. La porzione del lungolago sulla quale verrà realizzato il progetto, come riportato dal Proponente nel SIA, si trova tra la strada panoramica esistente e le sponde artificiali del lago, a tratti percorribili su una sorta di gradonata in cemento interrotta in più punti da altri manufatti. Come riconosciuto dallo stesso Proponente, il progetto di cui trattasi “... è localizzato all’interno di un ambito particolarmente sensibile soprattutto dal punto di vista paesaggistico e ambientale ...” (cfr. p. 18 della SNT).



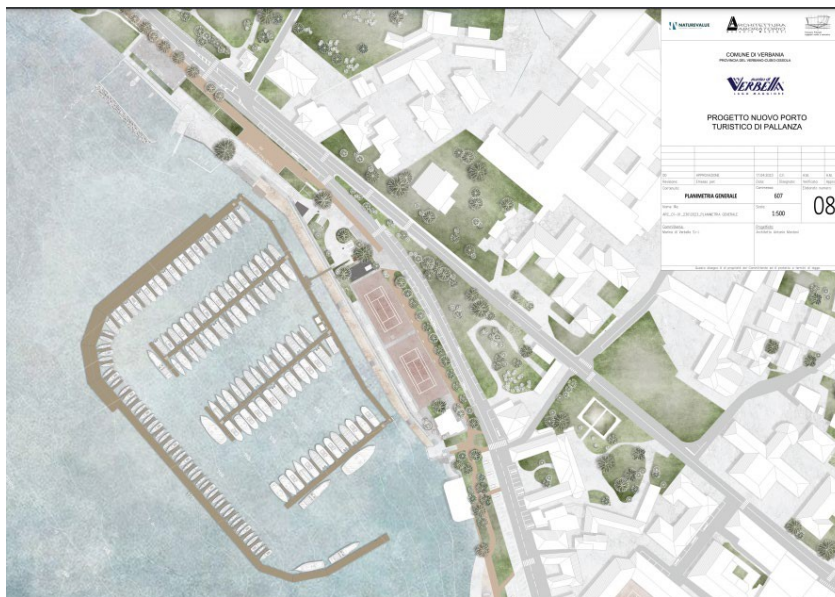
SERVIZIO V “TUTELA DEL PAESAGGIO”

Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554

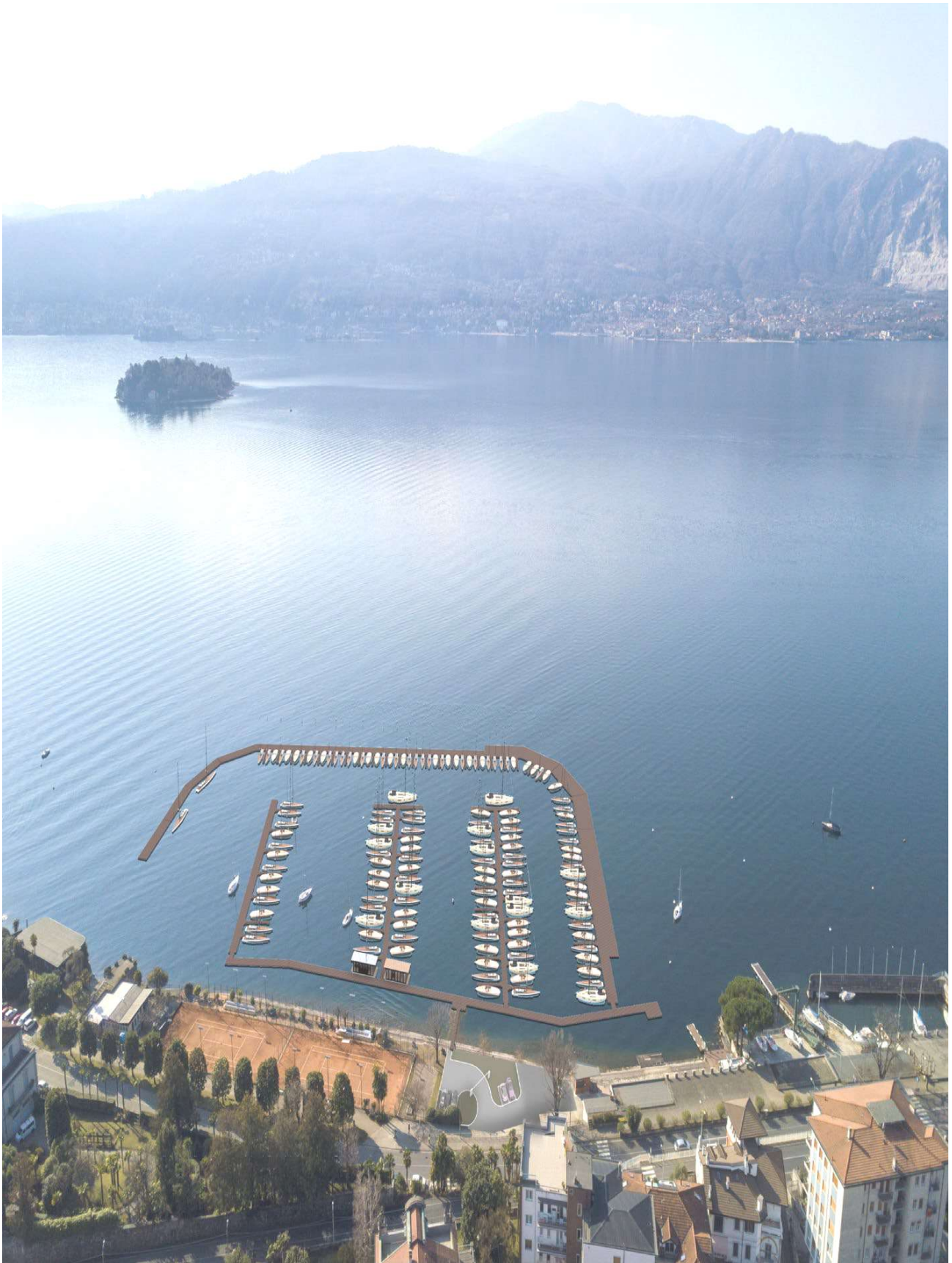
PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

In merito all'analisi della coerenza del progetto condotta rispetto al sistema vincolistico e al quadro di tutela culturale e paesaggistica, il Proponente dichiara che il progetto, come proposto, è conforme al Piano paesaggistico regionale approvato nel 2017 (cfr. p. 13 della SNT), che "... le opere in oggetto non modificano la morfologia, la compagine vegetazionale, lo skyline antropico e la funzionalità ecologica e idraulica ..." e che "... la valutazione delle varie alternative progettuali ha portato alla determinazione dell'area di intervento e alla definizione delle caratteristiche di progetto, tenendo in considerazione le condizioni di sicurezza e minimizzando nel contempo l'impatto paesaggistico e ambientale ...". L'intervento proposto, inoltre, come si evince dalla Relazione paesaggistica, insiste su area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, co. 1, lett. b) e dell'art. 136, co. 1, lett. c) del D. lgs. 42/2004 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del Lago Maggiore site nell'ambito dei comuni di Arona, Meina, Verbania, Ghiffa, Oggebbio, Cannero e Cannobio.




MINISTERO DELLA CULTURA  
 SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"  
 Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554  
 PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it  
 PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it



MINISTERO  
DELLA  
MiC CULTURA

SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"

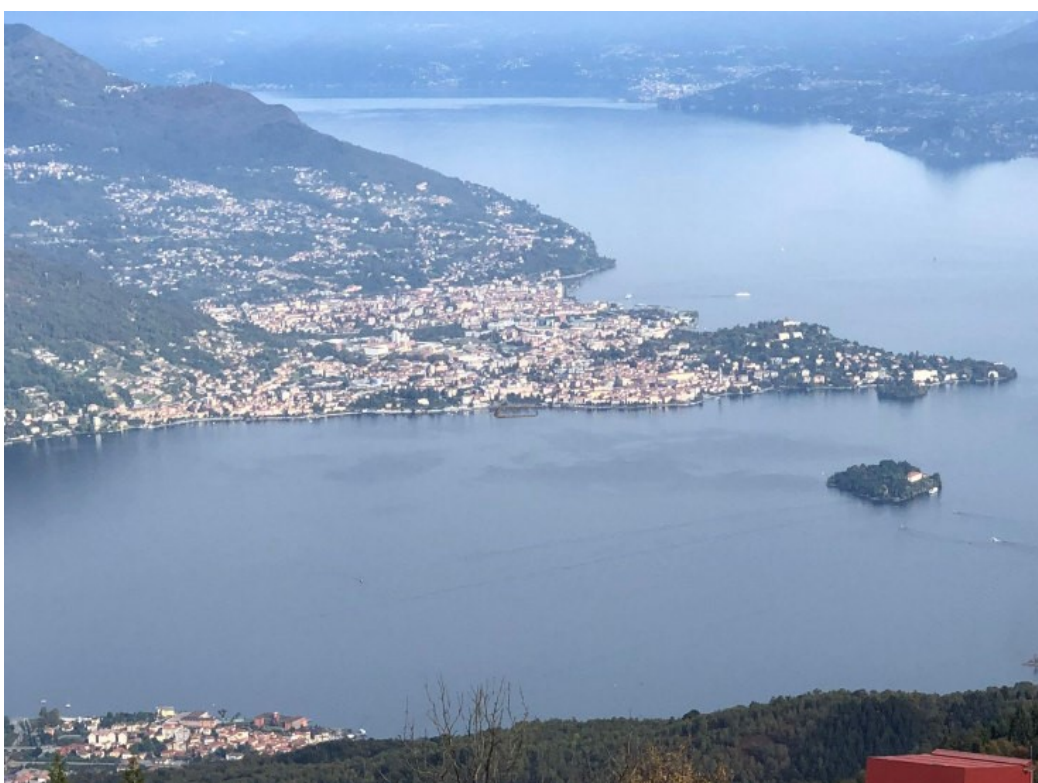
Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554

PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

A handwritten signature or set of initials in black ink, appearing to be 'AS'.

09/05/2024



*Immagini tratte dagli elaborati predisposti dal Proponente*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AS'.

09/05/2024



MINISTERO  
DELLA  
MiC CULTURA  
SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"  
Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554  
PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it  
PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

**CONSIDERATO** che il **Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica**, con nota prot. n. m\_amte.MATTM.RU.U.0129936 del 07/08/2023, ha comunicato la procedibilità dell'istanza di VIA sopra citata e la pubblicazione sul Portale VA della documentazione di progetto, del SIA, comprensivo dei relativi allegati, della Sintesi non tecnica e dell'avviso al pubblico.

**CONSIDERATO** che, a seguito della dichiarazione di procedibilità dell'istanza di VIA a cura dell'Autorità competente, sono stati prodotti o acquisiti i seguenti atti istruttori e di valutazione sul progetto di cui trattasi, che si intendono integralmente ripresi nel presente parere tecnico istruttorio, facendone parte integrante i pareri ed i contributi istruttori del Ministero della cultura:

- a) **Direzione generale ABAP** nota prot. n. 27719 del 09/08/2023, con la quale è stato chiesto il parere endoprocedimentale alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli e i relativi contributi istruttori ai Servizi II e III della Direzione generale ABAP;
- b) **Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli** nota prot. n. 12110 del 07/09/2023 (cfr. Allegato n. 1), con la quale ha ritenuto necessario chiedere documentazione integrativa per il progetto di cui trattasi;
- c) **Direzione generale ABAP – Servizio II – Scavi e tutela del patrimonio archeologico** nota prot. n. 33274 del 09/10/2023 (cfr. Allegato 2), con cui ha comunicato di concordare con le valutazioni espresse dalla Soprintendenza ABAP di Novara;
- d) **Direzione generale ABAP – Servizio III – Tutela del patrimonio storico, artistico e architettonico** nota prot. n. 30448 del 12/09/2023 (cfr. Allegato 3), con cui ha comunicato di non ravvisare aspetti di specifica competenza;
- e) **Direzione generale ABAP** nota prot. n. 33613 del 10/10/2023 (cfr. Allegato 4), con la quale ha chiesto al Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica e al Proponente di acquisire chiarimenti e documentazione integrativa ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 152 del 2006;
- f) **MARINA DI VERBELLA S.r.l.** nota del 30/11/2023, con cui ha comunicato alla Direzione generale ABAP della trasmissione della documentazione integrativa di progetto;
- g) **Direzione generale ABAP** nota prot. n. 1378 del 15/01/2024, con cui ha chiesto alla Società Proponente di trasmettere la suddetta documentazione anche al Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica al fine di consentirne la pubblicazione sul proprio sito web;
- h) **MARINA DI VERBELLA S.r.l.** nota del 26/01/2024, con cui ha comunicato di aver provveduto alla trasmissione della documentazione anche al Ministero dell'Ambiente e della sicurezza energetica, sebbene la stessa non fosse stata ancora pubblicata sul sito web dedicato;
- i) **Direzione generale ABAP** nota prot. n. 3825 del 02/02/2024, con cui ha comunicato alla Soprintendenza ABAP di Novara e ai Servizi II e III dell'avvenuta pubblicazione della documentazione integrativa;
- j) **Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli** nota prot. n. 2802 del 04/03/2024 (cfr. Allegato 5), con cui ha reso il proprio parere endoprocedimentale di competenza in senso negativo alla realizzazione dell'opera di cui trattasi;
- k) **Direzione generale ABAP – Servizio II – Scavi e tutela del patrimonio archeologico** nota prot. n. 9168 del 14/03/2024 (cfr. Allegato 6), con cui ha comunicato di concordare con le valutazioni espresse dalla Soprintendenza ABAP di Novara, fornendo ulteriori specificazioni per quanto di propria competenza, come riportate nel contributo medesimo;



SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"

Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554

PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it



- l) **Direzione generale ABAP – Servizio III – Tutela del patrimonio storico, artistico e architettonico** nota prot. n. 14343 del 23/04/2024 (cfr. Allegato 7), con cui ha comunicato di non ravvisare aspetti di specifica competenza;
- m) **Commissione tecnica di verifica dell’impatto ambientale VIA e VAS** nota prot. n. 6045 del 06/05/2024, con la quale ha comunicato di rimanere in attesa delle controdeduzioni della Società proponente al parere reso dal Commissario Italiano per la Convenzione Italo-Svizzera sulla Pesca del 22/04/2024 da acquisire entro e non oltre l’08/05/2024;
- n) **MARINA DI VERBELLA S.r.l.** nota del 07/05/2024 (acquisita dalla Scrivente con prot. n. 15817 dell’08/05/2024), con la quale ha presentato le proprie controdeduzioni al parere trasmesso dal Commissario italiano per la convenzione italo-svizzera sulla pesca del 22/04/2024.

**CONSIDERATO** il quadro vincolistico verificato dalla Soprintendenza ABAP competente da cui si evince che il progetto di cui trattasi interferisce direttamente:

- con area soggetta a *Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del lago Maggiore site nell’ambito dei comuni di Arona, Meina, Verbania, Ghiffa, Oggebbio, Cannero e Cannobio ai sensi dell’art. 136, comma 1, lettera c) e d) del D. lgs. 42/2004 (cfr. scheda A066 del Catalogo Beni paesaggistici del Piemonte, prima parte);*
- con aree vincolate *ope legis* ai sensi dell’art. 142, co. 1, lett. b) ovvero i *territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi.*

**CONSIDERATO** che la predetta Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del Lago Maggiore riporta le seguenti specifiche prescrizioni:

*“Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali, dei fulcri del costruito, degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati nella presente scheda e/o tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l’aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi (14). (...) Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno ai centri storici devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell’edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17). Eventuali nuove costruzioni non devono pregiudicare le visuali percepibili dalla strada costiera verso il lago e la percezione del profilo dei centri abitati dal lago. (...) Deve essere conservata la naturalità della costa lacustre e la vegetazione igrofila esistente; (...) Eventuali nuovi tracciati viari, l’adeguamento di quelli esistenti e la posa in opera di barriere di protezione devono essere realizzati adattandosi all’andamento delle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché rispettando le visuali panoramiche e gli elementi di valore ambientale, storico culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (20) ...”.*

**CONSIDERATO** in particolare che, dal *Catalogo delle schede degli ambiti di paesaggio* del Piano paesaggistico regionale, si evince che l’Ambito di paesaggio in cui ricade il progetto proposto è il n. 12 – *Fascia costiera Nord del Lago Maggiore*. Tale Ambito, sebbene di dimensioni modeste, si estende lungo la sponda piemontese del Lago Maggiore, delimitato a nord-ovest dai crinali che costituiscono la linea spartiacque con la Valle Cannobina, con la Val Grande, dalla porzione di pianura del Fondo Toce e dai crinali che separano il Lago d’Orta. La fascia costiera del Lago Maggiore è caratterizzata, ad eccezione della limitata area pianeggiante di fondo Toce, da un immediato rapporto con le zone collinari e pedemontane con zone di cerniera su linee di crinale o punti di notevole importanza panoramica. L’ambito si caratterizza



SERVIZIO V “TUTELA DEL PAESAGGIO”

Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554

PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

per la presenza di alcune aree tutelate di elevato interesse tra cui la *Riserva naturale speciale di Fondo Toce* (SIC e ZPS), importante canneto perilacustre a *Phragmites australis* che ospita specie ornitologiche a distribuzione limitata, nella regione, e specie entomologiche presenti in Piemonte solo in questo sito o in altre località. Nell'area sono presenti relitti di bosco ripario. Nel complesso si apprezza per essere un prezioso mosaico di vegetazioni acquatiche e palustri di interesse comunitario distribuite lungo i corsi d'acqua, le rispettive foci e il litorale lacustre. Risalendo lungo il fiume, l'area è inclusa nella ZPS "Fiume Toce", che si caratterizza per formazioni di greto alluvionale ciottoloso a saliceto con isoloni in alveo e formazioni boschive riparie di salice bianco e pioppo nero e presenza di ambienti arbustivi termofili e prati da sfalcio planiziali.

**CONSIDERATO** che l'ambito interessato dal progetto di cui trattasi, così come riconosciuto dal Piano paesaggistico regionale "... mantiene un elevato valore panoramico dovuto alla molteplicità e alla varietà delle vedute, godibili dalla strada costiera, caratterizzate da fulcri e insiemi di rilevanza paesaggistica, quali le Isole Borromeo, le varie ville storiche con parco che sono presenti in maniera significativa tra Arona e Meina, a Pallanza in località Punta della Castagnola e tra Ghiffa e Cannobio; caratterizzano le vedute anche i centri storici, il sistema dei lungolaghi con gli annessi porticcioli e imbarcaderi. Per la singolarità e la rilevanza paesaggistica si segnalano l'Isolino di San Giovanni, prospiciente il lungolago di Verbania, caratterizzato dalla villa storica con l'annesso parco e il fulcro dei castelli di Cannero ...".

**CONSIDERATO** che il suddetto ambito di paesaggio è storicamente connesso alla sponda lombarda del Lago Maggiore, soprattutto in virtù del controllo attuato dalla famiglia Borromeo. Gli insediamenti della fascia costiera lungo la via che costeggia il perimetro lacustre, si configurano come una struttura lineare chiusa tra lago e versante collinare-pedemontano, con sviluppo a monte ed esposizione con affaccio verso il lago.

**CONSIDERATO** che nella scheda dell'ambito in oggetto si evidenziano, tra le principali criticità, quelle legate alla antropizzazione dell'area e il sostanziale abbandono delle superfici agricole e della rinaturalizzazione spontanea e invasione di specie forestali arboree e arbustive sia autoctone e sia, nella zona più prossima al lago, di specie esotiche presenti nei parchi delle ville.

**CONSIDERATO** che nella scheda d'ambito viene riconosciuto che *il sistema lacustre è particolarmente sensibile alle modificazioni di origine antropica che possono produrre impatti notevoli e avere effetti molto dannosi*, pertanto risulta necessario un continuo monitoraggio per intervenire rapidamente. Si tratta di un paesaggio meta privilegiata del "Grand Tour", che conserva un fascino unico, dato dalla complessità e dalla mutevolezza dei quadri panoramici e da una rara stratificazione di elementi botanici e architettonici di assoluto valore. Si evidenzia che, nella scheda d'ambito, si riconosce già il fatto che il massiccio intervento in chiave turistica e ricettiva ha inevitabilmente alterato alcune parti del paesaggio lacustre oggetto di edificazioni fuori scala per volumetria e tipologia costruttiva, per le quali si pone il difficile tema della riqualificazione. Ciò nonostante, il sistema insediativo e culturale storico ha una buona leggibilità, la cui alterazione potrebbe comportare una progressiva perdita di leggibilità del patrimonio culturale e del paesaggio.

**CONSIDERATO** che sono tutt'ora evidenti diverse criticità relative agli aspetti storico-culturali, specialmente in determinati periodi dell'anno, derivanti dalla forte pressione turistica che ha già generato un importante riallestimento del lungolago, attività di ammodernamento stradale e creazione di strutture turistiche e di arredo urbano prive di una regolamentazione unitaria.

**CONSIDERATO** che la scheda d'ambito prevede quale strategia fondamentale una prospettiva di tutela attiva, che salvaguardi i valori straordinari presenti (sia storico-culturali sia naturalistici), pur nella continuità degli utilizzi turistici ormai consolidati. In particolare è prevista la valorizzazione e il



SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"  
Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554  
PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it  
PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

potenziamento del rapporto lago-montagna, anche nell'ottica di alleggerimento della pressione turistica sulle sponde del lago, indirizzando a una fruizione più ampia del territorio e la necessità di contenere la crescita a carattere dispersivo salvaguardando le pause del costruito sul lungolago del Golfo Borromeo.

**CONSIDERATI** gli obiettivi definiti dal Piano paesaggistico regionale per l'ambito di riferimento di cui si evidenziano, tra gli altri, quelli di maggior pertinenza rispetto al caso in esame:

- 1.1.2. potenziamento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese;
- 1.4.1. salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale;
- 1.4.4. salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani;
- 1.7.3. salvaguardia delle caratteristiche ambientali e storico-culturali degli ambiti di bordo dei laghi, con particolare riferimento agli ecosistemi delle acque a bassa profondità dei laghi minori e agli insediamenti storici per la villeggiatura e per il turismo;

e che, le rispettive linee di azione prevedono quanto segue:

- valorizzazione culturale, miglioramento di accessibilità e offerta fruitiva, di attività caratterizzanti i primi rilievi collinari, anche per ridurre la pressione turistica sulle sponde del lago, indirizzando ad una fruizione più ampia del territorio, con percorsi panoramici lungo le medie pendici;
- valorizzazione e monitoraggio degli impatti dei luoghi del *loisir*;
- tutela degli scorci panoramici fruibili delle superfici a terrazzo, definizione di interventi di mitigazione a scala territoriale;
- promozione di azioni coordinate a livello territoriale per la tutela e la valorizzazione della fascia lacuale.

**CONSIDERATO** che l'unità di paesaggio in cui ricade il presente intervento è quella con cod. 1204 – *Verbania e la fascia lacustre – V- urbano rilevante alterato*, i cui caratteri tipizzanti riguardano la presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali.

**CONSIDERATO** quanto disposto dalle Norme tecniche di attuazione del Ppr, in particolare dall'art. 15 *Laghi e territori contermini*, al co. 2 ovvero che "... nei territori contermini ai laghi di cui al comma 1, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità ...".

**VISTI** gli elaborati del Piano Regolatore Generale della città di Verbania, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 13-2018 in data 23 gennaio 2006, entrato in vigore con la pubblicazione sul BUR n. 5 del 2.02.2006, in particolare le *Norme di Attuazione*, l'art. 35 recante FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE, in particolare la lettera F) – Aree soggette a limitazioni di cui all'art. 29 della l.r. 56/1977 tra cui si citano le sponde del Lago Maggiore; in particolare, dalla Relazione illustrativa del PRG si evince che "... Nel caso di Verbania si individuano due aree privilegiate di relazione funzionale: il sistema urbano lineare Verbania-Gravellona Toce-Omegna e la sponda occidentale del Lago Maggiore ...". Si riporta inoltre che "...



SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"

Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554

PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

Verbania rappresenta anche il punto di cerniera tra la parte sud e la parte nord della riva occidentale del lago Maggiore. La parte meridionale è stata storicamente influenzata soprattutto dai rapporti con l'area milanese, in particolare per lo sviluppo turistico: grandi alberghi, prestigiose residenze di vacanza e, più recentemente, sviluppo di seconde case e di flussi turistici domenicali. La parte settentrionale è stata toccata più marginalmente dallo sviluppo turistico, che solo in epoca relativamente recente è cresciuto in modo consistente, soprattutto nella forma di seconde case, campeggi e residences con una marcata presenza di turisti provenienti dall'area germanica. Il settore turistico rappresenta, a determinate condizioni, un'opportunità di sviluppo significativa per il V.C.O. e per Verbania. Questa opportunità richiede alcuni passaggi fondamentali: l'integrazione in un sistema turistico ampio (la regione dei laghi insubrici o, quanto meno, il lago Maggiore intero), l'innalzamento del tipo e della quantità dei servizi offerti al turista (non solo di ricettività ed ospitalità, ma più in generale sul territorio), la conservazione, la riqualificazione e l'accessibilità dell'ambiente, la scelta di un "target" qualitativo e non di un turismo di massa, insostenibile per la fragilità di questo territorio.

**CONSIDERATO** che non si possono non considerare gli elementi morfologici, ambientali e paesaggistici salienti del territorio verbanese ovvero:

- *la piana alluvionale del fiume Toce* che si apre sul golfo Borromeo tra Mottarone, Montorfano e Monte Ompio; essa è incisa dal rilevato ferroviario che la chiude verso monte e dal rilevato autostradale che delimita la grande area industriale del Piano Grande; una parte di essa è oggi compresa nella riserva regionale; al suo interno coesistono funzioni disparate ed ambienti diversi (in alcuni casi caratterizzati da importanti valori naturalistici e paesistici);
- *il rilievo del Monterosso* sostanzialmente abbandonato (salvo alcune eccezioni nella parte alta), dalle originarie attività agricole sul versante meridionale dove, nelle parti più prossime a Suna e Pallanza, si è concentrata un'edilizia residenziale rada, mentre nella fascia medio-alta si è verificato uno sviluppo vegetazionale in gran parte caratterizzato dalla copertura spontanea di boscaglia sui prati e sui coltivi preesistenti; il versante settentrionale, inaccessibile e influenzato sfavorevolmente dall'orientamento è rimasto prevalentemente boscato; con l'abbandono delle attività agricole si sono andati in parte perdendo i sentieri e le mulattiere;
- *la piana di origine alluvionale a monte di Pallanza* in zona S. Anna; su di essa si è concentrata, fin dall'impianto originario delle attività industriali, una notevole crescita degli insediamenti che ne connotano un aspetto "di periferia urbana" pur rappresentando il baricentro del territorio urbano di Verbania;
- *la linea costiera da Fondotoce a Pallanza*, stretta tra la riva del lago e la strada immediatamente sovrastante, dove, con l'eccezione del canneto di Fondotoce, sono presenti spazi naturali o liberi ormai residuali; le emergenze più significative di quest'area sono rappresentate dai centri storici di Suna e Pallanza;
- *la collina della Castagnola* che chiude la costa del golfo Borromeo al cambiare di orientamento della sponda del lago in direzione nord; essa cela alla vista dal lago buona parte della piana alta di Pallanza e dei suoi insediamenti; la Castagnola si caratterizza per la consistente presenza dei grandi parchi delle ville che, considerata la quantità di spazio data alla vegetazione, costituisce un'emergenza ambientale forte del territorio verbanese;



SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"

Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554

PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

- *la piana di Intra* racchiusa tra il corso del S. Bernardino e del S. Giovanni (intra flumina); anch'essa è stata oggetto, ancor prima della piana di Pallanza e S. Anna, della crescita urbana di Verbania, risalendo lungo i fiumi, a partire dal centro storico di Intra fino a Trobaso e Unchio; al di sopra di Unchio si conserva un importante versante caratterizzato dalla vegetazione;
- *il versante collinare soprastante Intra* originariamente costellato di nuclei di antica formazione, circondati da coltivi e terrazzamenti favoriti dalla buona esposizione verso sud; tra i nuclei originari è cresciuta, soprattutto a partire dal secondo dopoguerra, una notevole quantità di insediamenti residenziali che si alternano alle aree su cui sono stati pressoché completamente dismesse le attività agricole.

**VISTO** il Piano disciplinante l'uso del demanio idrico lacuale del Comune di Verbania, la cui finalità, come riprotato all'articolo 1, co. 3 è quella di "... individuare il quadro normativo di riferimento per una corretta programmazione settoriale che tenga conto delle vocazioni territoriali, dei bisogni e della compatibilità degli interventi con la tutela e la valorizzazione dei beni demaniali da un punto di vista economico, turistico, ambientale e paesaggistico e con la conservazione delle risorse naturali, in armonia con lo sviluppo delle medesime attività ...".

**CONSIDERATO** che le disposizioni di cui ai Piani sopra citati attestano la riconosciuta rilevanza paesaggistica dell'area di intervento e le conseguenti misure di tutela da mettere in atto al fine di preservare il patrimonio paesaggistico di forte valore identitario che lo caratterizza.

**CONSIDERATO** che il Lago Maggiore è un lago prealpino di origine fluvioglaciale le cui rive sono condivise tra Svizzera e Italia e rientra tra i laghi più vasti d'Italia oltre ad includere isole di diverse dimensioni ovvero le Isole di Brissago e le Isole Borromee, in particolare, queste ultime si caratterizzano per una forte ricchezza culturale e paesaggistica. L'*Isola Madre* è ancora oggi sede di un giardino all'inglese di 8 ettari, l'*Isola Bella* ospita Palazzo Borromeo eretto nel Seicento il quale si caratterizza oltre che per la sua composizione architettonica, anche per un giardino scenografico e per la veduta panoramica sul lago e sulle colline che lo circondano; infine, l'*Isola Superiore* (o *Isola dei Pescatori*) completa il panorama scenografico del lago ed è ad oggi l'unica dell'arcipelago ad essere abitata.



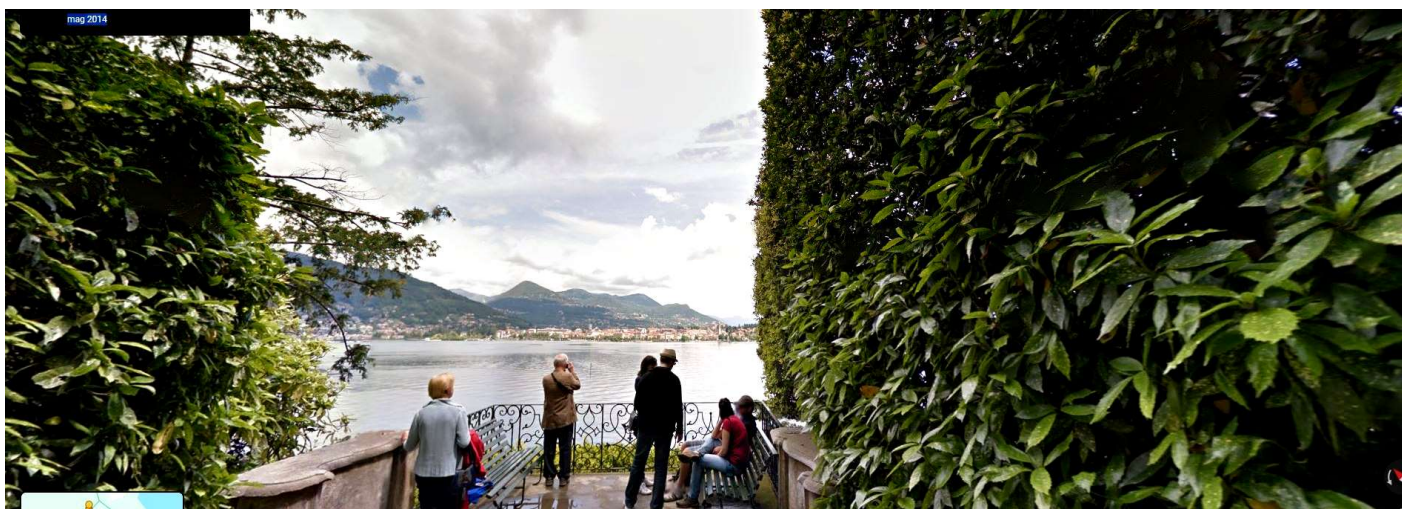
 **MINISTERO  
DELLA  
CULTURA**

SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"

Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554

PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

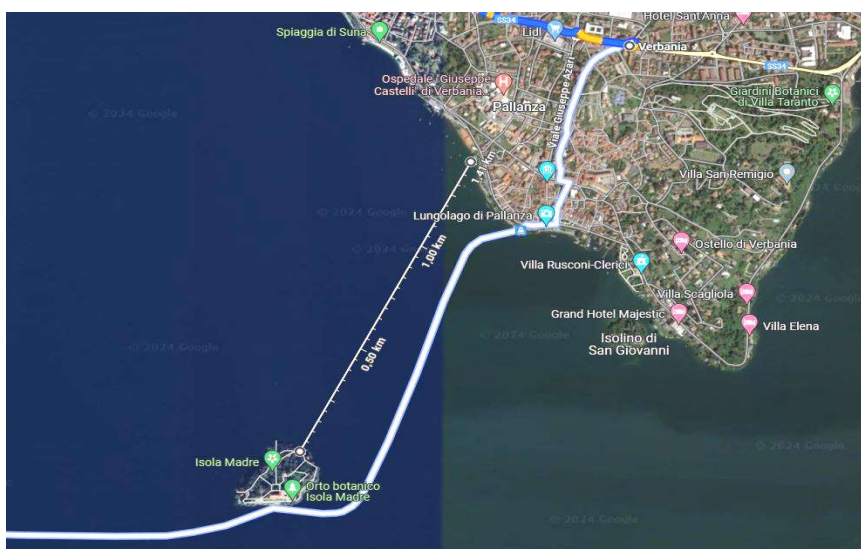
PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it



*Immagini elaborate dalla Scrivente a mezzo Google Maps di scorci visuali dall'isola Madre verso la linea di costa del Lago Maggiore*

**CONSIDERATO** che l'intervento che prevede la realizzazione del nuovo porto è, a parere della Scrivente, fortemente critico per quanto attiene gli aspetti paesaggistici in quanto andrebbe ad alterare fortemente la prospettiva costiera di uno degli scorci più belli e suggestivi del Golfo Borromeo che resta ancora ben conservato. L'intervento risulterebbe particolarmente invasivo in corrispondenza del tratto Pallanza-Fondotoce stante anche la presenza dell'omonima Riserva naturale dal pregevole canneto. Inoltre il nuovo porto andrebbe anche ad incidere sul sistema viario che serve il lungolago, generando un incremento del flusso veicolare e il conseguente potenziamento infrastrutturale al fine di non creare fenomeni di forte congestione.

**CONSIDERATO** che non si possono non considerare le distanze ridotte delle Isole Borromeo sopra citate dal nuovo porto proposto, che vanno da 1,4 a 3,5 chilometri, come si evince dalle immagini di seguito riportate e che non si possono trascurare gli scorci visuali esistenti dalla più vicina Isola Madre alla linea di costa di Verbania rispetto alla quale è prevista la realizzazione del nuovo porto.



*Distanza tra la linea di costa interessata dall'area di intervento e l'Isola Madre (1,41 km)*

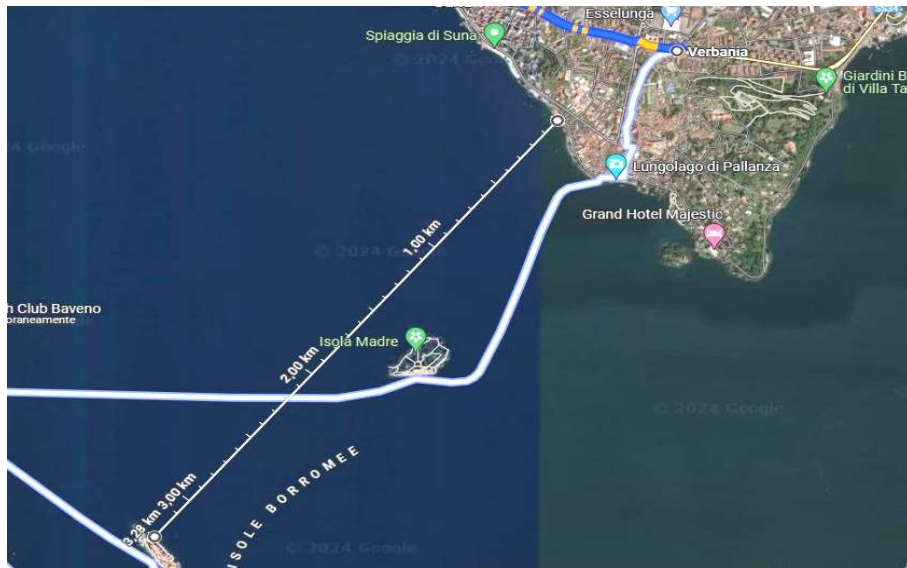


SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"

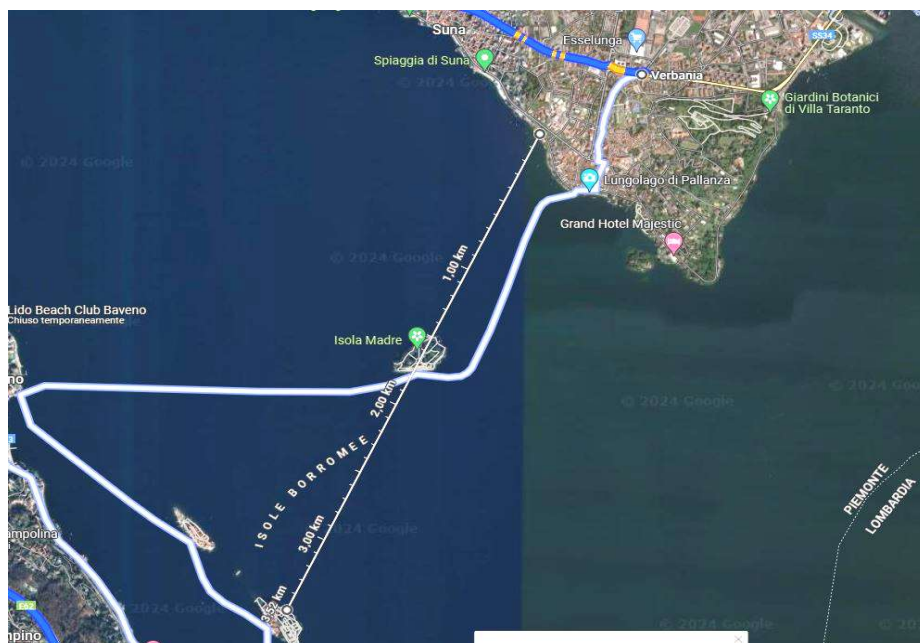
Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554

PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it



*Distanza tra la linea di costa interessata dall'area di intervento e l'Isola Maggiore (3,28 km)*



*Distanza tra la linea di costa interessata dall'area di intervento e l'Isola Bella (3,52 km)*

*[Handwritten signature]*



**MINISTERO DELLA CULTURA**  
 SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"  
 Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554  
 PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it  
 PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

Estratto della Carta tecnica Regionale (C.T.R.)

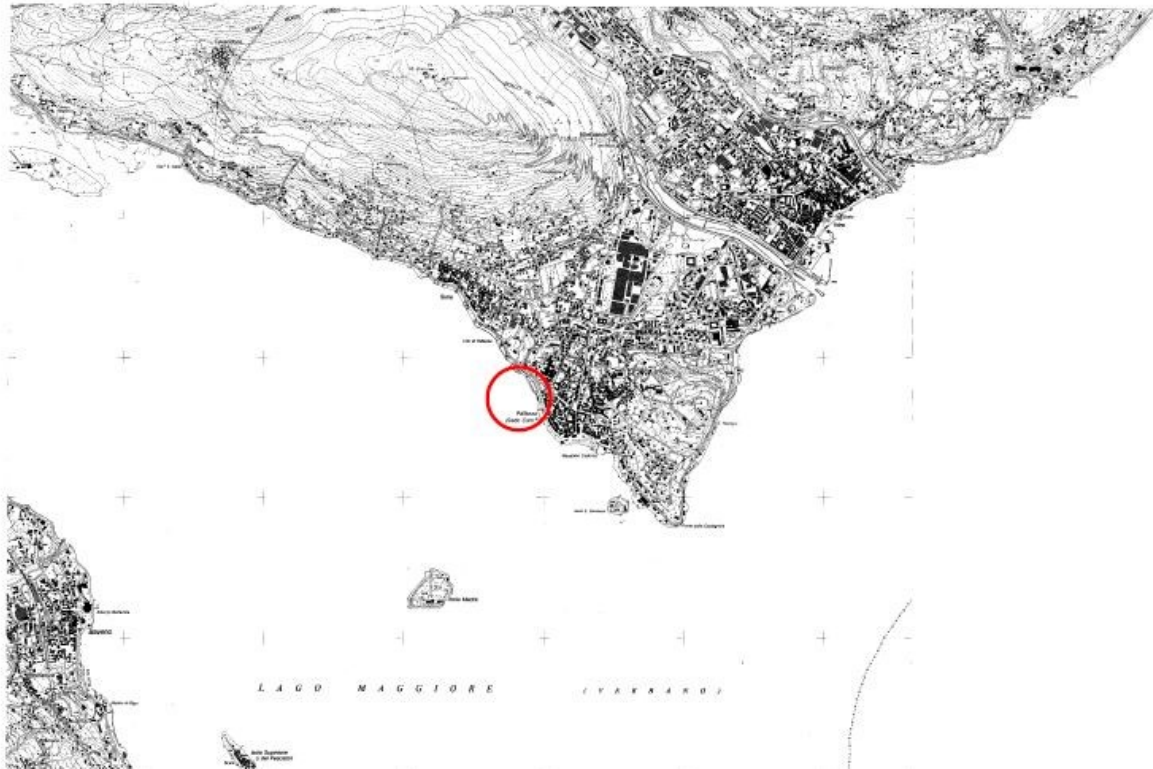


Immagine tratta dalla Relazione paesaggistica elaborata dal Proponente

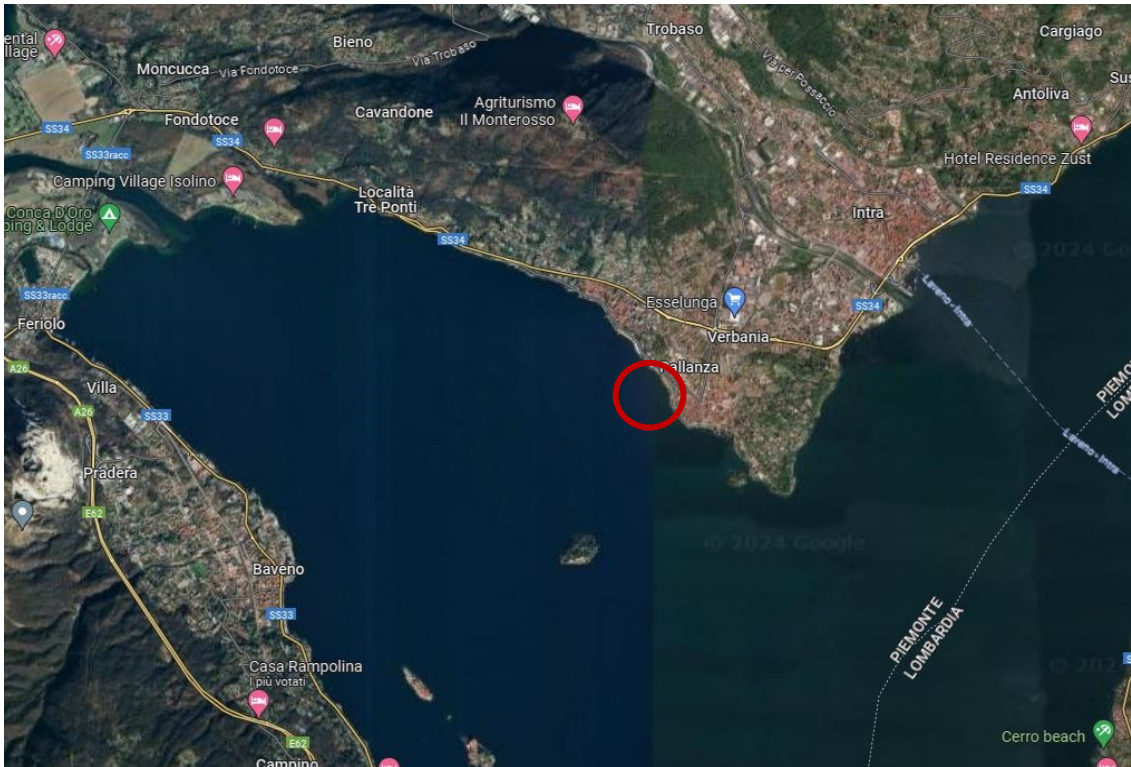


Immagine tratta da Google Maps

A handwritten signature or set of initials in black ink, located in the bottom left corner of the page.

09/05/2024



MINISTERO  
DELLA  
CULTURA  
SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"  
Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554  
PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it  
PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it



**CONSIDERATO** che la Scrivente, al fine di completare la propria valutazione di impatto ambientale rispetto ai fattori ambientali patrimonio culturale e paesaggio, ha trasmesso al Proponente una richiesta di chiarimenti e integrazioni e il riscontro fornito non è stato esaustivo. E' possibile prendere visione del riscontro in merito alle integrazioni richieste dalla Soprintendenza ABAP nel proprio parere del 04/03/2024, parte integrante del presente parere tecnico istruttorio. Rispetto a quanto richiesto dalla Scrivente si evidenzia che per il *Piano di monitoraggio ambientale*, si deve evidenziare che il Proponente nella *Corografia dell'area con l'indicazione dei punti di misura* (cfr. elaborato con codice PALLANZA\_SA\_0401\_1, Piano di monitoraggio ambientale sotto riportata), non ha preso in considerazione i punti di vista dalle Isole Borromee antistanti l'area di progetto, dalle quali non è possibile non considerare gli impatti visivi generati dal nuovo porto oggetto di valutazione.



Immagine tratta dagli elaborati del Proponente

**CONSIDERATO** che il presente progetto, seppur integrato dal Proponente in fase istruttorio, non è coerente con le specifiche prescrizioni del Piano paesaggistico regionale e con quanto previsto dalle Norme di attuazione del piano, difatto non si possono non considerare gli impatti paesaggistici derivanti dalla realizzazione del nuovo porto che non si inserisce in maniera armonica nel contesto di riferimento, risultandone elemento estraneo, troppo emergente e non integrato con il sito e con le visuali percepibili



**MINISTERO DELLA CULTURA**  
 SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"  
 Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554  
 PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it  
 PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

anche dalle vicine isole del Golfo Borromeo e dalla strada costiera.

**CONSIDERATO** pertanto che la presente proposta progettuale è ritenuta da questo Ministero particolarmente impattante rispetto all'orografia della linea di costa in relazione alla quale risulta poco integrata e particolarmente visibile dai luoghi di pregio del Golfo Borromeo.

**CONSIDERATO** che la Soprintendenza ABAP di Novara, nel proprio parere endoprocedimentale definitivo reso in senso negativo, nel riportare tutte le criticità del progetto proposto e i conseguenti impatti derivanti dalla sua realizzazione, ha anche messo in evidenza che:

- il Proponente non ha tenuto in considerazione le ricadute territoriali derivanti dalla realizzazione del nuovo porto che graverebbero in termini di fruizione massiva su un'area di pregio a prevalente carattere residenziale, anche alla luce di quanto previsto dalla proposta progettuale, ovvero utilizzare i servizi e i posti auto già esistenti in zona, includendo anche il parcheggio del vicino Ospedale Castelli;
- non è stata prevista una riqualificazione generale dell'intera area e la proposta progettuale non prende neanche in considerazione le modifiche della viabilità generate dalla realizzazione della nuova pista ciclopedonale del lungolago che da località Fondotoce raggiunge il centro di Intra.

**CONSIDERATO** quanto dichiarato dal Proponente in merito alla mancata quantificazione delle necessità energetiche del presente progetto, che non consente in ogni caso alla Scrivente di valutare compiutamente, sin dalla presente fase di VIA, gli impatti ambientali significativi e negativi derivanti dalla realizzazione delle opportune opere annesse e funzionali alle attività previste nella nuova area portuale.

**CONSIDERATO** che il presente progetto non prevede significative opere di mitigazione in quanto, dalla documentazione e dalle integrazioni trasmesse, non si evince un approfondimento su tale aspetto, ad eccezione dei tetti verdi per fabbricati esistenti e per opere previste in prossimità dell'area fluviale del Torrente San Bernardino, tuttavia, sarebbe stato comunque necessario e auspicabile prevedere opere di compensazione e mitigazione nel tratto di lungolago interessato dal progetto e nella vicina darsena di Marina piccola di Pallanza.

**VISTE** le osservazioni pervenute, pubblicate sul sito web del Ministero dell'Ambiente e della sicurezza energetica che si elencano a seguire:

- osservazioni del Commissariato Italiano per la Convenzione Italo-Svizzera sulla Pesca dell'08/11/2023;
- osservazioni del CNR IRSA del 4/12/2023;
- osservazioni del sig. Luigi Panigati del 13/02/2024;
- osservazioni del sig. Luigi Panigati del 21/02/2024;
- osservazioni della Società CANOTTIERI PALLANZA A.S.D. del 23/02/2024;
- osservazioni della sig. ra Marica Spezia, del 29/02/2024;
- osservazioni del sig. Piero Vallenzasca, Legale Rappresentante dell'Associazione Italia Nostra APS del 26/02/2024;
- osservazioni della Sig.ra Silvia Frattini, del 29/02/2024;
- osservazioni del Sig. Attalla Farah, consigliere del Comune di Verbania, del 01/03/2024;
- osservazioni del Commissario Italiano per la Convenzione Italo Svizzera per la pesca del 21/02/2024;
- osservazioni del Commissario Italiano per la Convenzione Italo-svizzera per la pesca del 22/04/2024;
- osservazioni del Commissario Italiano per la Convenzione Italo-svizzera per la pesca del 09/05/2024.

**CONSIDERATO** quanto rilevato nelle osservazioni di Italia Nostra, poi confermato in quelle pervenute a seguito delle integrazioni trasmesse dal Proponente, che pongono in evidenza il ricco quadro paesaggistico



SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"

Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554

PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

generale “... connaturato sotto il profilo storico e identitario, sicuramente singolare e dove, come rileva la stessa relazione descrittiva: le modifiche antropiche possono produrre impatti notevoli e avere effetti dannosi”. Il testo delle osservazioni riporta che “... il progetto del Porto turistico di Pallanza ... si inserisce in maniera artificiale, persino alieno, nel segmento costiero compreso tra due importanti nuclei abitativi storici: quello di Suna e quello di Pallanza le cui quinte edilizie principali si affacciano sul medesimo tratto costiero ... qualificandolo ...”. Italia Nostra evidenzia una serie di criticità relative al “... dimensionamento progettuale, assolutamente fuori scala, i tanti profili di contrasto che sotto il profilo paesaggistico, storico e culturale emergono nel raffronto con lo strumento di pianificazione sovraordinata quale è il Piano Paesaggistico Regionale, l’assenza e il contrasto con una pianificazione di settore quale il Piano di gestione del Demanio Lacuale, l’assoluta conseguente mancanza di raccordo con lo strumento urbanistico generale comunale, la mancata effettuata seria verifica delle alternative possibili e l’impatto irrisolto con le urbanizzazioni a terra che l’opera dovrebbe prevedere ...”.

**VISTE** le controdeduzioni elaborate dal Proponente nel corso del presente procedimento di VIA, in particolare il documento del 28/03/2024 trasmesso dalla Società e acquisito dal MASE con prot. n. 60399 in pari data, pubblicato sul proprio sito web. In particolare il Proponente afferma che “... Il progetto, riducendo al minimo le costruzioni a terra, elimina di fatto ulteriore consumo di suolo, tutte le opere sono reversibili e non impattano sui coni visuali, né dal punto di vista della percezione del passante lungo la strada e lungolago, né, tantomeno, del navigatore che approccia alla costa provenendo dal lago ...” (cfr. p. 8), rispetto a cui non si ritiene di poter concordare, considerato che è evidente che il progetto di cui trattasi incide sulla godibilità del paesaggio lacustre di singolare bellezza. Non si ritiene inoltre di poter concordare con quanto affermato dal Proponente rispetto all’inserimento del progetto nel contesto paesaggistico per il quale dichiara che “... si è cercato di contenere il più possibile gli interventi privilegiando materiali a basso impatto, colori naturali e materiale vegetale autoctono ...” rimandando “... ad una revisione in sede di approfondimento esecutivo ...”; sin dalla fase di richiesta di documentazione integrativa, questo Ministero aveva richiesto espressamente di valutare una soluzione progettuale maggiormente conforme allo sviluppo della linea di costa interessata e con essa compatibile che avesse potuto includere in maniera coerente e non solo affiancare la struttura esistente della Marina Piccola di Pallanza, perseguendo così una concreta riqualificazione dell’area del lago. Ancora, il Proponente nelle proprie controdeduzioni afferma che il progetto ha inteso ridurre al minimo le costruzioni a terra per minimizzare il consumo di suolo, tuttavia il progetto proposto è fortemente carente delle opere annesse a servizio della nuova area portuale la cui mancata previsione non consentirebbe una gestione efficace dei flussi turistici e delle attività annesse.

**VISTO** quanto espresso dalla Regione Piemonte con DGR 1-8243/2024/XI del 28/02/2024 con cui delibera “... di esprimere le osservazioni in merito alla documentazione integrativa ai sensi e per gli effetti dell’articolo 24 del d. lgs. 152/2006, ai fini della pronuncia di compatibilità ambientale da parte del Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza energetica ...”, evidenziando un discreto riscontro da parte del Proponente alle integrazioni richieste e una carenza di informazioni in merito alle opere di compensazione per il progetto di sistemazione del Rio San Bernardino.

**VISTO** il parere reso dall' ENTE DI GESTIONE DELLE AREE PROTETTE DEL TICINO E DEL LAGO MAGGIORE in data 12/09/2023 in cui si riporta “... di concludere positivamente lo Screening di Valutazione di Incidenza relativo alla realizzazione del porto turistico di Pallanza sul lago Maggiore con finalità nautiche e turistico-ricreative, senza necessità di procedere a Valutazione di Incidenza appropriata ...”.

**VISTO** il parere reso in senso contrario alla realizzazione del progetto di cui trattasi dal Commissario Italiano per la Convenzione italo-svizzera sulla pesca del 22/04/2024 (acquisito dal MASE con prot. n. 75107 del



SERVIZIO V “TUTELA DEL PAESAGGIO”

Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554

PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

22/04/2024), in cui evidenzia le proprie perplessità in merito all'iter autorizzatorio, considerato che il Piano di gestione delle aree demaniali non prevede nell'area di progetto la costruzione di un porto. A parere del Commissariato vi sono "... evidenti elementi di accumulo di complicanze sia nella fase di costruzione che di utilizzo del porto. Si pensi appunto ai lavori di perforazione del fondo, posa dei corpi morti, movimentazione dei sedimenti, intorbidimento delle acque, possibilità di inquinamento involontario, trasporto dei corpi galleggianti semi-lavorati per un'ampia zona di lago durante la fase di costruzione ... A porto funzionante si aggiungerebbero altri tipi di problematiche come il movimento dei natanti, gli sversamenti anche accidentali di carburante ...". Aggiunge inoltre che "... si tratterebbe dell'opera portuale più imponente e complessa dell'intera sponda Piemontese del Lago Maggiore che comporterebbe il divieto di pesca nell'area portuale e zone limitrofe, con evidente disagio per il mondo della pesca sia dilettantistica che professionale ..." e che "... immaginare che decine di altre barche si posizionino in un'area così limitata pone dei gravi interrogativi sulla fruibilità stessa del Lago, sulla sicurezza nautica e, non certamente in ultimo, sulla tutela dell'ecosistema lacustre. Alla stessa stregua si nota, già oggi, l'eccessivo affollamento in prossimità delle poche aree disponibili all'ancoraggio intorno alle Isole Borromeo ...".

**VISTE** le ulteriori controdeduzioni rese dal Proponente il 07/05/2024 in esito al parere reso dal *Commissario Italiano per la Convenzione italo-svizzera sulla pesca* del 22/04/2024 sopra richiamato che, per quanto attiene gli aspetti di specifica competenza di questo Ministero, non aggiungono nuovi o ulteriori elementi oggetto di valutazione.

**VISTO** il riscontro fornito dal Commissario Italiano per la Convenzione italo-svizzera sulla pesca con nota prot. n. 39/24 dell'08/05/2024 trasmesse anche a questa Direzione generale ABAP.

**CONSIDERATO** che a parere di questo Ministero, per tutto quanto sopra riportato, l'intervento proposto è in contrasto con le previsioni e prescrizioni del Piano paesaggistico regionale e con il quadro vincolistico direttamente interferito dall'intervento proposto. Il progetto del nuovo porto, difatto, pregiudica l'aspetto visibile dei luoghi e interferisce con il contesto di forte rilevanza e sensibilità paesaggistica, pregiudicandone l'aspetto e non è in linea con le disposizioni previste dall'Ambito paesaggistico di riferimento di alto valore panoramico dovuto alla molteplicità e varietà di vedute godibili dalla strada costiera. L'Ambito interessato, inoltre, individua tra le strategie d'intervento, la tutela attiva finalizzata a salvaguardare "*i valori straordinari*" presenti riferibili a quelli di carattere storico-culturale e paesaggistico e la valorizzazione e il potenziamento dell'area finalizzata a contenere la pressione turistica che interessa le sponde del lago che la presente valutazione intende perseguire.

**CONSIDERATO** che la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio territorialmente competente con i relativi pareri endoprocedimentali sopra citati del 07/09/2023 e del 04/03/2024, allegati al presente parere tecnico istruttorio quali parti integranti, ha verificato l'attuale quadro vincolistico e di tutela delle aree interessate dal progetto.

**CONSIDERATI** i contributi istruttori del Servizio II, *Scavi e tutela del patrimonio archeologico*, della Direzione generale ABAP, che allegati al presente parere tecnico istruttorio ne costituiscono parte integrante.

**CONSIDERATI** i contributi istruttori del Servizio III, *Tutela del patrimonio storico, artistico e architettonico*, della Direzione generale ABAP, che allegati al presente parere tecnico istruttorio ne costituiscono parte integrante.

**CONSIDERATO** che la dichiarazione di compatibilità ambientale del progetto di cui trattasi si determina solo a seguito dell'emanazione del relativo provvedimento e che, pertanto, i pareri tecnici istruttori nel frattempo emessi dalle Amministrazioni pubbliche interessate non possono essere considerati quali sostitutivi e direttamente determinanti il medesimo provvedimento di VIA.



SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"

Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554

PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

**CONSIDERATO** che il presente parere non può contenere, per quanto di competenza, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. lgs. 42/2004 anche sulla base di quanto riportato dalla Soprintendenza ABAP nel proprio parere endoprocedimentale definitivo del 04/03/2024 in quanto anche le integrazioni ricevute per il rilascio del predetto titolo ambientale non risultano esaurienti a parere dell'Ufficio periferico competente al rilascio del predetto titolo autorizzatorio.

**Per tutto quanto sopra considerato, visto ed esaminato** rispetto alle opere previste dal progetto di cui trattasi; a conclusione dell'istruttoria condotta per la procedura in oggetto e per le valutazioni sopra narrate, tra le quali le valutazioni espresse dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli del 07/09/2023 e del 04/03/2024, che allegato al presente parere tecnico istruttorio ne formano parte integrante; visti i contributi istruttori dei Servizi II e III della Direzione generale ABAP che allegati al presente parere tecnico istruttorio ne costituiscono parte integrante; la **Direzione generale Archeologia, belle arti e paesaggio**, per quanto di competenza, **esprime parere tecnico istruttorio contrario** alla pronuncia di compatibilità ambientale relativamente all' **intervento del Nuovo Porto turistico di Pallanza**, ubicato nel Comune di Verbania (VCO), proposto da Marina di Verbella S.r.l.

Il Responsabile del Procedimento  
DOTT n. 13 - arch. Romina Muccio  
(tel. 06/6723.4462 – romina.muccio@cultura.gov.it)

Il Dirigente del Servizio V  
dott. Massimo Castaldi



massimo castaldi  
MINISTERO DELLA  
CULTURA  
10.05.2024 11:15:11  
GMT+01:00

IL DIRETTORE GENERALE  
(dott. Luigi LA ROCCA)

Firmato digitalmente da

**Luigi La Rocca**

CN = La Rocca Luigi  
O = Ministero della cultura  
C = IT



SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"  
Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554  
PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it  
PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it



**Ministero  
della cultura**

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

Novara, <data del protocollo>

**Alla Direzione Generale  
Archeologia Belle Arti e Paesaggio  
Servizio V – Tutela del Paesaggio**  
PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it  
(romina.muccio@cultura.gov.it)

**E p.c. al Servizio II – Scavi e tutela del patrimonio  
archeologico della Direzione Generale ABAP**  
(trasmesso tramite GIADA)

**E p.c. al Servizio III – Tutela del patrimonio storico,  
artistico e architettonico della Direzione Generale ABAP**  
(trasmesso tramite GIADA)

Risp. al prot. n. 27719 del 09/08/2023

Ns. prot. n. 11156 del 10/08/2023

Class. 34.43.01/837.2

**Oggetto:** VERBANIA – Località Pallanza

VIA - Progetto per la realizzazione del nuovo Porto Turistico di Pallanza  
Richiesta parere endoprocedimentale alla Soprintendenza ABAP di Novara e contributo istruttorio  
alla DG-ABAP servizio II e III

Proponente: Marina di Verbella s.r.l.

D. Lgs 152/2006 – VIA (art. 23)

Parere endoprocedimentale di competenza / Richiesta di documentazione integrativa

In riferimento al progetto in argomento, esaminati gli elaborati presenti sul sito <https://va.mite.gov.it/it-IT/Oggetti/Documentazione/9968/14686>, facendo seguito alla richiesta di codesta Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio - Servizio V – Tutela del Paesaggio prot. n. 27719 del 09/08/2023, ns. prot. n. 11156 del 10/08/2023, e con riferimento all'incontro avvenuto presso la sede di questa Soprintendenza con il Comune di Verbania, i soggetti proponenti e alla presenza dell'allora Soprintendente dott.ssa Michela Palazzo in data 07/03/2023, si comunicano le valutazioni di competenza in ottemperanza alla Circolare n. 5/2010 del 19/03/2010 del Direttore Generale PBAAC.

## **AREA FUNZIONALE PAESAGGIO**

### **1. SITUAZIONE VINCOLISTICA DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO**

#### **1.1. Beni paesaggistici**

1.1.a. indicazione degli estremi dei decreti di dichiarazione di notevole interesse pubblico:

- Decreto Ministeriale 28 febbraio 1953, *Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del lago Maggiore site nell'ambito dei comuni di Arona, Meina, Verbania, Ghiffa, Oggebbio, Cannero e Cannobio*, (rif. PPR Piemonte scheda A066 del Catalogo Beni Paesaggisti del Piemonte, prima parte, d'ora innanzi Catalogo Beni Paesaggisti), ai sensi dell'art. 136, c. 1, lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004 s.m.i.;



Nelle immediate vicinanze:

- Decreto Ministeriale 25 giugno 1959, *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Colle della Castagnola, con l'attigua porzione dell'abitato comunale e la zona costiera del lago Maggiore nella frazione di Intra, sita nell'ambito del comune di Verbania*, (rif. PPR Piemonte scheda A181 del Catalogo Beni Paesaggisti), ai sensi dell'art. 136, c. 1, lett. a), c) e d) del D.Lgs. 42/2004 s.m.i.;
- Decreto Ministeriale 02 aprile 1925, *Dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcuni terreni siti in territorio del Comune di Suna*, (rif. PPR Piemonte scheda A179 del Catalogo Beni Paesaggisti), ai sensi dell'art. 136, c. 1, lett. d) del D.Lgs. 42/2004 s.m.i.;

1.1.b. indicazione dell'esistenza di aree vincolate *ope legis* ai sensi dell'articolo 142 del Codice:

- lettera b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia anche per i territori elevati sui laghi.

Nelle immediate vicinanze:

- lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna.

1.1.c. indicazione degli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti (con individuazione dei relativi riferimenti legislativi di adozione o approvazione):

- Piano Paesaggistico Regionale (PPR) del Piemonte approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 233-35836 del 3 ottobre 2017
- Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011;

1.1.d. Norme di Attuazione del piano paesaggistico gravanti nell'area d'intervento:

- Art. 15 NdA Laghi e territori contermini

Si segnalano, inoltre, le specifiche prescrizioni relative al decreto di dichiarazione di notevole interesse pubblico direttamente interferiti dalle opere in progetto – cfr. Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte - Prima parte.

1.1.e. Indicazione della presenza nell'area di intervento e/o nell'area vasta oggetto del SIA di altri beni tutelati dai piani paesaggistici:

- non presenti

Nelle vicinanze della rete in progetto:

- non presenti

## **AREA FUNZIONALE PATRIMONIO ARCHITETTONICO**

### **1.2. Beni architettonici**

1.2.a. dichiarazioni di interesse culturale ai sensi della Parte II del Codice (art. 10 e 45) gravanti sia nelle aree direttamente interessate dal progetto in esame, ovvero nelle sue immediate vicinanze:

Nelle immediate vicinanze all'area di progetto:

- Verbania, Località Pallanza, Piazza Garibaldi, *Municipio*, D.D.R. 23/5/2007
- Verbania, Località Pallanza Via Ruga - *Palazzo Viani Dugnani - Museo del Paesaggio*, D.C.R. n. 6 del 20/01/2016
- Verbania, Località Pallanza Via Ruga, 36 - *Bar-Pasticceria Milanese con arredo del primo '900*, D.M. 30/5/1981
- Verbania, Località Pallanza Via Ruga, 36 - *Facciata del Palazzo*, D.M. 31/3/1983



- Verbania, Località Suna Via *Troubetzkoy*, 154 - *Palazzo Cioia o Cioja ex Opera Pia Rossi*, D.C.R. n. 33 del 12/02/2016

Inoltre stante le caratteristiche di elevata visibilità da lago delle opere si segnala la presenza dei beni culturali presenti nelle vicine Isole Borromee:

- Stresa (VB), Località Isola Madre – *Edifici e giardini* - D.M. 27/01/1981
- Stresa (VB), Località Isola Bella – *Palazzo, pertinenze e giardini* - D.M. 27/01/1981

Si evidenzia che le opere in progetto non interessano direttamente i suddetti beni culturali.

Si evidenzia che i suddetti provvedimenti di dichiarazione sono consultabili attraverso il sito *VINCOLI in rete* di questo Ministero.

1.2.b. beni tutelati *ope legis* ai sensi dell'articolo 10, comma 1 (con indicazione dello stato delle procedure di cui all'articolo 12):

- //

e ogni altro bene immobile di proprietà pubblica o assimilata (ai sensi dell'art. 10 comma 1 D. Lgs. 42/2004) avente più di 70 anni, nelle vicinanze delle linee in progetto.

1.2.c vincoli o previsioni vincolanti derivanti da norme di piano paesaggistico, piano regolatore ovvero di altri strumenti di pianificazione relativi alla individuazione e tutela di beni architettonici:

Per il Piano paesaggistico regionale si veda il paragrafo 1.1.d.

- //

## **AREA FUNZIONALE PATRIMONIO ARCHEOLOGICO**

1.3.a. Nelle aree interessate dal progetto in esame ovvero nelle sue immediate vicinanze non sussistono immobili o aree dichiarate di interesse culturale (con riferimento alla tutela archeologica) ai sensi della Parte II del Codice del D.Lgs. 42/2004.

1.3.b. Allo stato attuale delle conoscenze, le opere in progetto non interferiscono con beni archeologici già noti o tutelati *ope legis*.

## **2. ESPLICITAZIONE DEGLI IMPATTI VERIFICATI O POTENZIALI E VALUTAZIONI CIRCA LA QUALITA' DELL'INTERVENTO**

L'area su cui si intende realizzare l'opera si trova nel comune di Verbania in località urbana posta sulle sponde del Lago Maggiore e a metà fra il centro storico dell'abitato di Pallanza e il centro storico del borgo di Suna. L'area è situata lungo la strada costiera lacuale in prossimità del bivio fra le vie Paolo Troubetzkoy – Via G. Castelli e Corso Tonolli.

L'intervento presentato dal proponente, sulla base di quanto dallo stesso dichiarato, consiste nella realizzazione del nuovo porto turistico galleggiante sul fronte del lago Maggiore per una lunghezza pari a circa 200 mt ed una profondità di 140 mt., finalizzata all'approdo di n. 150 posti barca distribuiti principalmente su 4 pontili posti perpendicolarmente alla costa ed un pontile invece posto parallelamente alla medesima.

Il nuovo porto sarà costituito da una diga galleggiante composta da elementi prefabbricati in calcestruzzo armato. Il molo sopraflutto, denominato "*molo A*", si estenderà per una lunghezza di circa 360 mt, con un fronte rettilineo rivolto a nord-ovest, un fronte rettilineo rivolto verso sud-ovest e la parte terminale in corrispondenza dell'imboccatura portuale, rivolta a sud. Il molo sottoflutto, denominato "*pontile D*", si estenderà per una lunghezza di 75 metri e svolgerà sia la funzione di





pontile di ormeggio che quella di protezione della struttura portuale dal moto ondoso proveniente da sud; la diga galleggiante è sia elemento di protezione per il paraggio che banchina di ormeggio.

Lungo la costa verrà realizzato il pontile di riva a cui si accederà da terra attraverso una passerella snodata; dal pontile di riva, costituito da strutture modulari galleggianti della lunghezza i circa 155 metri, si accederà sia alla diga che ai pontili di ormeggio interni, individuati come “*pontili B e C*”, della lunghezza di circa 80 metri collegati da passerelle.

In adiacenza al pontile di riva saranno posizionate due strutture prefabbricate galleggianti, tipo “*house boat*”, da destinarsi ad ufficio, reception e servizi igienici per i diportisti.

Per l’area costiera a terra non sembra sia prevista la realizzazione di nuovi volumi, ma una riqualificazione dell’area a verde esistente e del sistema di viabilità e accesso al porto, compresa di zona di carico e scarico, rifornimenti, raccolta rifiuti, ecc.

Infine si rappresenta che il progetto proposto prevede la produzione di energia elettrica, per la quale è stata fornita una soluzione di connessione alla RTN da Terna s.p.a..

Gli impatti paesaggistici generati sono pertanto da valutarsi relativamente a due bacini d’influenza diversi: il primo afferente alla percezione dell’opera e al suo inserimento nel contesto paesaggistico circostante, così come percepibile dalla strada costiera, dai centri storici limitrofi e da lago, anche rispetto alla visibilità dello stesso a lungo raggio, dalle coste opposte del Golfo Borromeo e dalle omonime Isole; il secondo rispetto alla determinazione delle attività, dei servizi e della logistica a terra di supporto all’attività portuale, indispensabile per la fruizione del nuovo sito, quali ad esempio accessi stradali, parcheggi, servizi per i fruitori, ecc., la cui presenza o progettazione va attentamente verificata rispetto alle caratteristiche del contesto urbano esistente.

## 2.1. Beni paesaggistici

2.1.a indicazione degli elementi relativi alla compatibilità dell’intervento con il contesto paesaggistico derivanti dalle analisi dello S.I.A., alla qualità architettonica (da evidenziare eventualmente tra le carenze progettuali e da rimediare, se possibile, nelle fasi successive di progettazione, indicando adeguate prescrizioni o modelli di riferimento sul territorio – le prescrizioni dovranno essere esplicitate per punti distinti e numerati):

Si ritiene che la documentazione proposta debba essere integrata sin dalla presente fase di VIA per le valutazioni definitive di competenza; i chiarimenti e le integrazioni richieste non si ritengono rinviabili alle successive fasi di progettazione stante la necessità, di seguito evidenziata, di dover prevedere affinamenti progettuali e predisporre soluzioni che tengano maggiormente conto delle caratteristiche del contesto circostante e della presenza della vicina piccola Marina di Pallanza, quale elemento da integrare nel più ampio progetto di riqualificazione dell’area esistente nel quale si inserisce il nuovo porto.

2.1.b indicazione degli interventi collaterali a quello in esame già programmati ed autorizzati per la stessa area, ovvero in itinere (solo quelli che abbiano una rilevanza tale da costituire insieme all’intervento in esame un impatto paesaggistico non accettabile):

In merito al tema inerente la realizzazione di un nuovo porto per la città di Verbania, quest’Ufficio ricorda di aver già ricevuto una precedente proposta da parte di un diverso richiedente situata in località Palatucci a Verbania Intra, in luogo del vecchio porto della città, e di aver trasmesso il proprio parere endoprocedimentale a codesta Direzione Generale nell’ambito del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VIA statale (con riferimento al ns. prot. n. 2660 del 03/03/2020); proposta di maggiori dimensioni, che includeva anche la riqualificazione dell’area a terra con la realizzazione di nuovi volumi e servizi per l’attività nautica e ricettiva. A tal proposito, stante la dimensione delle due differenti proposte progettuali, si ritiene di



dover evidenziare sin da ora che qualora entrambe dovessero risultare realizzabili, andrebbe verificato il cumulo degli effetti sotto il profilo della compatibilità paesaggistica rispetto alla sensibilità del territorio di Verbania e del Lago Maggiore.

- 2.1.c attestazione della conformità della *Relazione paesaggistica* allegata al progetto al DPCM 12/12/2005, “Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell’articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42” (pubblicato sulla G.U. n. 25 del 31/01/2006) e all’eventuale accordo ex articolo 3 del medesimo DPCM sottoscritto dalla competente DR BCP e dalla Regione.

Dall’analisi della documentazione messa a disposizione la Relazione Paesaggistica non risulta sufficientemente adeguata e completa. Ai fine dell’espressione del parere di competenza rispetto all’art. 146 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., si ricorda quindi la necessità di redigere il documento rispetto al DPCM 12/12/2005 completo di verifica di coerenza rispetto ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, ai vincoli in essere, alle Norme di Attuazione del PPR, alle prescrizioni specifiche delle Schede di Catalogo, alle componenti paesaggistiche individuabili alla Tavola P4 del PPR. Si ritiene inoltre opportuno e imprescindibile la predisposizione di un maggior numero di foto-inserimenti di dettaglio delle opere, sia a breve che a lungo raggio, che includa anche punti di osservazione panoramici e aree urbane limitrofe.

Si richiama infine la comunicazione trasmessa dalla Regione Piemonte ns prot. n. 11885 del 04/09/2023 in cui si rappresenta che *“tenuto conto che ai sensi della legge regionale n. 32 del 1 dicembre 2008 art. 3, l’intervento in oggetto non risulta essere ricompreso nei casi per cui la competenza a rilasciare l’autorizzazione paesaggistica è in capo alla Regione, si evidenzia che il Comune di Verbania (VB) rispetta le condizioni richieste dal Codice e dalla L.r. 32/2008, per esercitare la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio, in quanto idoneo all’esercizio della delega”*.

## 2.2. Beni architettonici

- 2.2.a analisi sulla compatibilità dell’intervento con il contesto architettonico e in particolare con i beni architettonici tutelati o vincolati presenti nell’area o nelle immediate vicinanze:
- non si possono escludere eventuali interferenze visive del nuovo porto rispetto a taluni beni culturali presenti nell’intorno, anche a lungo raggio, come dalle Isole Borromee o in situazioni particolari di manufatti posti in posizione elevata e panoramica, dai quali si gode di ampi scorci panoramici sul territorio circostante.

## 2.3) Beni archeologici

- 2.3.a. Considerato che l’opera in esame comporta minimi interventi a terra che interessano un terreno per lo più rimaneggiato, non si rilevano potenziali impatti sul patrimonio archeologico.

## 3. PARERE ENDOPROCEDIMENTALE DI COMPETENZA

### 3.1 Tutela monumentale e paesaggistica

Questo Ufficio, esaminati gli elaborati progettuali e lo Studio di Impatto Ambientale, verificata la situazione vincolistica delle aree interessate dall’intervento in argomento, a conclusione dell’istruttoria inerente alla procedura in oggetto, **al fine di poter esprimere le proprie definitive valutazioni di competenza**, considerate che le dimensioni dell’opera e l’elevato valore paesaggistico dell’area, ritiene necessario dover richiedere al Proponente, sin dalla presente fase, le seguenti integrazioni e/o chiarimenti:



1. Tenuto conto dell'elevato valore paesaggistico dell'area, della conformazione delle sponde lacuali che delineano il Golfo Borromeo del Lago Maggiore, della collocazione in prossimità di un'area urbana a metà fra due nuclei storici, della presenza di percorsi panoramici e di infrastrutture portuali esistenti, anche se di minori dimensioni come la Marina piccola di Pallanza, come già condiviso negli incontri preliminari con questa Soprintendenza, al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico del nuovo porto, si chiede di valutare una soluzione che morfologicamente sia più conforme allo sviluppo della costa interessata, secondo una forma maggiormente compatibile con il contesto di riferimento, meno squadrata e più aderente alla linea di costa, che possa anche includere in maniera coerente, e non solo affiancare, la struttura esistente della Marina piccola di Pallanza, determinando così una concreta e completa riqualificazione dell'area a lago.
2. Si chiedono approfondimenti progettuali circa gli interventi di riqualificazione dell'area a terra, che includa il trattamento della sponda esistente, dei giardini, dei parcheggi, delle aree logistiche e più in generale di tutti i manufatti previsti, completa di indicazioni tipologiche, materiche, da desumersi anche con foto-inserimenti e render specifici.
3. Considerata la scelta della localizzazione in un'area urbana, si chiedono maggiori dettagli e specifiche circa la necessità di aree a parcheggio e servizi annessi all'attività portuale, al fine di scongiurare situazioni di congestione o sovraccarico di necessità logistiche in un'area paesaggistica di grande sensibilità, chiedendo di condurre le opportune verifiche con il Comune di Verbania. Si chiede altresì di relazionare circa l'accessibilità del porto anche tramite la mobilità ciclopedonale dai vicini borghi abitati.
4. Come già sopra esposto si chiede la predisposizione della Relazione Paesaggistica rispetto al DPCM 12/12/200, completa di verifica di coerenza rispetto ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, ai vincoli in essere, alle Norme di Attuazione del PPR, alle prescrizioni specifiche delle Schede di Catalogo, alle componenti paesaggistiche individuabili alla Tavola P4 del PPR. Come anche evidenziato a titolo collaborativo dalla Regione Piemonte nella nota ns. prot. n. 11885 del 04/09/2023 "riguardo alla verifica di conformità degli interventi rispetto alle prescrizioni contenute nelle NdA e alle prescrizioni specifiche riportate nella Scheda del Catalogo dei beni paesaggistici del Ppr, esaminati i contenuti della Relazione paesaggistica, nel prendere atto dell'analisi effettuata circa la coerenza dell'intervento con i contenuti di cui all'art. 15 delle NdA del Ppr, sarebbe opportuno un approfondimento che meglio evidenzi le motivazioni circa la conformità dell'intervento con le prescrizioni in esso contenute; in particolare si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 15 comma 9 *"Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili (...), è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica"*. Si richiamano altresì le prescrizioni specifiche definite per i beni paesaggistici nelle Schede del Catalogo dei beni paesaggistici sopra citate (cfr. Scheda A066) e in particolare dovrà essere meglio esplicitata la motivazione circa la conformità degli interventi rispetto alla prescrizione (14) *"Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali e degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o individuati tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi"*, tenuto conto della presenza nel contesto in esame della rilevanza della SS 34 individuata quale belvedere nelle disposizioni di tutela paesaggistica e riconosciuta ai sensi dell'art. 30 delle NdA del Ppr come percorso panoramico".



5. Considerata l'elevata visibilità delle opere dalle viste pubbliche percepibili dalla strada costiera, dai centri abitati limitrofi, ma anche dalle viste ad ampio raggio, come dalle sponde opposte del Golfo Borromeo, dalle omonime Isole o dai punti panoramici di mezza costa, si ritiene necessaria la predisposizione di un maggior numero di foto-inserimenti a lungo raggio, che includa anche punti di osservazione panoramici e aree urbane limitrofe. Parallelamente si chiede inoltre la predisposizione di render di maggior dettaglio degli interventi a lago e a terra, che consentano di comprendere con più chiarezza la qualità architettonica degli interventi, al fine dell'espressione del parere di competenza per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i..
6. Approfondimenti e specifiche circa le “*Misure di mitigazione*” che si intendono mettere in atto e relazionare rispetto alle possibilità di reversibilità futura delle opere;
7. Approfondimenti e specifiche circa la necessità che i progetti produca energia elettrica, per la quale è stata fornita una soluzione di connessione alla RTN da Terna s.p.a., e le modalità previste qualora le stesse possano influire sulla compatibilità paesaggistica del progetto nel suo insieme.

### 3.2 Tutela archeologica

3.2.1 Considerato che l'opera in progetto non ricade in area interessata da procedimenti di tutela in essere o in corso di istruttoria, né all'interno di aree a rischio archeologico perimetrate dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Verbania;  
Considerati altresì l'ubicazione dell'intervento sul fondale lacustre e il limitato impatto delle escavazioni previste a terra, questa Soprintendenza non ha motivo di ritenere che le opere in progetto possano comportare un significativo impatto sull'eventuale patrimonio archeologico sepolto. **Si esprime pertanto parere favorevole all'avvio delle opere in progetto.** Si ricorda tuttavia che, qualora durante i lavori di scavo si verificassero rinvenimenti fortuiti di reperti, strutture e stratigrafie di interesse archeologico, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (artt. 90, 169 e 175 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.; artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile; art. 733 del Codice Penale), di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza scrivente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio. È fatto altresì obbligo di provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale rinvenimento fortuito di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto in realizzazione, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

#### IN MERITO AL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA:

Gli elaborati progettuali non risultano redatti in maniera tale da potersi esprimere sul rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004. Si rimane pertanto in attesa di ricevere la documentazione integrativa, per come richiesta, al fine di potersi esprimere anche in merito alla relativa autorizzazione.

Questo Ufficio, viste le richieste di cui sopra e al fine di poter esprimere il proprio parere endoprocedimentale definitivo, rimane in attesa della trasmissione delle integrazioni richieste e a disposizione per qualsiasi eventuale informazione in merito.

I Responsabili del procedimento  
arch. S.L. Mantica/dott.ssa E. Lanza

PER IL DIRETTORE GENERALE AVOCANTE  
*dott. Luigi La Rocca*

IL DELEGATO  
*arch. Lucia I. Mordeglià*  
Documento firmato digitalmente ai sensi del  
D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate





Palazzo San Paolo: Corso Cavallotti,27 – 28100 Novara Tel +39.0321.1800411 Fax +39.0321.630181  
email: [sabap-no@cultura.gov.it](mailto:sabap-no@cultura.gov.it) – PEC: [sabap-no@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-no@pec.cultura.gov.it)



*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI

E PAESAGGIO

Servizio II

Lettera inviata solo tramite e-mail. Sostituisce l'originale ai sensi dell'art. 43, comma 6, del DPR 445/2000 e art. 47, commi 1 e 2, d.lgs. 82/2005

*M* Servizio V – Tutela del paesaggio  
NDG  
[dg-abap.servizio5@cultura.gov.it](mailto:dg-abap.servizio5@cultura.gov.it)

*Oggetto:* **VERBANIA – LOCALITÀ PALLANZA. Progetto per la realizzazione del nuovo Porto Turistico di Pallanza.**  
Procedura di VIA ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. 163/2006.  
Proponente: Marina di Verbella s.r.l.  
**Contributo istruttorio.**

Con riferimento al procedimento in oggetto, facendo seguito alla richiesta formulata da codesto Servizio con nota prot. n. 27719 del 09.08.2023, vista la nota prot. n. 12110 del 07.09.2023, assunta agli atti con prot. n. 30250 dell'08.09.2023, con cui la Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli (nel prosieguo 'Soprintendenza') ha espresso il proprio parere, si comunica quanto segue in odine agli aspetti archeologici.

Si premette che il progetto prevede la realizzazione di un bacino protetto tramite dighe e pontili galleggianti ancorati al fondale con soluzioni diversificate, costituite da corpi morti, tiranti, catene, cavi di ritenuta e pali telescopici, questi ultimi localizzati in prossimità della sponda.

Con riferimento alla tutela archeologica, nella suddetta nota la Soprintendenza, considerati l'ubicazione dell'intervento sul fondale lacustre e il limitato impatto delle escavazioni previste a terra, relative a terreni rimaneggiati, non ha ravvisato un significativo impatto del progetto sull'eventuale patrimonio archeologico sepolto e ha, pertanto, espresso parere favorevole all'avvio delle opere, segnalando la normativa in ordine al rinvenimento di resti archeologici in corso d'opera.

Ciò richiamato, nel rilevare l'assenza del documento di verifica preventiva dell'interesse archeologico, già previsto dall'art. 25 del D. Lgs. n. 50/2016 e attualmente disciplinato dall'art. 41, c. 4 e dell'Allegato I.8, art. 1, punto 2 del D. Lgs. n. 36/2023 e dalle correlate Linee Guida approvate con DPCM 14 febbraio 2022, si fa presente che la Soprintendenza – come meglio precisato per le vie brevi- ha ritenuto adeguato ai fini delle proprie valutazioni il quadro conoscitivo nella propria disponibilità e valutato il rischio archeologico relativo di grado nullo, in considerazione dell'incidenza delle opere su quote già impegnate e in aree che in antico, in presenza di un più alto livello lacustre, dovevano inoltre risultare sommerse. Si conferma, pertanto, il parere favorevole alla realizzazione degli interventi.



SERVIZIO II – Scavi e tutela del patrimonio archeologico

Via di San Michele, 22 – 00153 Roma

Tel. 06/6723 4622/4720

PEC: dg-abap.servizio2@pec.cultura.gov.it

PEO: dg-abap.servizio2@cultura.gov.it

Nel rammentare le disposizioni relative alla scoperta fortuita di strutture, reperti o stratigrafie archeologiche di cui agli artt. 90, 169, 175 del D. Lgs. n. 42/2004, artt. 822, 823, 826 c.c. e 733 del c.p., si precisa che, in caso di rinvenimento – anche dubbio - di resti archeologici, è fatto obbligo di darne immediata comunicazione alla Soprintendenza, al Sindaco o all’Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, assicurandone ove possibile la conservazione *in situ* e sospendendo i lavori. In tali circostanze, resta inoltre ferma la facoltà del Soprintendente di richiedere ulteriori approfondimenti di indagine con oneri a carico del committente nonché impartire disposizioni a salvaguardia e conservazione di quanto rinvenuto, ivi comprese varianti progettuali, secondo la normativa vigente.

Il funzionario archeologo  
dott. Sara Neri (sara.neri@cultura.gov.it)

Sara Neri  
2023.10.03  
07:43:09 +02'00'

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO II  
arch. Laura Moro

moro laura  
Ministero della Cultura  
03.10.2023 14:39:36  
GMT+01:00





*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE  
ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SERVIZIO III

*M* Servizio V – N.D.G.

*Oggetto:* [ID VIP: 9982] VERBANIA, Località Pallanza - Progetto per la realizzazione del nuovo Porto Turistico di Pallanza.  
Procedura riferita al D.Lgs. 152/2006, art. 23 – VIA  
Proponente: Marina di Verbella S.r.l.  
Contributo istruttorio.

In riferimento al procedimento in oggetto, a riscontro della nota di codesto Ufficio prot. n. 27719 del 09/08/2023, preso atto di quanto rappresentato dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Biella, Novara, Verbania-Cusio-Ossola e Vercelli con nota prot. n. 12110 del 07/09/2023 e a seguito di disamina del progetto sul sito del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, considerato che le opere in progetto non interessano direttamente i beni culturali architettonici presenti nell'area e che le principali criticità evidenziate riguardano la tutela paesaggistica, non si ravvisano competenze di questo Servizio.

Il funzionario responsabile della U.O.1  
Arch. Irene De Simone

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO III  
Arch. Esmeralda Valente

Firmato  
digitalmente da

**Esmeralda  
VALENTE**

**C = IT**







*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI  
E PAESAGGIO  
SERVIZIO V

*Prot. n.* (vedi intestazione digitale)

*Class* 34.43.01 / fasc. ABAP (GIADA) 14.112.1/2019

*Allegati:* 3

*All* Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica  
Direzione generale valutazioni ambientali  
Divisione V – Procedure di Valutazione VIA e VAS  
[ID\_VIP 9982]  
(va@pec.mite.gov.it)

*All* Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica  
Commissione Tecnica di verifica dell'impatto ambientale VIA e VAS  
[ID\_VIP 9982]  
(ctva@pec.minambiente.it)

*Alla* MARINA DI VERBELLA S.r.l.  
(verbella@pec.verbella.it)

*Oggetto* [ID\_VIP: 9982] Comune di Verbania (VCO). Nuovo Porto turistico di Pallanza.  
Procedura riferita al Decreto legislativo n. 152/2006 – VIA (art. 23).  
Proponente: MARINA DI VERBELLA S.r.l.  
Richiesta di chiarimenti e integrazioni alla documentazione di progetto.

*e.p.c.*

*Alla* Regione Piemonte  
A1600A - Direzione Ambiente, energia e territorio  
Settore A1605B – Valutazioni ambientali e procedure integrate  
(territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it  
valutazioni.ambientali@cert.regione.piemonte.it)

*e.p.c.*

*Alla* Regione Piemonte  
A1800A - Opere pubbliche, difesa del suolo,  
protezione civile, trasporti e logistica  
(operepubbliche-trasporti@cert.regione.piemonte.it  
infrastrutture.trasporti@cert.regione.piemonte.it)



SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"

Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554

PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

e. p. c.

Alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio  
per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli  
(sabap-no@pec.cultura.gov.it)

e. p. c.

Al Servizio II – Scavi e tutela del patrimonio archeologico  
della Direzione generale ABAP

e. p. c.

Al Servizio III – Tutela del patrimonio storico, artistico e architettonico  
della Direzione generale ABAP

In riferimento al progetto in argomento e facendo seguito alla nota della Direzione generale Archeologia, belle arti e paesaggio prot. n. 27719 del 09/08/2023, si comunica quanto segue.

Alla luce di quanto previsto dall'art. 24 del D. Lgs. 152/2006;

**considerato** che la competente Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio (ABAP) per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli ha espresso le proprie valutazioni di competenza con nota prot. n. 12110 del 07/09/2023 (cfr. Allegato 1), evidenziando la necessità di richiedere chiarimenti e documentazione integrativa rispetto a quanto trasmesso dal Proponente;

**considerato** quanto evidenziato dalla Soprintendenza ABAP nel proprio parere endoprocedimentale del 07/09/2023 ovvero che *"... In merito al tema inerente la realizzazione di un nuovo porto per la città di Verbania, quest'Ufficio ricorda di aver già ricevuto una precedente proposta da parte di un diverso richiedente situata in località Palatucci a Verbania Intra, in luogo del vecchio porto della città, e di aver trasmesso il proprio parere endoprocedimentale a codesta Direzione Generale nell'ambito del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VIA statale (con riferimento al ns. prot. n. 2660 del 03/03/2020); proposta di maggiori dimensioni, che includeva anche la riqualificazione dell'area a terra con la realizzazione di nuovi volumi e servizi per l'attività nautica e ricettiva. A tal proposito, stante la dimensione delle due differenti proposte progettuali, si ritiene di dover evidenziare sin da ora che qualora entrambe dovessero risultare realizzabili, andrebbe verificato il cumulo degli effetti sotto il profilo della compatibilità paesaggistica rispetto alla sensibilità del territorio di Verbania e del Lago Maggiore ..."*;

**considerato** che rispetto al sopra richiamato procedimento di Verifica di assoggettabilità a VIA identificato con ID VIP 5078 - *Porto di Verbania - Riqualificazione e potenziamento dell'approdo presso Largo Palatucci* avviato su istanza del Proponente Nautica Bego S.r.l., conclusosi con l'assoggettamento alla procedura di Valutazione dell'Impatto Ambientale, secondo le disposizioni di cui al D. lgs. 152/2006, allo stato, non risulta essere stato avviato alcun procedimento di VIA;

**considerato** che il Servizio II – *Scavi e tutela del patrimonio archeologico* della Direzione generale ABAP, con nota prot. interno n. 33274 del 09/10/2023, ha comunicato di concordare con le valutazioni espresse dalla Soprintendenza ABAP di Novara (cfr. Allegato 2);

**considerato** che il Servizio III – *Tutela del patrimonio storico, artistico e architettonico* della Direzione generale ABAP con nota prot. interno n. 30448 del 12/09/2023 (cfr. Allegato 3), ha comunicato di non ravvisare aspetti di propria competenza;

**viste** le osservazioni pubblicate sul sito web del Ministero dell'Ambiente e della sicurezza energetica, pervenute da parte dell'Ente gestione delle aree protette del Ticino e del Lago Maggiore, acquisite dal MASE con prot. n. 144512 del 12/09/2023;

**visti** gli elaborati progettuali e la relativa documentazione redatta dal Proponente, pubblicata sul sito internet del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica;

2



SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"

Via di S. Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4554

PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

09/10/2023

**ritenuto** necessario chiedere al Proponente chiarimenti e documentazione integrativa, al fine di valutare compiutamente tutti i possibili impatti significativi e negativi sul fattore ambientale del patrimonio culturale e il paesaggio, generati dall'intervento di cui trattasi:

1. si chiede di riscontrare le richieste di chiarimenti e integrazioni formulate dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli con nota prot. n. 12110 del 07/09/2023, dal punto n. 1 al punto n. 7 (pp. da 5 a 7 del parere della Soprintendenza ABAP, *cfr.* Allegato 1);
2. si chiede di voler integrare il Piano di Monitoraggio Ambientale già previsto dal Proponente tra gli elaborati progettuali, considerando anche le componenti relative al fattore ambientale del patrimonio culturale (beni culturali e beni paesaggistici) e del paesaggio, nelle tre fasi, *ante operam*, corso d'opera e *post operam*, considerato che la Società proponente nel proprio elaborato, ha valutato solo le componenti atmosfera, acque superficiali e rumore;
3. preso atto delle motivazioni addotte dal Proponente in riferimento alle alternative localizzative previste presso "Zona di Suna" e "Zona di Feriolo", che fanno esclusivamente riferimento alla mancanza di servizi e all'ubicazione meno baricentrica rispetto alla scala territoriale considerando la posizione del Lago Maggiore facilmente raggiungibile da Piemonte, Lombardia e Svizzera, si chiede di voler comunque predisporre uno studio comparativo tra la proposta di progetto in VIA e le alternative progettuali sopra richiamate (Suna e Feriolo), individuando un quadro di raffronto che riporti le fotosimulazioni delle 3 proposte, i rispettivi regimi vincolistici presenti e i potenziali impatti significativi e negativi derivanti dalla realizzazione di ciascuna proposta di progetto;
4. rispetto alla proposta progettuale oggetto di VIA (*soluzione C*) si chiede di voler prevedere affinamenti progettuali finalizzati ad una maggiore "coerenza dimensionale e morfologica" dell'opera proposta "con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche nel territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità"; al fine di perseguire il predetto scopo, si chiede di ridefinire, per quanto possibile, il disegno del nuovo impianto portuale tenendo conto del sistema delle giaciture esistenti nel contesto di riferimento; si chiede di prevedere anche la riduzione delle opere proposte, minimizzando quanto più possibile gli impatti derivanti dalla realizzazione dell'opera come concepita sul contesto territoriale di forte sensibilità paesaggistica; ciò anche alla luce di quanto dichiarato dallo stesso Proponente nel SIA ovvero che "... lungo la costa di Pallanza sono già presenti moli e porti data la consolidata navigabilità del lago ..." (*cfr.* p. 193);
5. in merito alle opere di compensazione il Proponente nel SIA (*cfr.* p. 201) dichiara che "... previa convenzione da stipularsi con l'Amministrazione comunale si propone, a titolo di valorizzazione ambientale e socio-territoriale, di finanziare un progetto di riqualificazione del torrente San Bernardino (già oggetto di intervento finanziato dal PNRR per quanto riguarda la passerella ciclopedonale) ...", tuttavia alcuna proposta concreta risulta essere stata allegata dal Proponente agli elaborati di progetto; si chiede pertanto alla Società, a valle di apposito accordo formulato con l'Amministrazione comunale, di voler trasmettere una concreta proposta di compensazione;



6. si chiede di predisporre le fotosimulazioni di tutta l'area di intervento alla luce di quanto dichiarato dal medesimo Proponente nella Relazione Paesaggistica ovvero che "... *L'ambito portuale è articolato in due macro aree, la prima che individua il porto operativo in senso stretto, ovvero la struttura portuale, lo spazio d'ingresso con il piazzale e i parcheggi, l'area per la raccolta differenziata, lo spazio a verde; mentre la seconda è relativa alle aree di interazione tra porto e città, caratterizzata dalle opere di compensazione tra cui l'innesto di tetti verdi in corrispondenza del cantiere nautico ...*", rendendo evidenza, in maniera chiara ed esaustiva, di tutte le opere che saranno effettivamente previste; le fotosimulazioni dovranno essere corredate da una *keyplan* di riferimento sulla quale dovranno essere riportati i relativi punti di ripresa.

**Le integrazioni sopra richieste (dal punto n. 1 al punto n. 6) devono essere riportate nel SIA e in tutti gli elaborati di progetto, evidenziando le parti testuali con colore differente e i nuovi elaborati con codice identificativo di rimando, al fine di consentire un immediato riscontro alla Scrivente e agli Uffici competenti di questo Ministero.**

**Si chiede inoltre di voler predisporre un elaborato descrittivo sintetico in cui dare riscontro a ciascun punto della presente richiesta di integrazioni, indicando il relativo elaborato grafico e/o descrittivo di rimando.**

**La documentazione integrativa richiesta dovrà essere trasmessa tramite supporto informativo fisico e non a mezzo link in quanto la Scrivente, per motivi di sicurezza dei propri sistemi informatici, non ha la possibilità di accedere a collegamenti esterni.**

**Si rimane in attesa di ricevere la documentazione richiesta per le relative valutazioni di competenza.**

Il Responsabile del Procedimento  
P. OTT n. 13 - arch. Romina Muccio  
(tel. 06/6723.4462 – romina.muccio@cultura.gov.it)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO V  
arch. Rocco Rosario TRAMUTOLA

Firmato digitalmente da

**Rocco Rosario Tramutola**

CN = Tramutola Rocco Rosario  
O = Ministero per i Beni e le Attività  
Culturali e Turismo  
C = IT



Ministero della cultura

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

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

*Spett.le*

**Direzione generale Archeologia belle arti e  
paesaggio - Servizio V – Tutela del Paesaggio**  
dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it  
romina.muccio@cultura.gov.it

*E. p.c.*

**Direzione generale Archeologia belle arti e  
paesaggio - Servizio II – Scavi e tutela del  
patrimonio archeologico**  
dg-abap.servizio2@cultura.gov.it  
(per il tramite del Servizio V)

**Direzione generale Archeologia belle arti e  
paesaggio - Servizio III – Tutela del patrimonio  
storico, artistico e architettonico**  
dg-abap.servizio3@cultura.gov.it  
(per il tramite del Servizio V)

*Riferimenti*

Nota della Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio prot. n. 27719 del 09/08/2023 (agli atti con prot. n. 11156 del 10/08/2023)

Nota della Regione Piemonte prot. n. 115139 del 30/08/2023 (agli atti con prot. n. 11885 del 04/09/2023)

Richiesta integrazioni prot. n. 12110 del 07/09/2023

Nota della Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio prot. n. 33613 del 10/10/2023 (agli atti con prot. n. 13662 del 11/10/2023)

Nota della Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio prot. n. 1378 del 15/01/2024 (agli atti con prot. n. 584 del 16/01/2024)

Comunicazione della società proponente del 01/02/2024 (agli atti con prot. n. 1629 dell'08/02/2024)

Nota della Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio prot. n. 3825 del 02/02/2024 (agli atti con prot. n. 1650 dell'08/02/2024)

*Class.:*

34.43.01/837.2

*Oggetto:*

**VERBANIA (VCO) - Progetto per la realizzazione del nuovo Porto Turistico di  
Pallanza. Valutazione d'impatto ambientale**  
**Proponente: MARINA DI VERBELLA S.r.l.**  
**Procedimento di: Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA) ai sensi dell'articolo 23  
del Decreto Legislativo 3 Aprile 2006, n. 152, recante "Norme in materia ambientale"**  
**Nuovo avvio del Procedimento 31 gennaio 2024**  
**Richiesta parere endoprocedimentale alla Soprintendenza e contributi istruttori ai  
Servizi II e III della Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio**  
**PARERE ENDOPROCEDIMENTALE DI COMPETENZA**

Con riferimento al progetto e al procedimento di Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA) in oggetto;

Vista la richiesta di parere formulata da codesta Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio - Servizio V – Tutela del Paesaggio una prima volta con nota prot. n. 27719 del 9 agosto 2023, e poi, all'atto del nuovo avvio del procedimento e della messa a disposizione della documentazione aggiornata, con nota prot. n. 3825 del 2 febbraio 2024;



## Ministero della cultura

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

2

Richiamata la pregressa corrispondenza intercorsa così come distintamente emarginata in epigrafe, e in particolare la richiesta di integrazioni avanzata dalla scrivente con la nota prot. n. 12110 del 7 settembre 2023;

Richiamati altresì i contenuti dell'incontro preliminare tenutosi presso la sede di questa Soprintendenza in data 7 marzo 2023, cui hanno partecipato il Comune di Verbania, i soggetti proponenti, i funzionari referenti di quest'Ufficio e l'allora Soprintendente, dott.ssa Michela Palazzo;

Esaminati gli elaborati progettuali presenti sul sito <https://va.mite.gov.it/IT/Oggetti/Documentazione/9968/14686>;

Considerate le integrazioni trasmesse dal soggetto proponente e le osservazioni pubbliche pervenute riscontrabili nel sito sopra citato;

Viste le Circolari via via emanate dagli Uffici centrali al proposito, e, in particolare, la Circolare n. 5/2010 del 19 marzo 2010 dell'allora Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea (di seguito, Direzione generale PBAAC) avente ad oggetto "Procedure di competenza della Direzione Generale PBAAC in materia di tutela del paesaggio - Indicazioni operative per il coordinamento degli Uffici centrali e periferici" e la Circolare n. 6/2010 del 19 marzo 2010, della medesima Direzione generale PBAAC avente ad oggetto "Procedure di competenza della Direzione Generale PBAAC in materia di VIA, VAS e progetti sovragionali o transfrontalieri - Disposizioni per la presentazione delle istanze e della relativa documentazione progettuale" nonché la Circolare della Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio n. 19/2022 del 21 marzo 2022 avente ad oggetto "DL 77/2021, convertito con modifiche dalla L. 108/2021 (Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure) - Nuovo Art. 25 c.2-quinquies del D.Lgs.152/2006 (Art.20 comma 1 del DL 77/2021). Parere dell'Ufficio Legislativo prot.n.2462 del 28/01/2022 - Trasmissione";

Tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza rende il parere endoprocedimentale sottoriportato secondo le modalità stabilite nella citata Circolare n. 5/2010.

Si premette per ragioni di comodità di lettura una legenda delle principali abbreviazioni utilizzate:

- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", di seguito 'Codice dei beni culturali';
- Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, portante "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici", di seguito 'Codice dei contratti pubblici';
- Deliberazione del Consiglio regionale della Regione Piemonte 3 ottobre 2017, n. 233 - 35836, recante "Approvazione del piano paesaggistico regionale ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela e uso del suolo)", di seguito 'Piano paesaggistico regionale', anche 'Ppr'.

### 1. SITUAZIONE VINCOLISTICA DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO

<b>1.1</b>	<b>Beni paesaggistici</b>
<b>1.1.a.</b>	<b>indicazione degli estremi dei decreti di dichiarazione di notevole interesse pubblico:</b>
	Decreto Ministeriale 28 febbraio 1953, recante "Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del lago Maggiore site nell'ambito dei comuni di Arona, Meina, Verbania, Ghiffa, Oggebbio, Cannero e Cannobio" ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere c) e d) del Codice dei beni culturali (rif.to Piano paesaggistico regionale, scheda A066 del Catalogo Beni Paesaggisti del Piemonte, prima parte, d'ora innanzi anche 'Catalogo beni paesaggistici'),



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

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



## Ministero della cultura

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

3

	<b>Nelle immediate vicinanze:</b>
	- Decreto Ministeriale 25 giugno 1959, recante “ <i>Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Colle della Castagnola, con l’attigua porzione dell’abitato comunale e la zona costiera del lago Maggiore nella frazione di Intra, sita nell’ambito del comune di Verbania</i> ” ai sensi dell’articolo 136, comma 1, lettere a), c) e d) del Codice dei beni culturali (rif.to Piano paesaggistico regionale, scheda A181 del Catalogo beni paesaggistici); - Decreto Ministeriale 2 aprile 1925, recante “ <i>Dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcuni terreni siti in territorio del Comune di Suna</i> ”, ai sensi dell’articolo 136, comma 1, lettera d) del Codice dei beni culturali (rif.to Piano paesaggistico regionale, scheda A179 del Catalogo Beni Paesaggistici);
<b>1.1.b.</b>	<b>indicazione dell’esistenza di aree vincolate ope legis ai sensi dell’articolo 142 del Codice dei beni culturali</b>
	lettera b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sui laghi.
	<b>Nelle immediate vicinanze:</b>
	lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna.
<b>1.1.c.</b>	<b>indicazione degli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti (con individuazione dei relativi riferimenti legislativi di adozione o approvazione):</b>
	Piano paesaggistico regionale (Ppr) della Regione Piemonte approvato con Deliberazione del Consiglio regionale della Regione Piemonte 3 ottobre 2017, n. 233 - 35836
	Piano Territoriale Regionale (Ptr) della Regione Piemonte approvato con Deliberazione del Consiglio regionale della Regione Piemonte n. 122-29783 del 21 luglio 2011;
<b>1.1.d.</b>	<b>Norme di Attuazione del piano paesaggistico gravanti sull’area d’intervento:</b>
	Articolo 15 delle Norme di Attuazione del Ppr “ <i>Laghi e territori contermini</i> ” Si segnalano, inoltre, le specifiche prescrizioni relative al decreto di dichiarazione di notevole interesse pubblico direttamente interferiti dalle opere in progetto – cfr. Catalogo dei beni paesaggistici sopraccitato;
<b>1.1.e.</b>	<b>Indicazione della presenza nell’area di intervento e/o nell’area vasta oggetto dello Studio di Impatto Ambientale di altri beni tutelati dai piani paesaggistici:</b>
	//
<b>1.1.f.</b>	<b>Segnalazione di eventuali nuove proposte di dichiarazione di notevole interesse pubblico, regionali o ministeriali, in itinere, già pubblicate all’Albo Pretorio comunale, per le quali, quindi, vige il regime di cui all’articolo 146, comma 1 del Codice dei beni culturali:</b>
	//
<b>1.2.</b>	<b>Beni architettonici</b>
<b>1.2.a.</b>	<b>dichiarazioni di interesse culturale ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali (tutela diretta ai sensi dell’articolo 10 e/o indiretta ai sensi dell’articolo 45) gravanti sia nelle aree direttamente interessate dal progetto in esame, ovvero nelle sue immediate vicinanze</b>
	Nelle immediate vicinanze all’area di progetto:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbania, Località Pallanza, Piazza Garibaldi, 15, <i>Municipio</i>, Decreto del Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte 23 maggio 2007</li> <li>• Verbania, Località Pallanza, Via Ruga, <i>snc - Palazzo Viani Dugnani - Museo del</i></li> </ul>



## Ministero della cultura

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

4

	<p><i>Paesaggio</i>, Decreto del Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Piemonte / Presidente della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte 20 gennaio 2016, n. 6</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verbania, Località Pallanza, Via Ruga, 36 - <i>Bar-Pasticceria Milanese con arredo del primo '900</i>, Decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali 30 maggio 1981</li><li>• Verbania, Località Pallanza, Via Ruga, 36 - <i>Facciata del Palazzo</i>, Decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali 31 marzo 1983</li><li>• Verbania, Località Suna, Via Troubetzkoy, 154 - <i>Palazzo Cioia o Cioja ex Opera Pia Rossi</i>, Decreto del Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Piemonte / Presidente della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte 12 febbraio 2016, n. 33 1</li></ul>
	<p>Inoltre, stanti le caratteristiche di elevata visibilità da lago delle opere si segnala la presenza dei beni culturali presenti nelle vicine Isole Borromeo:</p>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stresa (VCO), Località Isola Madre – <i>Edifici e giardini</i> - Decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali 27 gennaio 1981</li><li>• Stresa (VCO), Località Isola Bella – <i>Palazzo, pertinenze e giardini</i> - Decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali 27 gennaio 1981</li></ul>
	<p>Si evidenzia che le opere in progetto non interessano direttamente i suddetti beni culturali. Si evidenzia che i suddetti provvedimenti di dichiarazione sono consultabili attraverso il sito <i>VINCOLI in rete</i> di questo Ministero, ma che per comodità di consultazione sono allegati anche alla presente.</p>
<b>1.2.b.</b>	<b>beni tutelati <i>ope legis</i> ai sensi dell'articolo 10, comma 1 (con indicazione dello stato dei procedimenti di cui all'articolo 12)</b>
	//
	<b>immobili di proprietà pubblica o assimilata (ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del Codice dei beni culturali) aventi più di 70 anni, nelle vicinanze delle linee in progetto</b>
	//
<b>1.2.c.</b>	<b>vincoli o previsioni vincolanti derivanti da norme di piano paesaggistico, piano regolatore ovvero di altri strumenti di pianificazione relativi alla individuazione e tutela di beni architettonici</b>
	Per il Piano paesaggistico regionale e le relative Norme di attuazione si veda il paragrafo 1.1.d.
<b>1.3</b>	<b><u>Beni archeologici</u></b>
<b>1.3.a.</b>	<b>dichiarazioni di interesse culturale (con riferimento alla tutela archeologica) ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali (tutela diretta ai sensi dell'articolo 10 e/o indiretta ai sensi dell'articolo 45) gravanti sia nelle aree direttamente interessate dal progetto in esame, ovvero nelle sue immediate vicinanze</b>
	Nelle aree interessate dal progetto in esame ovvero nelle sue immediate vicinanze non sussistono immobili o aree dichiarate di interesse culturale (con riferimento alla tutela archeologica) ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali.
<b>1.3.b.</b>	<b>beni tutelati <i>ope legis</i> ai sensi dell'articolo 10, comma 1 (con indicazione dello stato dei procedimenti di cui all'articolo 12)</b>
	Allo stato attuale delle conoscenze, le opere in progetto non interferiscono con beni archeologici già noti o tutelati <i>ope legis</i> .
<b>1.3.c.</b>	<b>vincoli o previsioni vincolanti derivanti da norme di piano paesaggistico, piano regolatore ovvero di altri strumenti di pianificazione relativi alla individuazione e tutela di</b>





Ministero della cultura

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

5

**beni architettonici**

//

**2. ESPlicitAZIONE DEGLI IMPATTI VERIFICATI O POTENZIALI E VALUTAZIONI CIRCA LA QUALITA' DELL'INTERVENTO**

L'area su cui si intende realizzare l'opera si trova nel comune di Verbania in località urbana posta sulle sponde del Lago Maggiore e a metà fra il centro storico dell'abitato di Pallanza e il centro storico del borgo di Suna. L'area è situata lungo la strada costiera lacuale in prossimità del bivio fra le vie Paolo Troubetzkoy – Via G. Castelli e Corso Tonolli.

L'intervento presentato dal proponente, sulla base di quanto dallo stesso dichiarato, consiste nella realizzazione del nuovo porto turistico galleggiante sul fronte del lago Maggiore per una lunghezza pari a circa 200 mt ed una profondità di 140 mt., finalizzata all'approdo di n. 150 posti barca distribuiti principalmente su 4 pontili posti perpendicolarmente alla costa ed un pontile invece posto parallelamente alla medesima.

Il nuovo porto sarà costituito da una diga galleggiante composta da elementi prefabbricati in calcestruzzo armato. Il molo sopraflutto, denominato "molo A", si estenderà per una lunghezza di circa 360 mt, con un fronte rettilineo rivolto a nord-ovest, un fronte rettilineo rivolto verso sud-ovest e la parte terminale in corrispondenza dell'imboccatura portuale, rivolta a sud. Il molo sottoflutto, denominato "pontile D", si estenderà per una lunghezza di 75 metri e svolgerà sia la funzione di pontile di ormeggio che quella di protezione della struttura portuale dal moto ondoso proveniente da sud; la diga galleggiante è sia elemento di protezione per il paraggio che banchina di ormeggio.

Lungo la costa verrà realizzato il pontile di riva a cui si accederà da terra attraverso una passerella snodata; dal pontile di riva, costituito da strutture modulari galleggianti della lunghezza di circa 155 metri, si accederà sia alla diga che ai pontili di ormeggio interni, individuati come "pontili B e C", della lunghezza di circa 80 metri collegati da passerelle.

In adiacenza al pontile di riva saranno posizionate due strutture prefabbricate galleggianti, tipo "house boat", da destinarsi ad ufficio, reception e servizi igienici per i diportisti.

Per l'area costiera a terra non sembra sia prevista la realizzazione di nuovi volumi, se non piccoli elementi di servizio, e l'intervento si configura principalmente come riqualificazione di una piccola area fronteggiante il porto, in parte a verde, e del sistema di accesso al porto per le attività di carico / scarico e rifornimenti con la previsione di qualche posto auto per una sosta breve, oltre al sistema di gestione della raccolta dei rifiuti.

Infine, si rappresenta che il progetto proposto prevede la produzione di energia elettrica, per la quale è stata fornita una soluzione di connessione alla RTN da Terna S.p.a., non sufficientemente dettagliata nella proposta.

Gli impatti paesaggistici generati sono pertanto da valutarsi relativamente a due bacini d'influenza diversi: il primo afferente alla percezione dell'opera e al suo inserimento nel contesto paesaggistico circostante, così come percepibile dalla strada costiera, dai centri storici limitrofi e da lago, anche rispetto alla visibilità dello stesso a lungo raggio, dalle coste opposte del Golfo Borromeo e dalle omonime Isole; il secondo rispetto alla determinazione delle attività, dei servizi e della logistica a terra di supporto all'attività portuale, indispensabile per la fruizione del nuovo sito, quali ad esempio accessi stradali, parcheggi, servizi per i fruitori, ecc., la cui presenza o progettazione va attentamente verificata rispetto alle caratteristiche del contesto urbano esistente.

Infine si ritiene che un'opera infrastrutturale di questa portata, che si inserisce in un contesto urbano consolidato di elevato valore paesaggistico, debba prevedere un inserimento armonico nel suo insieme, attentamente progettato rispetto alle caratteristiche e ai valori del sito, all'andamento della linea costiera, al delicato equilibrio di visuali percepibili anche dalle vicine isole del Golfo Borromeo e dalla strada costiera, senza risultare elemento estraneo, troppo emergente e non integrato al contesto; inoltre anche per l'area oggetto d'intervento a terra, risulta necessario considerare non solo la piccola area di collegamento con la passerella a lago, ma più ampiamente l'intero tratto di lungolago interessato, le darsene pubbliche



## Ministero della cultura

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

6

(demanziali) esistenti, una corretta valutazione del sistema viario pedonale, ciclistico e automobilistico, il tutto al fine di accompagnare l'interesse privato della proposta ad una riqualificazione dell'area pubblica, quale interesse per la comunità di Verbania.

<b>2.1. Beni paesaggistici</b>	
<b>2.1.a.</b>	<b>indicazione degli elementi relativi alla compatibilità dell'intervento con il contesto paesaggistico derivanti dalle analisi dello Studio di Impatto Ambientale, alla qualità architettonica (da evidenziare eventualmente tra le carenze progettuali e da rimediare, se possibile, nelle fasi successive di progettazione, indicando adeguate prescrizioni o modelli di riferimento sul territorio – le prescrizioni dovranno essere esplicitate per punti distinti e numerati)</b>
	<p>Con nota del 7 settembre 2023 prot. n. 12110 questa Soprintendenza ha ritenuto che la documentazione fino ad allora proposta dovesse essere integrata per le valutazioni definitive di competenza, indicando che i chiarimenti e le integrazioni richieste non si ritenevano rinviabili alle successive fasi di progettazione stante la necessità di dover prevedere affinamenti progettuali e predisporre soluzioni che tenessero maggiormente conto delle caratteristiche del contesto circostante e della presenza della vicina piccola Marina di Pallanza, quale elemento da integrare nel più ampio progetto di riqualificazione dell'area esistente nel quale si inserisce il nuovo porto.</p> <p>Come si evincerà nel Capitolo 3 della presente nota, le integrazioni ricevute dall'istante non si ritengono esaustive e non hanno apportato migliorie e/o modifiche alla proposta iniziale.</p>
<b>2.1.b.</b>	<b>indicazione degli interventi collaterali a quello in esame già programmati ed autorizzati per la stessa area, ovvero <i>in itinere</i> (solo quelli che abbiano una rilevanza tale da costituire insieme all'intervento in esame un impatto paesaggistico non accettabile)</b>
	<p>In merito al tema inerente alla realizzazione di un nuovo porto per la città di Verbania, quest'Ufficio, come già indicato nella nota del 7 settembre 2023 prot. n. 12110, ricorda di aver già ricevuto una precedente proposta da parte di un diverso richiedente situata in località Palatucci a Verbania Intra, in luogo del vecchio porto della città, e di aver trasmesso il proprio parere endoprocedimentale a codesta Direzione generale nell'ambito del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VIA statale con nota prot. n. 2660 del 3 marzo 2020; proposta di maggiori dimensioni, che includeva anche la riqualificazione dell'area a terra con la realizzazione di nuovi volumi e servizi per l'attività nautica e ricettiva. A tal proposito, stante la dimensione delle due differenti proposte progettuali, <u>si ritiene di dover evidenziare sin da ora che qualora entrambe dovessero risultare realizzabili, andrebbe verificato il cumulo degli effetti sotto il profilo della compatibilità paesaggistica rispetto alla sensibilità del territorio di Verbania e del Lago Maggiore.</u></p>
<b>2.1.c.</b>	<b>attestazione della conformità della <i>Relazione paesaggistica</i> allegata al progetto in esame, rispetto a quanto previsto dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005, recante “<i>Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42</i>” e all'eventuale accordo ex articolo 3 del medesimo Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 sottoscritto dalla competente Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte e dalla Regione</b>
	<p>Dall'analisi della documentazione messa a disposizione la Relazione Paesaggistica inizialmente depositata non risultava sufficientemente adeguata e completa. Al fine dell'espressione del parere di competenza rispetto all'articolo 146 del Codice dei beni culturali, risulta necessario che il documento, redatto secondo quanto disposto dal Decreto del Presidente dei Consigli dei Ministri 12 dicembre 2005 sia completo di verifica di coerenza</p>



## Ministero della cultura

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

7

	rispetto ai contenuti del Piano paesaggistico regionale, ai vincoli in essere, alle Norme di Attuazione del Ppr, alle prescrizioni specifiche delle Schede di Catalogo, alle componenti paesaggistiche individuabili alla Tavola P4 del Ppr, oltre a disporre di un maggior numero di foto-inserimenti di dettaglio delle opere, sia a breve che a lungo raggio, che includano anche punti di osservazione panoramici e aree urbane limitrofe. Come si evincerà nel Capitolo 3 della presente nota, le integrazioni ricevute, seppur rispondenti in parte alle richieste di cui sopra, non risultano esaustive e non risulta possibile all'attualità esprimere il parere di cui all'articolo 146 del Codice dei beni culturali. Per dovere di completezza si richiama la nota della Regione Piemonte prot. n. 115139 del 30 agosto 2023 in cui si rappresenta che <i>“tenuto conto che ai sensi della legge regionale n. 32 del 1 dicembre 2008 art. 3, l'intervento in oggetto non risulta essere ricompreso nei casi per cui la competenza a rilasciare l'autorizzazione paesaggistica è in capo alla Regione, si evidenzia che il Comune di Verbania (VB) rispetta le condizioni richieste dal Codice e dalla L.r. 32/2008, per esercitare la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio, in quanto idoneo all'esercizio della delega”</i> .
<b>2.2.</b>	<b><u>Beni architettonici</u></b>
	<b>2.2.a. analisi sulla compatibilità dell'intervento con il contesto architettonico e in particolare con i beni architettonici tutelati o vincolati presenti nell'area o nelle immediate vicinanze</b>
	Non si possono escludere eventuali interferenze visive del nuovo porto rispetto a taluni beni culturali presenti nell'intorno, anche a lungo raggio, come dalle <u>Isole Borromeo</u> o in situazioni particolari di manufatti posti in posizione elevata e panoramica, dai quali si godono ampi scorci panoramici sul territorio circostante.
<b>2.3.</b>	<b><u>Beni archeologici</u></b>
	<b>2.3.a. Verifica che i progetti sottoposti alle norme dettate dal Codice dei contratti pubblici (opere pubbliche ed opere di interesse pubblico) siano corredati dalla documentazione richiesta dall'articolo 41, comma 4 e dall'allegato I.8</b>
	Considerato che l'opera in esame comporta minimi interventi a terra che interessano un terreno per lo più rimaneggiato, non si rilevano potenziali impatti sul patrimonio archeologico. In merito ai beni archeologici si richiama pertanto quanto già espresso nella nota di richiesta integrazioni del 7 settembre 2023, prot. n. 12110
<b>3. RICHIESTE DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA</b>	
<b>3.1.</b>	<b>il proponente ha riscontrato solo in parte la richiesta di integrazioni contenuta nella nota del 7 settembre 2023 prot. n. 12110, come di seguito riepilogato.</b>
	<b>3.1.1.</b> <i>Tenuto conto dell'elevato valore paesaggistico dell'area, della conformazione delle sponde lacuali che delineano il Golfo Borromeo del Lago Maggiore, della collocazione in prossimità di un'area urbana a metà fra due nuclei storici, della presenza di percorsi panoramici e di infrastrutture portuali esistenti, anche se di minori dimensioni come la Marina piccola di Pallanza, come già condiviso negli incontri preliminari con questa Soprintendenza, al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico del nuovo porto, si chiede di valutare una soluzione che morfologicamente sia più conforme allo sviluppo della costa interessata, secondo una forma maggiormente compatibile con il contesto di riferimento, meno squadrata e più aderente alla linea di costa, che possa anche includere in maniera coerente, e non solo affiancare, la struttura esistente della Marina piccola di Pallanza, determinando così una concreta e completa riqualificazione dell'area a lago.</i>
	<b>Richiesta NON riscontrata:</b> Si ritiene che la proposta per forma, dimensione e inserimen-



Ministero della cultura

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

8

	<p>to non risulti correttamente e concretamente inserita in modo armonico nel paesaggio circostante, in quanto particolarmente emergente rispetto all'orografia della linea di costa, ad essa poco integrata, di elevatissima interferenza visiva dalle Isole Borromee e dalla strada costiera, inserendosi in modo incoerente rispetto alle caratteristiche di pregio e al delicato equilibrio che caratterizza il Golfo Borromeo. Le integrazioni documentali hanno presentato tre proposte in bozza differenti, generate esclusivamente da valutazioni di tipo tecnico-economico ma che non hanno tenuto in alcun conto le caratteristiche paesaggistiche del sito. Considerato inoltre che la compatibilità paesaggistica di un intervento si valuta proprio rispetto alle caratteristiche specifiche del luogo di inserimento, si rappresenta che gli esempi di altri porti analoghi a quello proposto non possono essere determinanti, in quanto soluzioni realizzate per luoghi differenti dal contesto di pregio del Golfo Borromeo e con caratteri del luogo differenti. La scrivente Soprintendenza ricorda inoltre che nelle primissime fasi consultive per le vie brevi l'istante aveva inizialmente proposto anche una soluzione progettuale meno emergente dalla linea di costa e più aderente ad essa, che era stata indicata come preferibile per le sopra citate motivazioni. Infine stante la portata dell'infrastruttura proposta e il modo in cui essa incide sul territorio e modifica la fruizione del lungolago interessato, si ritiene imprescindibile una valutazione più ampia dell'intervento, da concordare anche insieme agli enti territoriali locali, al fine di riqualificare l'area del lungolago, includendo anche i manufatti esistenti, quali la darsena demaniale Marina piccola di Pallanza, nell'ottica di un progetto urbanistico maggiormente incisivo che affianchi l'interesse privato a quello pubblico.</p>
3.1.2.	<p><i>Si chiedono approfondimenti progettuali circa gli interventi di riqualificazione dell'area a terra, che includa il trattamento della sponda esistente, dei giardini, dei parcheggi, delle aree logistiche e più in generale di tutti i manufatti previsti, completa di indicazioni tipologiche, materiche, da desumersi anche con foto-inserimenti e render specifici.</i></p> <p><b>Richiesta parzialmente riscontrata:</b> dall'analisi della documentazione integrativa è possibile delineare a livello indicativo materiali, forme e dimensioni delle opere previste a terra; risultano però ancora assenti elaborati specifici e approfonditi sia dello stato di fatto, del progetto e comparativi, con dettagli esecutivi completi (ad esempio mancano le indicazioni per le griglie dei carrelli portabagagli, dei sottoservizi, essenze arboree di nuovo impianto) che si ritengono imprescindibili al fine di fornire il parere previsto ai sensi dell'articolo 146 del Codice dei beni culturali.</p>
3.1.3.	<p><i>Considerata la scelta della localizzazione in un'area urbana, si chiedono maggiori dettagli e specifiche circa la necessità di aree a parcheggio e servizi annessi all'attività portuale, al fine di scongiurare situazioni di congestione o sovraccarico di necessità logistiche in un'area paesaggistica di grande sensibilità, chiedendo di condurre le opportune verifiche con il Comune di Verbania. Si chiede altresì di relazionare circa l'accessibilità del porto anche tramite la mobilità ciclopedonale dai vicini borghi abitati.</i></p> <p><b>Richiesta parzialmente riscontrata:</b> in merito alla richiesta di cui sopra l'Istante ha relazionato circa la disponibilità di parcheggi esistenti, già utilizzati dalla cittadinanza di Verbania per altre attività; fra le aree ritenute disponibili è stata considerata anche quella del parcheggio dell'Ospedale Castelli di Verbania, proposta su cui la scrivente Soprintendenza non ritiene di allinearsi in quanto non sembra opportuno ridurre i servizi resi a disposizione delle necessità sanitarie della comunità per fini meramente ludici e turistici. In merito alla verifica dell'accessibilità del porto tramite la mobilità ciclopedonale dai vicini borghi abitati, il Proponente non ha tenuto in considerazione la realizzazione in corso</p>



Ministero della cultura

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

9

	<p>d'opera della linea ciclopedonale che da località Fondotoce costeggia il lungolago fino all'abitato di Intra, progetto finanziato con fondi PNRR, che incide sulla mobilità e sull'organizzazione viaria anche del tratto costiero interessato dal progetto.</p>
3.1.4.	<p><i>Come già sopra esposto si chiede la predisposizione della Relazione Paesaggistica rispetto al DPCM 12/12/2005, completa di verifica di coerenza rispetto ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, ai vincoli in essere, alle Norme di Attuazione del PPR, alle prescrizioni specifiche delle Schede di Catalogo, alle componenti paesaggistiche individuabili alla Tavola P4 del PPR. Come anche evidenziato a titolo collaborativo dalla Regione Piemonte nella nota ns. prot. n. 11885 del 04/09/2023 riguardo alla verifica di conformità degli interventi rispetto alle prescrizioni contenute nelle NdA e alle prescrizioni specifiche riportate nella Scheda del Catalogo dei beni paesaggistici del Ppr, esaminati i contenuti della Relazione paesaggistica, nel prendere atto dell'analisi effettuata circa la coerenza dell'intervento con i contenuti di cui all'art. 15 delle NdA del Ppr, sarebbe opportuno un approfondimento che meglio evidenzi le motivazioni circa la conformità dell'intervento con le prescrizioni in esso contenute; in particolare si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 15 comma 9 "Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili (...), è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica". Si richiamano altresì le prescrizioni specifiche definite per i beni paesaggistici nelle Schede del Catalogo dei beni paesaggistici sopra citate (cfr. Scheda A066) e in particolare dovrà essere meglio esplicitata la motivazione circa la conformità degli interventi rispetto alla prescrizione (14) "Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali e degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o individuati tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi", tenuto conto della presenza nel contesto in esame della rilevanza della SS 34 individuata quale belvedere nelle disposizioni di tutela paesaggistica e riconosciuta ai sensi dell'art. 30 delle NdA del Ppr come percorso panoramico".</i></p> <p><b>Richiesta parzialmente riscontrata:</b> le integrazioni riportano un aggiornamento della Relazione Paesaggistica che riporta la verifica di coerenza rispetto ai contenuti prescrittivi della Scheda di Catalogo dei beni paesaggistici sopra citata (cfr. Scheda A066), mentre risulta ancora carente la verifica di coerenza rispetto ai contenuti normativi delle Norme di Attuazione del Ppr, in particolare rispetto all'articolo 15, da condursi con un approfondimento che meglio evidenzi le motivazioni circa la conformità dell'intervento con le prescrizioni in esso contenute; sono infine mancanti anche le analisi e la verifica di coerenza rispetto alle Componenti Paesaggistiche interessate individuate alla Tavola P4 del Ppr. Non essendo dunque la Relazione paesaggistica esaustiva, non è possibile rendere il parere richiesto nell'ambito del procedimento di autorizzazione paesaggistica disciplinato dall'articolo 146 del Codice dei beni culturali.</p>
3.1.5.	<p><i>Considerata l'elevata visibilità delle opere dalle viste pubbliche percepibili dalla strada costiera, dai centri abitati limitrofi, ma anche dalle viste ad ampio raggio, come dalle sponde opposte del Golfo Borromeo, dalle omonime Isole o dai punti panoramici di mezza costa, si ritiene necessaria la predisposizione di un maggior numero di foto-inserimenti a lungo raggio, che includa anche punti di osservazione panoramici e aree urbane limitrofe. Parallelamente si chiede inoltre la predisposizione di render di maggior dettaglio de-</i></p>



	<p><i>gli interventi a lago e a terra, che consentano di comprendere con più chiarezza la qualità architettonica degli interventi, al fine dell'espressione del parere di competenza per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. relativa alla previsione di misure compensative di tipo paesaggistico.</i></p> <p>Richiesta <b>parzialmente riscontrata</b>: la documentazione integrativa riporta un maggior numero di render e fotoinserimenti, anche se mancano riferimenti precisi alle visuali percepibili da punti panoramici di mezza costa, che tengano in considerazione le opere a terra, a lago e la presenza delle imbarcazioni emergenti, quale percezione dell'intervento su larga scala.</p>
3.1.6.	<p>Approfondimenti e specifiche circa le "Misure di mitigazione" che si intendono mettere in atto e relazionare rispetto alle possibilità di reversibilità futura delle opere.</p> <p>Richiesta <b>NON riscontrata</b>: dalle integrazioni prodotte si evince che non sono previste opere di mitigazione paesaggistica specifiche per l'intervento proposto, ad eccezione del rinverdimento del tetto piano dell'edificio adiacente all'area portuale. Parallelamente si propongono opere compensative nell'area fluviale del Torrente San Bernardino, in posizione separata, distante e senza alcuna relazione con l'area oggetto d'intervento.</p>
3.1.7.	<p>Approfondimenti e specifiche circa la necessità di approvvigionamento di energia elettrica richiesta dal progetto, per la quale è stata fornita una soluzione di connessione alla RTN da Terna s.p.a., e le modalità previste qualora le stesse possano influire sulla compatibilità paesaggistica del progetto nel suo insieme.</p> <p>Richiesta <b>NON riscontrata</b>: nella documentazione integrativa l'istante, pur avanzando delle ipotesi in merito alle necessità energetiche, rappresenta di non poter disporre al momento di sufficienti dati per effettuare il calcolo preciso delle necessità energetiche e di non poter indicare con esattezza le modalità di approvvigionamento; pertanto, la richiesta integrazioni non può ritenersi evasa.</p>
<b>4. PARERE ENDOPROCEDIMENTALE DI COMPETENZA</b>	
<p>Alla luce di quanto sopra, vista la documentazione agli atti (elaborati progettuali, Studio di Impatto Ambientale, norme tecniche di attuazione del Ppr, tavole grafiche e Catalogo dei beni paesaggistici del Ppr), preso atto della situazione vincolistica delle aree interessate dall'intervento, viste le osservazioni pervenute ritenute indicative ai fini delle valutazioni definitive di competenza, esaminata la documentazione integrativa prodotta che non risponde, se non in minima parte, alle criticità evidenziate nelle predette richieste e osservazioni avanzate dalla Scrivente, <b><u>questo Ufficio ritiene che il progetto in parola generi impatti significativi e negativi sul contesto di cui trattasi, con particolare riferimento agli aspetti paesaggistici, ed ESPRIME PARERE ENDOPROCEDIMENTALE DEFINITIVO CONTRARIO</u></b> alla sua realizzazione, per le seguenti motivazioni:</p>	
4.1.	<p><b>il proponente ha risposto in maniera parziale e/o lacunosa alla richiesta di integrazioni</b> contenuta nella nota prot. n. 12110 del 7 settembre 2023 presentando di fatto un progetto che non si inserisce in modo equilibrato e coerente rispetto al contesto paesaggistico di elevato valore interessato, non essendo la proposta calibrata sulla lettura dello stesso ma principalmente generata da motivazioni di tipo tecnico-economico e non recependo molteplici aspetti e componenti del paesaggio locale;</p>
4.2.	<p><b>Il proponente non ha presentato delle vere e proprie alternative che includano in modo più armonico e omogeneo il tratto di lungolago interessato e i manufatti analoghi esistenti.</b> Come sopra illustrato, la scrivente Soprintendenza ritiene che la proposta per forma, dimensione e inserimento non sia correttamente e concretamente inserita in modo armonico nel paesaggio circostante,</p>



	<p>in quanto particolarmente emergente rispetto all'orografia della linea di costa, ad essa poco integrata e altamente visibile dai luoghi di pregio del Golfo Borromeo come le Isole Borromeo e la strada costiera panoramica, mentre risulterebbe migliorativa una soluzione più allungata e meno emergente, anche in riduzione del numero di posti barca se necessario, che si accompagni all'andamento costiero includendo anche l'area demaniale della Marina piccola di Verbania, bisognosa di riqualificazione, e non solo affiancandosi ad essa. Inoltre le opere a terra si limitano a un riordino minimo dell'area di accesso, senza coinvolgere una riqualificazione più ampia del lungolago e della passeggiata in un progetto di riqualificazione complessiva, nell'ottica di affiancare l'interesse privato dell'intervento all'interesse pubblico della comunità di Verbania, stante l'entità del progetto infrastrutturale, operazione che potrebbe essere condotta in accordo con gli enti territoriali locali anche con opere di mitigazione o compensative.</p>
4.3.	<p><b>la proposta progettuale non sembra aver attentamente considerato le ricadute territoriali dovute all'aumento del livello di fruizione dell'area in oggetto</b> in quanto le necessità di servizi e parcheggi inerenti all'infrastruttura proposta, un porto turistico per circa 150 posti barca, fatta eccezione per i pochi posti auto per il carico e scarico veloce, ricadono sulle attuali disponibilità di un'area di pregio a prevalente carattere residenziale, che inevitabilmente subirà un aumento in termini di fruizione più o meno massiva. La proposta prevede infatti di utilizzare come servizi e posti auto, quelli già disponibili nella zona, incluso il parcheggio del vicino Ospedale Castelli, non apportando di fatto alcuna miglioria o riqualificazione generale dell'intera area oggetto d'intervento e non prendendo nemmeno in considerazione le modifiche della viabilità generate dalla realizzazione in corso d'opera della nuova pista ciclopedonale lungolago che da località Fondotoce raggiunge il centro di Intra. In sintesi, la proposta sembra inserirsi in modo univoco nel tessuto urbano esistente, senza rapportarsi con le caratteristiche del contesto paesaggistico e senza prevedere opere migliorative che possano integrare in modo adeguato le nuove necessità dovute all'inserimento di una nuova attività e di nuove funzioni.</p>
4.4.	<p><b>la proposta progettuale non prevede significative opere di mitigazione</b> in quanto dalla documentazione e dalle integrazioni trasmesse si evince che non sono previste opere di mitigazione paesaggistica specifiche per l'intervento proposto, ad eccezione del rinverdimento del tetto piano dell'edificio adiacente l'area portuale. Parallelamente si propongono opere compensative nell'area fluviale del Torrente San Bernardino, in posizione separata, distante e senza alcuna relazione con l'area interessata dall'intervento. A tal fine, in accordo con gli enti territoriali locali, si suggerisce la possibilità di inserire opere di mitigazione e/o compensative nel tratto di lungolago interessato dal progetto e nella vicina darsena di Marina piccola di Pallanza, al fine di pervenire a un progetto più armonico e unitario di riqualificazione urbana.</p>
4.5.	<p><b>la proposta progettuale non risulta esaustiva circa le necessità energetiche dell'infrastruttura portuale</b> in quanto dalla documentazione e dalle integrazioni trasmesse, l'istante pur avanzando delle ipotesi in merito alle necessità energetiche, rappresenta di non poter disporre al momento di sufficienti dati per effettuare il loro calcolo preciso e di non poter indicare con esattezza le modalità di approvvigionamento, specifiche ritenute necessarie per il funzionamento dell'infrastruttura portuale, ancor più considerato il contesto paesaggistico di elevato pregio dove l'inserimento di eventuali pannelli fotovoltaici o infrastrutture invasive potrebbe generare ulteriori impatti paesaggistici.</p>
4.6.	<p><b>la documentazione trasmessa non consente all'Ufficio scrivente di potere esprimere il parere di merito richiesto dall'articolo 146 del Codice dei beni culturali</b>, in quanto nonostante le integrazioni trasmesse, la Relazione paesaggistica non risulta ancora esaustiva e gli elaborati sono incompleti e non redatti alle scale adeguate.</p>

In conclusione, pur ritenendo che la realizzazione di un porto turistico galleggiante possa essere importante per la città di Verbania e che la proposta in esame appaia certamente migliorativa rispetto ad altre analoghe



*Ministero della cultura*

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

12

valutate in precedenza, **si comunica il parere contrario alla realizzazione del porto turistico così come proposto in progetto.**

L'Ufficio Scrivente, stante l'entità dell'infrastruttura proposta, resta a disposizione per l'elaborazione di un progetto ridimensionato, meno emergente e pertanto meno visibile, che prenda in considerazione le caratteristiche del contesto paesaggistico, la conformazione della linea di costa, come già condiviso nelle fasi dei confronti preliminari, tale da non generare impatti significativi e negativi sul paesaggio di altissimo valore culturale e identitario in argomento, e che possa essere occasione di riqualificazione urbana del tratto di lungolago interessato e dei manufatti presenti, anche con la consultazione e il coinvolgimento degli enti territoriali locali.

I Responsabili dell'Istruttoria  
arch. S.L. Mantica / dott.ssa E. Lanza

**IL SOPRINTENDENTE**  
**dott.ssa Beatrice Maria BENTIVOGLIO-RAVASIO**  
(documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005)





*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI  
E PAESAGGIO  
Servizio II

Lettera inviata solo tramite e-mail. Sostituisce l'originale ai sensi dell'art. 43, comma 6, del DPR 445/2000 e art. 47, commi 1 e 2, d.lgs. 82/2005

*M* Servizio V – Tutela del paesaggio

*Oggetto:* **[ID\_VIP: 9982] VERBANIA (VCO) - Progetto per la realizzazione del nuovo Porto Turistico di Pallanza.**

Proponente: Marina di Verbella s.r.l.

Procedura: Valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. 152/2006.

Richiesta di parere e contributi: prot. DG ABAP n. 3825 del 02.02.2024

Parere endoprocedimentale: prot. SABAP-NO n. 2802 del 04.03.2024

**Contributo istruttorio.**

In riferimento all'oggetto, visto il parere della competente Soprintendenza, esaminata la documentazione inerente e le successive integrazioni pubblicate sul sito web del MASE, per quanto di competenza, si concorda con il suddetto parere endoprocedimentale della Soprintendenza e si specifica quanto segue.

Considerato che, sulla base dell'ubicazione del progetto e del limitato impatto delle escavazioni previste a terra relative a terreni rimaneggiati e ad aree che in antico, in presenza di un più alto livello lacustre, dovevano inoltre risultare sommerse, nonché degli ulteriori chiarimenti e considerazioni avanzati dalla Soprintendenza circa l'adeguatezza del quadro conoscitivo disponibile ai fini della valutazione dei potenziali impatti sul patrimonio archeologico, non si ravvisa la sussistenza di un interesse archeologico qualificato nelle aree oggetto di progettazione,

non si ritiene, pertanto, l'intervento in parola assoggettabile alla procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dai commi 7 e seguenti del già menzionato art. 1 dell'Allegato I.8 del D.Lgs. n. 36/2023; restano in ogni caso ferme le disposizioni di legge in ordine ai rinvenimenti fortuiti di strutture, reperti o stratigrafie archeologiche, di cui agli artt. 90, 169, 175 del D. Lgs. n. 42/2004, artt. 822, 823, 826 c.c. e 733 c.p.

Il funzionario archeologo

dott. Sara Neri ([sara.neri@cultura.gov.it](mailto:sara.neri@cultura.gov.it))

Sara Neri

Sara Neri  
2024.03.13 10:34:29 +01'00'

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO II

arch. Laura Moro  
moro laura  
Ministero della Cultura  
13.03.2024 16:11:12  
GMT+01:00



SERVIZIO II – Scavi e tutela del patrimonio archeologico

Via di San Michele, 22 – 00153 Roma

Tel. 06/6723 4622/4720

PEC: [dg-abap.servizio2@pec.cultura.gov.it](mailto:dg-abap.servizio2@pec.cultura.gov.it)

PEO: [dg-abap.servizio2@cultura.gov.it](mailto:dg-abap.servizio2@cultura.gov.it)



*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE  
ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SERVIZIO III

*M* Servizio V – N.D.G.

*Oggetto:* [ID VIP: 9982] VERBANIA, Località Pallanza - Progetto per la realizzazione del nuovo Porto Turistico di Pallanza.  
Nuovo avvio del Procedimento 31 gennaio 2024.  
Procedura riferita al D.Lgs. 152/2006, art. 23 – VIA  
Proponente: Marina di Verbella S.r.l.  
Contributo istruttorio.

In riferimento al procedimento in oggetto, a riscontro della nota di codesto Ufficio prot. n. 3825 del 02/02/2024, preso atto di quanto rappresentato dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli con nota prot. n. 2802 del 04/03/2024 e a seguito di disamina del progetto sul sito del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, considerato che le opere in progetto non interessano direttamente i beni culturali architettonici presenti nell'area e che le principali criticità evidenziate riguardano la tutela paesaggistica, non si ravvisano competenze dirette di questo Servizio.

Il funzionario responsabile della U.O.1  
Arch. Irene De Simone

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO III  
Arch. Esmeralda Valente

Firmato digitalmente da

**Esmeralda VALENTE**

O = MINISTERO DELLA  
CULTURA  
C = IT

