



1° Dipartimento Servizi territoriali
Ufficio Urbanistica

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 23 DEL 24/04/2026

Oggetto: PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA EX ORSOLINE
- MODIFICHE E INTEGRAZIONI AL PROCEDIMENTO
AMMINISTRATIVO PER L'ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA
DI RECUPERO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, IN
ATTUAZIONE DELL'ART.3 ANZICHÉ DELL'ART.12 DELLA
LR.16/2018 SS.MM.II.

IL CONSIGLIO

Su proposta dell'Assessore Silvano Boroli

Richiamate:

le deliberazioni di Consiglio Comunale n.14 del 02/02/2022, n.49 del 27/07/2022, n.17 del 23/04/2024 n.8 del 31/01/2025 che hanno trattato la proposta di recupero e riqualificazione del compendio immobiliare denominato "ex Orsoline" della società Fracti costruzioni s.r.l. e Verdi Dimore s.r.l.;

Considerato che:

in particolare la proposta esaminata dal Consiglio Comunale con la citata deliberazione n.8/2025 esprimeva l'interesse pubblico non solo per l'obiettivo di riqualificare un compendio immobiliare che versa in condizioni di particolare degrado, ma soprattutto per la previsione di realizzare un parcheggio sotterraneo ad uso pubblico di circa 80 posti auto, a carico del proponente, secondo le pattuizioni espresse nello schema di convenzione allegato alla deliberazione consigliare;

in esito alla conferenza dei servizi di copianificazione del 24/07/2025, ai sensi dell'art.17bis comma 5, per l'esame della proposta e alle osservazioni espresse dagli Enti, il proponente ha adeguato gli elaborati di progetto;

in particolare la Regione Piemonte, in sede di conferenza, aveva chiesto che la proposta fosse adeguata ai disposti della L.R. 16/2018 così come integrata e modificata dalla L.R. 07/2025 entrata in vigore il 22/05/2025, vista l'innovata formulazione dell'art.3 comma 3, al fine di individuare l'ambito oggetto di intervento ai sensi dell'art.17 comma 12 lettera h-ter) esplicitando gli interventi ammissibili ai sensi della lettera f) dello stesso comma, della L.R. 56/1977 citata, attestandone la conformità;

nel parere espresso dalla Regione Piemonte venivano sollevate perplessità in merito all'applicazione dell'art.12 della L.R.16/2018 relativamente al concetto di "aree urbane degradate" e che "l'intervento deve riguardare interventi (...) che interessa complessi di più edifici" riferite al compendio in oggetto;

il proponente a tal proposito ha fatto pervenire parere legale al fine di fugare motivatamente le perplessità avanzate dagli uffici regionali;

in data 29/09/2025 con deliberazione n.79 il Consiglio Comunale ha stabilito il perimetro di intervento approvando l'intervento di recupero secondo il tipo di intervento ai sensi dell'art.17 comma 12 lettera f) meglio rappresentato dalle tavole di progetto allegate;

detta delibera è stata inviata alla Regione Piemonte per una disamina preliminare alla convocazione della seconda seduta di conferenza dei servizi;

a seguito di interlocuzione con gli Uffici regionali i funzionari hanno ribadito le perplessità nell'applicazione dell'art.12 della L.R. 16/2018 sia per già citato concetto di aree urbane degradate e della struttura del compendio immobiliare, ma anche per la previsione di trasferimento di SUL ammessa e disciplinata dalla Scheda di intervento n.52 del PRG vigente, poiché la possibilità di incrementi volumetrici ammessi dal P.R.G. è disciplinata all'interno della legge regionale citata, ma l'art.12 non tratta esplicitamente questa fattispecie, invitando quindi l'Amministrazione a valutare in via definitiva l'attuazione dell'intervento applicando i disposti degli artt.3 e 5 della L.R. 16/2018 citata;

a seguito di dette interlocuzioni è stata inviata dall'Ufficio Urbanistica del Comune agli Uffici regionali, nota esplicativa sulle ragioni dell'applicabilità dell'art.12 e della possibilità di operare il citato trasferimento volumetrico dalla Scheda n.52, alla quale a tutt'oggi non è pervenuto riscontro;

Atteso che l'interesse pubblico per la realizzazione del parcheggio ad uso pubblico, stante la posizione all'interno del settore urbano a ridosso del centro storico di Pallanza e dell'area del lungolago, riveste ormai anche carattere d'urgenza per poter addivenire ad un riassetto complessivo della viabilità che gravita sul centro storico di Pallanza e sul lungolago;

Valutata la compatibilità tra la proposta di intervento e il quadro normativo nazionale e regionale entro il quale ricollocare l'intervento di recupero in oggetto;

considerato che:

l'intervento di riqualificazione e recupero di un compendio immobiliare ormai degradato, come esplicitato nelle deliberazioni sopra richiamate,

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

2 DI 7

avviene su immobili esistenti e rientra nella categoria di intervento della ristrutturazione edilizia, risultando compatibile con il dettato dell'art.3 della L.R. 16/2018;

la DCC n.79 del 29/09/2025 già esplicitava il perimetro dell'intervento ai sensi dell'art.17 comma 12 lettera h-ter) e le categorie di intervento ai sensi della lettera f) dello stesso comma 12, secondo gli elaborati sotto riportati con unicamente alcuni aggiornamenti necessari:

- Tav. 1 Planimetrie stato di fatto piano interrato
- Tav. 2 Planimetrie stato di fatto piano terreno
- Tav. 3 Planimetrie stato di fatto piano primo
- Tav. 4 Planimetrie stato di fatto piano secondo
- Tav. 5 Planimetrie stato di fatto piano terzo
- Tav. 6 Planimetrie stato di fatto piano quarto
- Tav. 7 Planimetrie confronto piano primo interrato
- Tav. 7/A Planimetrie confronto piano interrato secondo
- Tav. 8 Planimetrie confronto piano terreno
- Tav. 9 Planimetrie confronto piano primo
- Tav. 10 Planimetrie confronto piano secondo
- Tav. 11 Planimetrie confronto piano terzo
- Tav. 12 Planimetrie confronto piano quarto
- Tav. 13 Planimetrie confronto piano quinto e sesto
- Tav. 14 Planimetrie confronto copertura/terrazza
- Tav. 15 Planimetrie progetto piano secondo interrato
- Tav. 15/A Planimetrie progetto piano primo interrato
- Tav. 16 Planimetrie progetto piano terra
- Tav. 17 Planimetrie progetto piano primo
- Tav. 18 Planimetrie progetto piano secondo
- Tav. 19 Planimetrie progetto piano terzo
- Tav. 20 Planimetrie progetto piano quarto
- Tav. 21 Planimetrie progetto piano quinto e sesto
- Tav. 22 Planimetrie progetto copertura/terrazza
- Tav. 23 Calcoli planovolumetrici stato di fatto
- Tav. 24 Calcoli planovolumetrici progetto piano terra
- Tav. 25 Calcoli planovolumetrici progetto piano primo
- Tav. 26 Calcoli planovolumetrici progetto piano secondo
- Tav. 27 Calcoli planovolumetrici progetto piano terzo
- Tav. 28 Calcoli planovolumetrici progetto piano quarto, quinto, sesto (aggiornata Aprile 2026)
- Tav. 28/A Calcoli aree cedute
- Tav. 28/B Verifica aree per servizi PRG (nuova Aprile 2026)
- Tav. 29 Prospetti stato di fatto sud ed ovest
- Tav. 30 Prospetti stato di fatto nord ed est
- Tav. 31 Sezioni stato di fatto
- Tav. 32 Prospetti confronto sud ed ovest
- Tav. 33 Prospetti confronto nord ed est
- Tav. 34 Sezioni confronto A-A, B-B
- Tav. 35 Prospetti Progetto sud ed ovest
- Tav. 36 Prospetti Progetto nord ed est
- Tav. 37 Sezioni Progetto A-A, B-B
- Tav. 38 Prospetto urbano
- Tav. 39 Verifica distanze da fronti e ciglio stradale
- Tav. 40 Planimetria sistema idrico in progetto

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

3 DI 7

Progetto antincendio
VP Autorimessa Verdi Dimore
Progetto antincendio DFPO1
Progetto antincendio DFPO2
Progetto antincendio DFPO3
Progetto antincendio DFPO4
Progetto antincendio DFPO5
Progetto antincendio DFPO6
Progetto antincendio DFPO7
Progetto antincendio DFPO8
Progetto antincendio DFPO9
Progetto antincendio DFPO10
Progetto antincendio Valutazione Progetto
Progetto antincendio Relazione Tecnica

PRA - Relazione illustrativa (aggiornata Aprile 2026)
Allegati relazione illustrativa:

- 2.1 Atto d'obbligo unilaterale in merito alle superfici derivanti da scheda di attuazione n.52;
 - 2.2 Dichiarazione assenza vincolo di interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare pubblico del 31 gennaio 2007, prot. n.1811/07;
 - 2.3 Dichiarazione assenza vincolo di interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare pubblico del 15 ottobre 2008, prot. n.14148/08;
 - 2.5 certificazione SUL derivante da Scheda 52;
3. RELAZIONE GEOLOGICA, SISMICA E GEOTECNICA
SCHEMA DI CONVENZIONE (aggiornata Aprile 2026)
PR3- Carta degli usi del suolo- stralcio confronto PRG Vigente (aggiornata Aprile 2026)
PR3 foglio 3 (aggiornata Aprile 2026)
PR3 Legenda

Il trasferimento di SUL, disciplinato dalla Scheda di intervento n.52, è ammesso al comma dal comma 8 dell'art.5 della L.R. 16/2018 attesa la riqualificazione energetica del compendio immobiliare in oggetto in quanto il progetto prevede il raggiungimento del punteggio 2,5 del Protocollo Itaca regionale e il recupero delle acque pluviali;

Rilevato che per quanto attiene al cambio di destinazione d'uso la DGR n.3-3671/2021 prevede la compatibilità parziale tra le destinazioni terziarie e residenziali e tra le destinazioni turistico-ricettive e residenziali;

Così come per il confronto tra la sagome esistente del fabbricato di maggiore altezza con tetto inclinato, rispetto alla proposta di progetto, con tetto piano, non è possibile applicare in toto il punto c) del comma 9) del citato art.5 della L.R. 16/2018;

Ritenuto per quanto sopra, la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento, al fine di dare attuazione al progetto di recupero, di ammettere l'approvazione del permesso di costruire in deroga ai limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati le destinazioni d'uso di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali, ai sensi dell'art.14 del D.P.R. 380/2001;

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

4 DI 7

Ritenuto opportuno altresì adeguare il perimetro delle aree a uso pubblico al fine di dare coerenza tra le previsioni del P.R.G. e il progetto presentato, ai sensi dell'art.17 comma 12 lettera b) della L.R. 5/6/77 ss.mm.ii.

Atteso che l'argomento è stato illustrato nella Commissione Urbanistica Consigliare del 22/04/2026

Tutto ciò premesso e considerato;

Vista:

la L.R 56/1977 ss.mm.ii.;

la 16/2018 ss.mm.ii.;

il D.P.R. 380/2001

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 ed attestante anche la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 del D.Lgs. 267/2000.

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000.

Acquisito altresì il visto del Responsabile del Procedimento.

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

DELIBERA

Per quanto in premessa indicato:

di modificare il riferimento all'art.16 della L.R. 16/2026 per quanto riportato nelle delibere di Consiglio Comunale n.8 del 31/01/2025 e n.79 del 29/09/2025 che, invariato l'interesse pubblico al recupero del compendio immobiliare denominato "ex Orsoline" della società Fracti costruzioni s.r.l. e Verdi Dimore s.r.l., e in particolare l'interesse pubblico alla realizzazione del parcheggio ad uso pubblico, stante la posizione all'interno del settore urbano a ridosso del centro storico di Pallanza e dell'area del lungolago, che riveste ormai anche carattere d'urgenza per poter addivenire ad un riassetto complessivo della viabilità che gravita sul centro storico di Pallanza e sul lungolago, procedendo ai sensi degli art.3 e 5 della L.R. 16/2018 ss.mm.ii. citata, confermando la perimetrazione di cui alla citata DCC 79/2025 ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera h) della L.R. 56/1977 e gli interventi sugli edifici esistenti, ai sensi della lettera f) del citato articolo 17 comma 12, secondo gli elaborati di seguito riportati oltre alle necessarie integrazioni occorrenti:

Tav. 1 Planimetrie stato di fatto piano interrato

Tav. 2 Planimetrie stato di fatto piano terreno

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

5 DI 7

Tav. 3 Planimetrie stato di fatto piano primo
Tav. 4 Planimetrie stato di fatto piano secondo
Tav. 5 Planimetrie stato di fatto piano terzo
Tav. 6 Planimetrie stato di fatto piano quarto
Tav. 7 Planimetrie confronto piano primo interrato
Tav. 7/A Planimetrie confronto piano interrato secondo
Tav. 8 Planimetrie confronto piano terreno
Tav. 9 Planimetrie confronto piano primo
Tav. 10 Planimetrie confronto piano secondo
Tav. 11 Planimetrie confronto piano terzo
Tav. 12 Planimetrie confronto piano quarto
Tav. 13 Planimetrie confronto piano quinto e sesto
Tav. 14 Planimetrie confronto copertura/terrazza
Tav. 15 Planimetrie progetto piano secondo interrato
Tav. 15/A Planimetrie progetto piano primo interrato
Tav. 16 Planimetrie progetto piano terra
Tav. 17 Planimetrie progetto piano primo
Tav. 18 Planimetrie progetto piano secondo
Tav. 19 Planimetrie progetto piano terzo
Tav. 20 Planimetrie progetto piano quarto
Tav. 21 Planimetrie progetto piano quinto e sesto
Tav. 22 Planimetrie progetto copertura/terrazza
Tav. 23 Calcoli planovolumetrici stato di fatto
Tav. 24 Calcoli planovolumetrici progetto piano terra
Tav. 25 Calcoli planovolumetrici progetto piano primo
Tav. 26 Calcoli planovolumetrici progetto piano secondo
Tav. 27 Calcoli planovolumetrici progetto piano terzo
Tav. 28 Calcoli planovolumetrici progetto piano quarto, quinto, sesto
(aggiornata Aprile 2026)
Tav. 28/A Calcoli aree cedute
Tav. 28/B Verifica aree per servizi PRG (nuova Aprile 2026)
Tav. 29 Prospetti stato di fatto sud ed ovest
Tav. 30 Prospetti stato di fatto nord ed est
Tav. 31 Sezioni stato di fatto
Tav. 32 Prospetti confronto sud ed ovest
Tav. 33 Prospetti confronto nord ed est
Tav. 34 Sezioni confronto A-A, B-B
Tav. 35 Prospetti Progetto sud ed ovest
Tav. 36 Prospetti Progetto nord ed est
Tav. 37 Sezioni Progetto A-A, B-B
Tav. 38 Prospetto urbano
Tav. 39 Verifica distanze da fronti e ciglio stradale
Tav. 40 Planimetria sistema idrico in progetto

Progetto antincendio
VP Autorimessa Verdi Dimore
Progetto antincendio DFPO1
Progetto antincendio DFPO2
Progetto antincendio DFPO3
Progetto antincendio DFPO4
Progetto antincendio DFPO5
Progetto antincendio DFPO6
Progetto antincendio DFPO7
Progetto antincendio DFPO8

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

6 DI 7

Progetto antincendio DFP09
Progetto antincendio DFP10
Progetto antincendio Valutazione Progetto
Progetto antincendio Relazione Tecnica

PRA - Relazione illustrativa (aggiornata Aprile 2026)

Allegati relazione illustrativa:

- 2.1 Atto d'obbligo unilaterale in merito alle superfici derivanti da scheda di attuazione n.52;
- 2.2 Dichiarazione assenza vincolo di interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare pubblico del 31 gennaio 2007, prot. n.1811/07;
- 2.3 Dichiarazione assenza vincolo di interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare pubblico del 15 ottobre 2008, prot. n.14148/08;
- 2.5 certificazione SUL derivante da Scheda 52;
- 3. RELAZIONE GEOLOGICA, SISMICA E GEOTECNICA
SCHEMA DI CONVENZIONE (aggiornata Aprile 2026)
- PR3- Carta degli usi del suolo- stralcio confronto PRG Vigente (aggiornata Aprile 2026)
- PR3 foglio 3 (aggiornata Aprile 2026)
- PR3 Legenda

di procedere al fine del rilascio del permesso di costruire, con l'applicazione della deroga di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/2001 per l'interesse pubblico sopra espresso, con riferimento ai limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e di destinazioni d'uso rispetto alle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente;

di dare mandato al dirigente del 1° Dipartimento Servizi Territoriali di dare corso agli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione;

PARERI ESPRESSI SULL'ATTO