

Codice A1607C

D.D. 24 novembre 2025, n. 904

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32 - STRESA (VB) - Intervento: Progetto di ampliamento di una struttura ricettiva esistente denominata "GRAND FAMILY HOTEL BRISTOL". Autorizzazione paesaggistica.



ATTO DD 904/A1607C/2025

DEL 24/11/2025

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
A1600A - AMBIENTE, ENERGIA E TERRITORIO
A1607C - Urbanistica Piemonte Orientale**

OGGETTO: D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32 – STRESA (VB) - Intervento: Progetto di ampliamento di una struttura ricettiva esistente denominata “GRAND FAMILY HOTEL BRISTOL”. Autorizzazione paesaggistica.

Vista l’istanza della Società S.A.B. Alberghi di Baveno S.p.a pervenuta dal Comune di Stresa (VB) volta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per l'intervento citato in oggetto;

premesso che il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), attribuisce l’esercizio delle funzioni amministrative concernenti il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche allo Stato e alle Regioni, secondo le disposizioni di cui alla Parte terza del medesimo Codice;

visto l’articolo 146 del d.lgs 42/2004, che disciplina il procedimento di rilascio dell’autorizzazione paesaggistica per gli interventi da realizzare nelle aree o immobili soggetti a tutela paesaggistica disponendo che la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio sia esercitata dalla Regione, fatta salva la possibilità di delegarne l’esercizio, con legge, ad altri soggetti;

vista la legge regionale 1 dicembre 2008 n. 32 (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”), che individua, al comma 1 dell’articolo 3, le tipologie di opere ed interventi da realizzare in ambito soggetto a tutela paesaggistica per i quali le funzioni autorizzative sono di competenza della Regione;

considerato che ai sensi dell’articolo 3 della l.r. n. 32/2008 l’intervento oggetto della presente determinazione risulta di competenza regionale;

considerato che per l’intervento oggetto della presente determinazione il Settore Urbanistica Piemonte Orientale ha predisposto una specifica relazione tecnica illustrativa con relativa proposta di provvedimento, regolarmente inviata al Soprintendente, ai sensi del comma 7 dell’articolo 146

del d.lgs. 42/2004, per l'acquisizione del parere vincolante previsto al comma 5 del medesimo articolo, dando contestuale comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento e dell'avvenuta trasmissione degli atti al Soprintendente;

verificato che, ai sensi del comma 8 dell'articolo 146 citato il Soprintendente ha reso il parere di competenza;

attestato che, ai sensi della D.G.R. n. 8-8111 del 25 gennaio 2024 e in esito all'istruttoria sopra richiamata, il presente provvedimento non comporta effetti contabili diretti né effetti prospettici sulla gestione finanziaria, economica e patrimoniale della Regione Piemonte, in quanto mero esercizio di una potestà amministrativa prevista dalla legge per la cura dei pubblici interessi;

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 8-8111 del 25 gennaio 2024;

in conformità con gli indirizzi e i criteri disposti nella materia del presente provvedimento con deliberazioni della Giunta regionale n. 2/22503 del 22.9.97, n. 21-9251 del 05.05.2003 e n. 30-13616 del 22.03.2010;

vista l'istruttoria condotta dallo scrivente Settore Urbanistica Piemonte Orientale e la conseguente relazione tecnica predisposta in merito all'intervento in oggetto, che si intende recepita integralmente nella presente determinazione; (allegato 1)

visto il parere formulato dalla Soprintendenza in merito all'intervento in oggetto; (allegato 2)

tutto ciò premesso e considerato

LA DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- il decreto legislativo 42/2004, Parte III;
- la legge regionale 32/2008;
- la legge regionale 23/2008, articolo 17, comma 3, lettera i).;

DETERMINA

di autorizzare, ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, l'intervento citato in oggetto per le motivazioni e secondo le indicazioni tecniche contenute nella relazione istruttoria predisposta dal Settore Urbanistica Piemonte Orientale (allegato 1) e nel parere vincolante formulato dal Soprintendente relativamente agli aspetti paesaggistici (allegato 2), che si intendono qui integralmente recepiti e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

La presente autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo fatti salvi, per le opere pubbliche o di pubblica utilità, i disposti dell'art. 46 comma 2 del d.lgs. 8 giugno 2001 n. 327. Il termine di efficacia dell'autorizzazione, stabilito dal comma 4 dell'art. 146 del d.lgs 42/2004, decorre dal giorno in cui

acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.

Si precisa che l'autorizzazione è rilasciata dalla Regione, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, esclusivamente sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico dell'intervento proposto, senza altre verifiche di legittimità e non costituisce accertamento di conformità alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti nel Comune.

Spetta quindi all'Autorità Comunale, nell'ambito delle eventuali procedure autorizzative di competenza, garantire che l'intervento sia conforme con gli strumenti di pianificazione territoriale e con le disposizioni urbanistiche ed edilizie localmente vigenti, nonché con le disposizioni degli strumenti di programmazione, pianificazione e gestione richiamati dall'art. 3 delle norme di attuazione del Ppr.

Compete inoltre all'Autorità Comunale accertare, nel caso in cui sull'area o sull'immobile oggetto dell'intervento siano state rilasciate precedenti autorizzazioni che i relativi interventi siano stati realizzati correttamente, procedendo in caso contrario agli adempimenti richiesti dall'art. 16 della legge regionale 3 aprile 1989, n. 20.

Avverso la presente determinazione è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte secondo le modalità di cui al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni dalla data di avvenuta comunicazione o dalla piena conoscenza.

La presente determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della L.R. 22/2010.

LA DIRIGENTE (A1607C - Urbanistica Piemonte Orientale)
Firmato digitalmente da Caterina Silva

Allegato

Direzione Ambiente, Energia e territorio

Settore Urbanistica Piemonte Orientale

*urbanistica.est@regione.piemonte.it
urbanistica.est@cert.regione.piemonte.it*

*I dati di Protocollo associati al documento sono
riportati nei metadati del mezzo trasmissivo*

Classif. 11.100/GESP AE/738/2025A/A1600A

Rif. n. 107603/A1607C del 15/07/2025

Rif. n. 114301/A1607C del 28/07/2025

Rif. n. 118811/A1607C del 05/08/2025

Rif. n. 121498/A1607C del 14/08/2025

RELAZIONE

Oggetto: D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 recante

Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 146

Legge regionale 1 dicembre 2008 n. 32

Comune: Stresa (VB)

Intervento: Progetto di ampliamento di una struttura ricettiva esistente denominata "GRAND FAMILY HOTEL BRISTOL".

Istanza: Società S.A.B. Alberghi di Baveno S.p.a

Esaminata l'istanza, qui pervenuta dal Comune di Stresa (VB) in data 15/07/2025, con nota prot. n. 12494 del 15/07/2025, per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per l'intervento in oggetto, da realizzare in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della normativa in epigrafe,

vista la documentazione progettuale e la relazione paesaggistica allegata all'istanza,

visti gli atti integrativi qui pervenuti in data 05/08/2025 e in data 14/08/2025,

considerato che l'intervento previsto consiste nell'ampliamento della struttura ricettiva esistente mediante la realizzazione di un centro benessere e SPA, con nuovi volumi a destinazione d'uso a cucina e depositi interrati, nonché la sistemazione del giardino esistente, situato nel Comune di Stresa (VB),

tenuto conto che l'istanza di richiesta di autorizzazione paesaggistica ordinaria per il progetto in questione, trasmessa dal richiedente al Comune di Stresa (VB), è stata oggetto di una prima attribuzione della competenza alla Commissione Locale del Paesaggio di concerto con la Soprintendenza competente per territorio e che la medesima Soprintendenza ha richiesto integrazioni documentali con nota prot n. 0009105-PN del 08/07/2025,

tenuto conto altresì che il Comune di Stresa (VB) in una fase successiva alle valutazioni sopra richiamate, ha trasmesso al Settore scrivente una richiesta di autorizzazione paesaggistica ordinaria per il progetto in questione, con la sopracitata nota, in quanto *“...Si trasmette l'istanza paesaggistica pervenuta SUE si Stresa in data 20/05/2025. Dopo la ricezione è stata portata all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio e, acquisito il parere favorevole con prescrizioni, è stata inviata alla competente Soprintendenza, che ha richiesto integrazioni progettuali (si allega la richiesta in questa prima mail). Solo settimana scorsa i progettisti hanno integrato gli elaborati progettuali con il calcolo dei volumi, e ci si è resi conto che il volume totale dell'intervento supera i 10.000 metri cubi. Pertanto, ai sensi della L.R. 32/2008, art. 3, comma 1, lettera b (trattandosi di struttura alberghiera) la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è in capo a codesto Spettabile Servizio”*,

verificato pertanto che, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 32 del 1 dicembre 2008, l'intervento in oggetto è ricompreso nei casi per cui la competenza a rilasciare l'autorizzazione paesaggistica risulta in capo alla Regione,

visto l'art. 146, comma 6 del D.Lgs 42/2004,

visto il Piano paesaggistico regionale (Ppr) approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 e considerato che le prescrizioni degli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33, 39 e 46 delle norme di attuazione in esso contenute, nonché le specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici di cui all'articolo 143, comma 1, lettera b), del Codice stesso, riportate nel “Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte”, Prima parte, sono vincolanti e presuppongono immediata applicazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati,

verificato che l'intervento proposto è conforme con le prescrizioni contenute negli articoli 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33, 39 delle norme di attuazione del sopracitato Ppr,

accertato che l'intervento proposto, ricadente all'interno dell'area tutelata con provvedimenti di dichiarazione d'interesse pubblico imposti con D.M. 8 settembre 1951 *“Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nell'ambito del Comune di Stresa”*, appare compatibile con la salvaguardia dei valori paesaggistici riconosciuti nel provvedimento e risulta conforme con le specifiche prescrizioni d'uso riportate nella scheda A(173) del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte,

accertato altresì che l'intervento proposto appare compatibile con le finalità di tutela delle componenti fisico-naturalistiche dell'ambito tutelato ai sensi dell'art. 142 lett. b) – fascia del lago Maggiore del D.Lgs 42/2004,

considerato che le integrazioni progettuali hanno sostanzialmente, nel loro complesso, approfondito sia i rilievi avanzati dalla Soprintendenza che le osservazioni integrative regionali, proponendo riscontri sia in ordine alla coerenza e conformità dell'intervento con le prescrizioni del Ppr, che rispetto alle modalità di risistemazione di parte del giardino esistente,

considerato pertanto che, al fine di pervenire ad un corretto inserimento paesaggistico dei nuovi volumi in progetto, anche in parte interrati sfruttando la conformazione dei dislivelli del terreno esistenti, sono state studiate suggestioni materiche e cromatiche che ne limitano la percezione

visiva rispetto alla visuale dalla strada panoramica del lungolago, quella da e verso le isole borromeo, che rispetto anche alla retrostante via comunale ed assicurano il più possibile anche un corretto rapporto con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'hotel esistente al quale tali strutture sono afferenti,

considerato altresì che il nuovo edificio con destinazione d'uso accessorio all'hotel esistente al quale viene affiancato, risulta in una posizione defilata nella retrostante via Fratelli Omari e presenta un volume abbastanza contenuto con una copertura realizzata a giardino pensile, pertanto per tali caratteristiche restituisce un basso impatto paesaggistico nell'area di riferimento generando una discreta integrazione paesaggistica, in linea con i principi di valorizzazione delle aree verdi pertinenziali della proprietà esistenti,

ritenuto pertanto che l'intervento di parziale eliminazione della vegetazione arborea necessaria alla realizzazione dell'area centro benessere e ristorante-bar, prevede comunque un abbattimento molto selettivo di alcuni esemplari ed è mirato a preservare i soggetti che presentano miglior portamento, che verranno ricollocati nell'area in affaccio alla strada panoramica del lungolago, con un'ulteriore implementazione di nuovi esemplari arborei collocati, come da progetto agronomico allegato, nei vari punti del giardino dell'hotel medesimo,

considerato che le opere così come proposte non appaiono tali da recare pregiudizio alle caratteristiche paesaggistiche della località,

si formula una **valutazione positiva**, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004, in merito alla proposta progettuale presentata a condizione che:

- l'esecuzione degli interventi sia condotta in rigorosa conformità a quanto rappresentato e descritto negli elaborati progettuali trasmessi, con particolare riferimento agli elaborati integrativi ivi presentati;

- il progetto del recupero a verde del giardino in progetto, preveda il più possibile, la conservazione di tutti gli esemplari di palma esistenti in buon stato di salute e l'impiego prevalente di specie arboree ed essenze floreali autoctone, così come indicato negli elaborati integrativi ivi trasmessi;

- per le facciate ed i serramenti dell'edificio accessorio in progetto, sia previsto l'impiego di una tonalità di colore (Tipo RAL) e di materiali identici a quelli presenti nell'hotel esistente, al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico del fabbricato con il contesto di riferimento;

- le operazioni di sbancamento del terreno nell'area d'intervento finalizzato alla realizzazione della SPA, siano condotte prevedendo o un riutilizzo di parte del materiale in loco e/o una sua gestione quale materiale di sottoprodotto e pertanto da riutilizzare/recuperare presso impianti dedicati, evitando così il conferimento in discarica e la gestione come rifiuto.

Si riporta nel seguito l'elenco della documentazione oggetto del provvedimento:

N. progr.	Descrizione elaborato	Descrizione/Nomefile
1	<i>Istanza Comune</i>	<i>POSTA CERTIFICATA: ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PERVENUTA DA "S.A.B. ALBERGHI DI BAVENO S.P.A." - TRASMISSIONE PER COMPETENZA.</i>
2	<i>Relazione Paesaggistica e Fotografie</i>	<i>286483-4- Allegato_RELAZIONE_PAESAGGISTICA_336893_5a24c2c2-59dc-43ff-b263-73ee70f23505.pdf.p7m</i>

3	<i>Relazione Agronomica</i>	286483-3- <i>Allegato_RELAZIONE_AGRONOMICA_336893_ccb8c550-f91f-41c6-877d-6305edc68aab.pdf.p7m</i>
4	<i>Fotosimulazioni 1</i>	286483-5- <i>Allegato_RENDER_DELLINTERVENTO_336893_a69d3ec8-cef1-4cf3-b3c1-557714b880b8.pdf.p7m</i>
5	<i>Elaborato grafico – Planimetria catastale area intervento</i>	286483-6- <i>Allegato_TAVOLA_01_INQUADRAMENTO_TER- RITORIALE_336893_3dbd88a4-3289-4f95-8fb3-ac76b63- ba9ae.pdf.p7m</i>
6	<i>Elaborato grafico - Piante, Sezioni e Prospetti stato di fatto intervento B</i>	286483-7- <i>Allegato_TAVOLA_02_STATO_DI_FATTO_1_500_336893_80f 4e0f9-55fd-4016-99f1-1e200f41f948.pdf.p7m</i>
7	<i>Fotosimulazioni 2</i>	285735-15- <i>Allegato_RENDERING_333346_8d5bfe47-021b- 4e30-9898-1d816c2260be.pdf.p7m</i>
8	<i>Elaborato grafico – Planimetrie area intervento dei flussi di ingresso</i>	285735-13- <i>Allegato_FLUSSI_333346_0429f746-1e52-4cae- 9244-fee911b35e46.pdf.p7m</i>
9	<i>Elaborato grafico – Particolari finiture di progetto e materiali – Prospetto NE intervento B</i>	286483-16- <i>Allegato_TAVOLA_08_PARTICOLARI_COSTRUT- TIVI_INTERVENTO_B_336893_500c987f-f048-4c57-96c0- 790.pdf.p7m</i>
10	<i>Elaborato grafico – Particolari finiture di progetto e materiali Cupola intervento B</i>	286483-17- <i>Allegato_TAVOLA_09_DETtagli_INTERVENTO_B_1_2_336 893_5d756c4a-ffd3-41da-b37f-e3791face453.pdf.p7m</i>
11	<i>Elaborato grafico – Particolari finiture di progetto e materiali facciata, bar e piscina</i>	286483-18- <i>Allegato_TAVOLA_10_DETtagli_INTERVENTO_B_2_2_336 893_686ca45a-63b5-4fe8-93da-6be95a709317.pdf.p7m</i>
12	<i>Elaborato grafico – Planimetria progetto verde Intervento A</i>	286483-21- <i>Allegato_TAVOLA_13_PROGETTO_DEL_VER- DE_E DELLE_PAVIMENTAZIONI_INTERVENTO_A_336893_ f3078652-.pdf.p7m</i>
13	<i>Elaborato grafico – Planimetria progetto verde Intervento B</i>	286766-2- <i>Allegato_TAVOLA_14_PROGETTO_DEL_VERDE_E DELLE_ PAVIMENTAZIONI_337678_67d116b0-5152-4891-bd7f.p- df.p7m</i>
14	<i>Elaborato grafico – Piante, Sezioni e Prospetti stato di fatto intervento B</i>	286483-8- <i>Allegato_TAVOLA_03_STATO_DI_FATTO_336893_14247d0f- 2cb2-4d04-bf62-c4e5bc3fbb6a.pdf.p7m</i>
15	<i>Elaborato grafico - Piante, Sezioni e Prospetti stato di fatto intervento A</i>	286483-9- <i>Allegato_TAVOLA_03A_STATO_DI_FATTO_INTER- VENTO_A_336893_9364ed0f-705e-4bd6-b3fc- 54008cd3d591.pdf.p7m</i>

16	<i>Elaborato grafico – Piante prospetti sezioni di raffronto intervento B</i>	286483-10- Allegato_TAVOLA_04_SOVRAPPOSIZIONI_336893_70d69a5d-83b8-459d-a5d3-211d83c3e2d4.pdf.p7m
17	<i>Elaborato grafico – Piante prospetti sezioni di raffronto intervento a</i>	286483-11-Allegato_TAVOLA_04A_SOVRAPPOSIZIONI_SE- ZIONI_E_PROSPETTI_INTERVENTO_A_336893_72c6ea84- 5d45-.pdf.p7m
18	<i>Relazione Paesaggistica e Fotografie integrative</i>	291502-5- Allegato_RELAZIONE_PAESAGGISTICA_348297_2423e110- a4db-4bd1-957c-0e8fc0523b34.pdf.p7m
19	<i>Elaborato grafico – Particolari finiture di progetto e materiali – intervento A integrativi</i>	291502-12-Allegato_TAVOLA_06_PARTICOLARI_COSTRUT- TIVI_LOTTO_A_348297_039472b2-97ac-4c7c-b66e- 87a7524d.pdf.p7m
20	<i>Elaborato grafico – Particolari finiture di progetto e materiali – intervento b integrativi</i>	291502-13-Allegato_TAVOLA_08_PARTICOLARI_COSTRUT- TIVI_INTERVENTO_B_348297_cd5f3c98-3503-415f-b8d2- 3d2.pdf.p7m
21	<i>Elaborato grafico – Planimetria di rilievo verde integrativa Intervento B</i>	291502-14- Allegato_TAVOLA_12_RILIEVO_DEL_VERDE_348297_58f01 570-f3ca-4535-af71-40005449d947.pdf.p7m
22	<i>Elaborato grafico – Planimetria di progetto verde integrativa Intervento B</i>	291502-15-Allegato_TAVOLA_14_PROGETTO_DEL_VER- DE_348297_bc93df04-8894-4cd7-86f2-2def16295f38.pdf.p7m
23	<i>Elaborato grafico – Tavola di Rilievo edificio E integrativa</i>	291502-16-Allegato_TAVOLA_15_STATO_DI_FATTO_EDIFI- CIO_E_348297_d5b9699c-fc9a-4a73-893a- c1bcfabbb3396.pdf.p7m
24	<i>Elaborato grafico – Tavola di Rilievo edificio F integrativa</i>	291502-17-Allegato_TAVOLA_16_STATO_DI_FATTO_EDIFI- CIO_F_348297_2f9c040b-5e16-4be2-a67c- d2d331ddd620.pdf.p7m
25	<i>Elaborato grafico – Tavola di Rilievo edificio G integrativa</i>	291502-18-Allegato_TAVOLA_17_STATO_DI_FATTO_EDIFI- CIO_G_348297_2e74e1ae-8607-467b-b218- e861a713f9c8.pdf.p7m
26	<i>Fotoinserimenti integrativi</i>	291502-8- Allegato_RENDER_E_FOTOINSERIMENTI_348297_a7ff43c7 -7b4a-4d77-87f3-370c6e997415.pdf.p7m
27	<i>Elaborato grafico – Piante prospetti sezioni di raffronto intervento B integrativa</i>	291502-9-Allegato_TAVOLA_04_SOVRAPPOSIZIONI_IN- TERVENTO_A_E_B_348297_a2455b2f-b6f3-4afa-81d4- caefb896.pdf.p7m
28	<i>Elaborato grafico – Piante prospetti sezioni di raffronto intervento B integrativa</i>	291502-10-Allegato_TAVOLA_05_PROGETTO_INTERVEN- TO_A_E_B_348297_a5550b10-39e7-4e12-9048- 69a7ee822535.pdf.p7m
29	<i>Elaborato grafico – Piante prospetti</i>	291502-11-Allegato_TAVOLA_05A_PROSPETTI_E_SEZIO- NI_INTERVENTO_A_348297_b058f2fe-58c5-4f54-b013-

	<i>sezioni di raffronto intervento A integrativa</i>	<i>fc03d.pdf.p7m</i>
30	<i>Elaborato grafico – Planimetria abbattimenti e trapianti integrativa</i>	<i>291502-2-Allegato_RELAZIONE_AGRONOMICA_ABBATTI- MENTI_E_TRAPIANTI_348297_f8efd989-b817-4140-9d22- a60b6.pdf.p7m</i>
31	<i>Elaborato grafico – Planimetria agronomica di rilievo stato di fatto integrativa</i>	<i>291502-3-Allegato_RELAZIONE_AGRONOMICA_CENSI- MENTO_ALBERATURE_348297_00c92292-6d4a-46e5-b693- 935b4edb.pdf.p7m</i>
32	<i>Elaborato grafico – Planimetria compensazioni e trapianti integrativa</i>	<i>291502-4-Allegato_RELAZIONE_AGRONOMICA_COMPEN- SAZIONI_E_TRAPIANTI_348297_25fb128d-567a-49f6-bf59- c5e3.pdf.p7m</i>
33	<i>Relazione Agronomica integrativa</i>	<i>291502-7-Allegato_RELAZIONE_AGRONOMICA_RELAZIO- NE_AGRONOMICA_CON_VTA_348297_5410d2e6-4a29- 4bb5-bab1-5.pdf.p7m</i>
34	<i>Allegato integrativo al- la Relazione Paesag- gistica integrativa</i>	<i>ALLEGATO INTEGRATIVO ALLA RELAZIONE PAESAGGI- STICA DI CUI AL PROTOCOLLO 107603_A1607C DEL 15_07_2025.pdf.p7m</i>

Distinti saluti

Il Funzionario Istruttore
Arch. Ombretta Goitre

Il Dirigente del Settore

Arch. Caterina Silva

*Il presente documento è sottoscritto con firma
digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.*



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

Regione Piemonte
Direzione Ambiente, Energia e territorio
Settore Urbanistica Piemonte Orientale
c.a. Responsabile arch. Caterina Silva

Società S.A.B. Alberghi di Baveno S.p.A.
c/o Studio Arch. Paolo Maldotti
pec maldotti@architettitorinopec.it

E.p.c.

Regione Piemonte
Direzione Ambiente, Energia e territorio
Settore Pianificazione regionale per il governo del territorio
c.a. Responsabile arch. Giovanni Paludi

Comando Carabinieri Tutela Patrimonio Culturale - Nucleo
Piemonte e Valle d'Aosta

Soprintendenza Speciale per il PNRR

Comune di Stresa (VCO)

Riferimenti **Avvio procedimento di autorizzazione paesaggistica da parte della Regione Piemonte prot. n. 123645 del 22/08/2025 (agli atti con prot. n. 11269 del 26/08/2025)**

Nota della Regione Piemonte prot. n. 114301 del 28/07/2025 (agli atti con prot. n. 10139 del 30/07/2025)

Trasmissione documentazione integrativa da parte del Comune di Stresa prot. 13782 del 05/08/2025 (agli atti con prot. n. 10696 del 11/08/2025)

Avvio procedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica da parte del Comune di Stresa nota prot. n. 15227 del 04/09/2025 (agli atti con prot. n. 11711 del 05/09/2025)

Nota di questo Ufficio prot. n. 13036 del 3/10/2025 con parere favorevole di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica,

Nota di questo Ufficio prot. 13187 del 8/10/2025 con parere motivato di richiesta integrazioni e sospensione del procedimento di autorizzazione paesaggistica

Nota di riscontro della Regione prot. n. 156821 del 16/10/2025 (assunta agli atti con prot. 13788 del 20/10/2025)

Nota di questo Ufficio prot. n. 14007 del 23/10/2025 preavviso di diniego ex art. 10-bis L.241/1990 all'autorizzazione paesaggistica;



MINISTERO
DELLA
CULTURA

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

2

*Controdeduzioni al preavviso di diniego da parte del tecnico
[redacted] del 31/10/2025 (agli atti con prot. n.
14491 del 03/11/2025)*

*Trasmissione Relazione finale dell'organo tecnico comunale
VAS da parte del Comune di Stresa prot. 18682 del 31/10/2025
(agli atti con prot. 14482 del 03/11/2025)*

*Trasmissione Relazione finale dell'organo tecnico comunale
VAS da parte del Comune di Stresa prot. 18678 del 31/10/2025
(agli atti con prot. 14597 del 04/11/2025)*

Class.: 34.43.04/776.1

Oggetto: **STRESA (VCO) – Grand Hotel Bristol, corso Umberto I - dati catastali: Foglio 13, mappale 2, 21 (parte)**

Progetto ampliamento di una struttura ricettiva esistente denominata “GRAND FAMILY HOTEL BRISTOL” - Lotti A e B

Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa – “Verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica della proposta di piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata (PEC H1) Grand Hotel Bristol per ampliamento insediamento turistico ricettivo in corso Umberto I”;

Finanziamento Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), Missione 1, Componente C3 “Turismo e cultura”, Investimento 4.2, “Fondo integrato per la competitività delle imprese turistiche” - Ministero del Turismo, Decreto del 5 agosto 2024 prot. n.0044651/2024 “in favore della impresa Grand Hotel Bristol s.r.l. (FRT0000025), C.F./ P.IVA 08459070960, con sede a Milano, via Abbondio Sangiorgio, 12, CAP 20145, pec grandhotelbristol@pecvb.it” per sede oggetto di intervento localizzata in Stresa, Corso Umberto I, 75, CAP 28838

Proprietà e soggetto proponente: Zacchera Antonio, in qualità di legale rappresentante della S.A.B. Soc. Alberghi di Baveno S.p.A.

Richiedente: Regione Piemonte

Procedimento di: autorizzazione paesaggistica ordinaria ai sensi dell'articolo 146 del 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”

PARERE VINCOLANTE

Visto il 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’;

Visto il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante “Norme in materia ambientale” che alla Parte seconda disciplina le procedure per la Valutazione ambientale strategica (VAS);

Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante “Legge urbanistica”;

Vista la Legge regionale della Regione Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 recante “Tutela e uso del suolo”;

Vista la 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’, o anche solo ‘Ppr’;

Visto il Regolamento attuativo del Piano paesaggistico regionale della Regione Piemonte approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019, n. 4/R, recante “Attuazione del Piano paesaggistico regionale (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr”;





Ministero della cultura

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

3

Visto il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), approvato con Decisione (UE) di esecuzione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021;

Visto la Missione 1, Componente C3 “Turismo e cultura”, Investimento 4.2, “Fondo integrato per la competitività delle imprese turistiche” del citato PNRR e, in particolare, la misura M1C3-33 che individua il target da raggiungere entro il 31 dicembre 2025 di almeno 300 imprese sostenute dalla linea progettuale «Fondo rotativo imprese (FRI) per il sostegno alle imprese e gli investimenti di sviluppo»;

Premesso che:

- i. il progetto denominato “GRAND FAMILY HOTEL BRISTOL”, riguarda l’ampliamento della struttura ricettiva del “Grand Hotel Bristol”, sita in corso Umberto I, n. 73 a Stresa, consistenti nella realizzazione di un centro benessere e SPA, nell’edificazione di nuovi volumi tecnici destinati a cucina e depositi interrati, oltre che nella sistemazione del giardino e delle aree pertinenziali circostanti;
- ii. la società Grand Hotel Bristol s.r.l. (c.f. 08459070960) è destinataria, ai sensi dell’art. 3 del D.L. n. 152/2021 Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), di un finanziamento da parte del Ministero del Turismo (misura M1C3-33), che riguarda Capitolati di spesa aventi le seguenti voci: “c. Fabbricati, opere murarie e assimilate”; e “d. Macchinari, impianti e attrezzature varie” e nella Linea di intervento: “a. Interventi di riqualificazione energetica”, come emerge dalla Delibera del 5 agosto 2024 prot. n. 0044651/2024 del Ministero del Turismo, decretata “in favore della impresa Grand Hotel Bristol s.r.l. (FRT0000025), C.F./P.IVA 08459070960, con sede a Milano, via Abbondio Sangiorgio, 12, CAP 20145, pec grandhotelbristol@pecvb.it le agevolazioni di cui all’art 3 D.L. n. 152/2021 nella misura di euro 776.837,00 a titolo di contributi diretti alla spesa in combinazione al finanziamento agevolato a valere sul FRI di euro 2.775.000,00”;
- iii. gli interventi di cui al predetto finanziamento PNRR hanno ad oggetto un’area coincidente con quella relativa ai procedimenti autorizzativi sui quali è stato chiamato ad esprimersi questo Ufficio, specificamente corso Umberto I n. 73-75, Stresa; in riscontro alla nota di questo Ufficio prot. 14741 del 06 novembre 2026 la Soprintendenza Speciale PNRR ha tuttavia comunicato per vie brevi di non avere competenza in merito;
- iv. il Comune di Stresa è dotato di PRGC vigente, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 89-32803 del 07 marzo 1994; a tutt’oggi il PRGC non è ancora adeguato al Piano paesaggistico regionale come previsto dalla normativa vigente, né risultano formalizzati e conclusi i Tavoli Tecnici Propedeutici, né è stato redatto un verbale di condivisione degli studi effettuati dai professionisti incaricati [REDACTED] durante i Tavoli Tecnici Propedeutici svoltisi tra il 27 marzo 2019 e il 18 maggio 2022;
- v. la richiesta di autorizzazione paesaggistica in questione discende dal Piano Esecutivo Convenzionato in ambito di piano esecutivo convenzionato (denominato PEC H1), proposto, ai sensi dell’articolo 43 della Legge regionale n. 56/1977, dalla società Alberghi di Baveno S.p.A., il cui iter di formazione non risulta ancora concluso da parte del Consiglio Comunale;
- vi. il progetto attuativo del suddetto PEC H1 prevede anche la realizzazione di nuove aree a parcheggi al di fuori dell’area interessata dal procedimento di autorizzazione paesaggistica in oggetto, e che dalla documentazione progettuale si evince che “Le aree a pubblico standard verranno in parte monetizzate ed in parte verranno cedute altre aree poste all’esterno del lotto di intervento. Su tali aree verrà effettuata la progettazione in un momento successivo”;

Tenuto conto, pertanto, della sussistenza di un intervento unitario più ampio e di maggiore impatto, sebbene presentato con una sequenza procedimentale frammentata in distinti lotti e fasi temporali, i quali risultano comunque funzionalmente connessi e riconducibili al medesimo Piano Esecutivo Convenzionato (PEC H1);

Verificato che gli edifici e l’area interessati dall’intervento in oggetto, facenti parte del progetto di ampliamento della struttura ricettiva esistente denominato “Grand Family Hotel Bristol”, ricadono in area sottoposta alla tutela di cui alla Parte terza del Codice dei beni culturali ai sensi dell’articolo 136 comma 1 lettere c) e d), in forza del Decreto Ministeriale dell’8 settembre 1951 recante “Dichiarazione di notevole interesse pubblico di



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

4

una zona sita nell'ambito del comune di Stresa" (Scheda A173), e dell'articolo 142 comma 1 lettera b) del medesimo Codice, come da ricognizione effettuata dal Piano paesaggistico regionale;

Verificato altresì che l'area su cui si estende il futuro ampliamento del complesso alberghiero (PEC H1) insiste in parte sulla particella catastale 2 ed in parte sulla particella 21 del foglio 13 C.T., le quali sono separate da una piccola via di proprietà pubblica attualmente denominata via Omarini – testimonianza di un tracciato storico ancora leggibile e già rilevato nel 1722 nel c.d. "Catasto teresiano" - e pertanto a buon diritto sottoposta alla tutela di cui alla Parte seconda del Codice dei beni culturali, ai sensi del combinato disposto degli articoli 10, comma 1 e comma 4, lettera g) e 12, comma 1 del medesimo Codice;

Vista la nota prot. n. 123645 del 22 agosto 2025, assunta agli atti con prot. n. 11269 del 26 agosto 2025, con cui il "Settore Urbanistica Piemonte Orientale" della Regione Piemonte ha: **a.** chiesto il parere di competenza in merito all'autorizzazione paesaggistica relativa esclusivamente ai Lotti A e B del più ampio progetto di ampliamento della struttura ricettiva denominata "Grand Family Hotel Bristol"; **b.** trasmesso la relativa documentazione; **c.** comunicato l'avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 7 della Legge n. 241/1990;

Considerato che l'intervento relativo ai Lotti A e B, avendo una cubatura superiore a 10.000 metri cubi, ricade nei casi in cui la competenza a rilasciare le autorizzazioni paesaggistiche, nel rispetto della procedura stabilita dal codice dei beni culturali e del paesaggio, è in capo alla Regione Piemonte, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera c) della Legge Regionale n. 32 del 19 dicembre 2008, come correttamente rilevato e rettificato dal Comune di Stresa a seguito alla rettifica dei calcoli volumetrici. La primigenia istanza avviata da parte del Comune di Stresa con prot. n. 9955 del 05/06/2025 (agli atti con prot. 7492 del 06/06/2025) risulta pertanto improcedibile;

Considerato che con la predetta nota la Regione afferma che l'istanza ai sensi dell'articolo 146 sarebbe stata *"integrata con la documentazione pervenuta nelle date del 05/08/2025 e 14/08/2025"*;

Vista la successiva nota prot. n. 15227 del 4 settembre 2025, assunta agli atti con prot. n. 11711 del 5 settembre 2025, con cui il Comune di Stresa ha chiesto il parere di competenza in merito al procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica per la proposta del piano esecutivo convenzionato in oggetto, denominato (PEC H1), che ricomprende al suo interno anche l'area di cui al procedimento di autorizzazione paesaggistica sopracitato;

Rilevato quindi che l'istanza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice dei beni culturali è stata **presentata anticipatamente** rispetto all'espletamento del procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

Rilevato che la procedura di VAS ha introdotto nuovi elementi, anch'essi oggetto di valutazione da parte dell'Ufficio e necessari per poter esprimere una compiuta valutazione in merito agli interventi previsti nei lotti limitrofi, dovendo analizzare, tra l'altro, l'accessibilità dei lotti, la localizzazione del parcheggio privato e gli standard urbanistici;

Richiamata la pregressa documentazione conservata agli atti di quest'Ufficio e richiamata in epigrafe, fra cui:

- i. Nota prot. n. 13036 del 3 ottobre 2025, recante parere favorevole di questa Soprintendenza in merito all'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica del PEC H1, con la quale sono state evidenziate rilevanti criticità in relazione all'entità delle movimentazioni di terreno previste, alle alterazioni dell'assetto paesaggistico e geomorfologico, nonché agli impatti sul consumo di suolo e sul patrimonio ambientale e culturale del contesto interessato;
- ii. Nota di questo Ufficio prot. 13187 del 8 ottobre 2025 contenente parere motivato alla Regione Piemonte, con richiesta di richiesta integrazioni e sospensione del procedimento di autorizzazione paesaggistica, in considerazione del principio di consequenzialità logica dei provvedimenti e non frammentazione artificiosa dei procedimenti, per assicurare una visione unitaria del progetto;



Ministero della cultura

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

5

- iii. Nota di riscontro prot. n. 156821 del 16 ottobre 2025 assunta agli atti di questo Ufficio con prot. 13788 del 20 ottobre 2025, con la quale la Regione Piemonte ha rappresentato che *“in qualità di Amministrazione procedente, questo Settore ha già provveduto, ai sensi dell’art. 2 c. 7 della Legge n. 241/90, nell’ambito delle proprie attribuzioni istruttorie finalizzate alla formulazione di una proposta di autorizzazione paesaggistica, a richiedere la documentazione integrativa ritenuta necessaria ai fini della valutazione paesaggistica di competenza con contestuale sospensione dei termini, e che pertanto, ai sensi della succitata disposizione, non è consentita a questo Ente un’ulteriore richiesta integrativa nell’ambito del medesimo procedimento”*; si ritiene opportuno precisare che questo Ufficio è titolato a richiedere e ad acquisire tutta la documentazione e il materiale tecnico ritenuti necessari, a proprio insindacabile giudizio, per lo svolgimento compiuto delle valutazioni di competenza, atteso peraltro che le integrazioni richieste dalla Regione afferiscono ad una fase (specificamente quella regolata dal comma 7 dell’articolo 146 del Codice dei beni culturali) separata e diversa rispetto a quella relativa all’espressione del parere di competenza della Soprintendenza, la quale ha ricevuto l’istanza completa solamente con n. 123645 del 22 agosto 2025 (assunta agli atti con prot. n. 11269 del 26 agosto 2025);
- iv. le segnalazioni arrivate da soggetti privati in data 17 settembre 2025 e assunte agli atti con prot. n. 12383 del 18 settembre 2025, atteso l’alto valore paesaggistico dell’intervento in oggetto; e successivamente in data 16 e 19 ottobre 2025,
- v. la nota prot. n. 14007 del 23 ottobre 2025 con cui questa Soprintendenza ha comunicato il preavviso di diniego ex art. 10-bis L.241/1990 all’autorizzazione paesaggistica, per le seguenti ragioni: *“1. manca la certificazione, da parte del Comune di Stresa, soggetto convenzionato nel PEC H1, della congruità dei volumi di progetto con la capacità edificatoria, aggiuntiva e premiale, assegnata dal piano stesso, al fine di escludere qualsiasi eccedenza e/o abuso; 2. il volume degli scavi necessari per realizzare le fondazioni e il piano interrato dei nuovi fabbricati adibiti a SPA collegate al fabbricato esistente dell’Hotel Bristol, determina una eccessiva modifica dell’assetto geomorfologico e vegetativo consolidato, considerato che anche tale assetto è oggetto di tutela [...]; 3. Il muro perimetrale della SPA occlude la visuale verso il lago dal tracciato storico denominato “Strada reale: Novara-Sempione” (identificato nella tavola P4 del Ppr tra le viabilità storiche di elevato valore storico-culturale), risultando in contrasto con le vincolati prescrizioni del suddetto Ppr che deve garantire la permeabilità visiva e il mantenimento del rapporto fisico e percettivo con il contesto lacustre e con il bene paesaggistico rappresentato dalla strada storica [...]; 4. la soluzione tecnica dei tetti verdi proposta presenta una discrepanza tra quanto detto nella “Relazione Agronomica” (pag. 8), dove si indica un “substrato di terra coltivato dello spessore di 40 cm laddove viene inserita la macchia arbustiva, di 80 cm e dal volume di 2 mc laddove viene inserita un’alberatura” e quanto rappresentato negli elaborati grafici (Tavole 7 e 10), che quotano un’altezza totale della soletta di copertura pari a 75 cm e uno strato di terra inferiore alla metà. Pertanto, gli spessori minimi dichiarati non assicurano l’adeguata crescita della vegetazione al fine del raggiungimento dell’obiettivo di compensazione del verde previsto; 5. le misure mitigative previste con riguardo al progetto del verde - comportando l’abbattimento di n. 16 alberi ad alto fusto, tra cui un faggio di circa 18 metri di altezza, con previsione di parziale ricollocazione e compensazione mediante nuove piantumazioni - sono insufficienti poiché genererebbero un impatto significativo sull’assetto paesaggistico vincolato; 6. considerato che la “Relazione agronomica con VTA” [redacted] presentata con riguardo al Fagus sylvatica (scheda albero n. 01) non rileva una classe di propensione al cedimento lettera D, tale da giustificare il taglio del faggio, pertanto non ci sono le condizioni per assentire al suo abbattimento”*;
- vi. le controdeduzioni al preavviso di diniego da parte del tecnico incaricato [redacted] trasmesse tramite PEC in data 31 ottobre 2025, e recepite agli atti di questo Ufficio con prot. n. 14491 del 03 novembre 2025, sostanzialmente riassumibili nei seguenti punti ed Allegati:
1. “Allegato 1 - Relazione redatta dal Comune di Stresa a firma del responsabile del servizio gestione del territorio area edilizia privata e urbanistica geometra Marina Rizzato, che **“CERTIFICA la conformità dei**



Ministero della cultura

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

6

- calcoli volumetrici riguardanti il progetto presentato di ristrutturazione con ampliamento del “Grand Family Hotel Bristol” da realizzare a seguito dell’approvazione del P.E.C. H1”;
2. “Il progetto, in rapporto alle curve di livello esistenti, crea una quinta di chiusura - giardino pensile - nel quale sono stati ripresi gli stilemi compositivi e decorati dello storico edificio del Kursaal. Le modificazioni geo-morfologiche sono state concepite per risultare il meno invasive possibile, senza trascurare l’aspetto ambientale, dunque proponendo una gestione sostenibile delle terre e rocce da scavo [...] Per la SPA, la cupola centrale è stata progettata con un frame che non impatta sulla vista dal lago guardando verso monte, poiché si rivela di dimensioni contenute anche in rapporto alle dimensioni dei fabbricati principali – albergo a 6 piani fuori terra [...]”;
 3. “[...] La via Omarini avendo tracciato di larghezza di circa 3 m, svolge il ruolo di strada locale secondaria la quale viene scarsamente utilizzata dai flussi turistici che visitano la Città di Stresa. Riteniamo pertanto che il tracciato non presenta particolari elementi di valore documentario, che possano essere ricondotti a quanto richiamato dalle direttive dell’articolo 22 del PPR [...]”;
 4. “[...] Per quanto attiene alla soluzione proposta per i tetti verdi, si precisa che il progetto prevede la compensazione mediante la piantumazione di arbusti che necessitano di strati di coltivazione fino a 1,15 mt, come da sezione di seguito riportata, ed esclude la piantumazione di alberature [...]”
 5. Allegato 2 - Relazione a firma del [REDACTED], riguardante abbattimenti e compensazioni, in cui si chiarisce che: “gli abbattimenti non sono 16 ad alto fusto, ma sono in numero di 6 individui. Di questi, il Faggio è ad alto fusto, la Picea di buona dimensioni ma fuori contesto, con scompensi nella chioma e posizionamento in conflitto con l’edificio, mentre le altre 4 sono piante piccole, dallo scarso valore ornamentale e con difetti evidenti”; la tabella allegata inserisce l’elenco di n. 9 nuove piantagioni da trapiantare;
 6. Allegato 3 – “Relazione agronomica di approfondimento, valutazione visiva VTA con indagine strumentale (resistograph)”, a firma [REDACTED] in merito al Faggio da abbattere, nonostante la valutazione del “rischio medio”, conclude: “Comprendendo appieno le ragioni paesaggistiche alla base della richiesta di conservazione della pianta, si evidenzia che sul tema sicurezza le responsabilità civili e penali conseguenti ad una obbligata scelta (di terzi) rimangono in capo alla proprietà, che, in relazione alla immutabile destinazione d’uso dei luoghi e al rischio valutato, ritenuto non accettabile, si rende disponibile, a seguito di una auspicabile autorizzazione di abbattimento, ad effettuare un’adeguata compensazione, per la quale sin ora si fa carico, con apertura e disponibilità”

vii. la Trasmissione del “giudizio finale espresso dall’Organo Tecnico comunale, per le considerazioni indicate nel documento, ai sensi dell’art. 12 del D.lgs 152/2006 e smi e in base a quanto previsto dalla vigente normativa regionale, è di esclusione dalla fase di valutazione di VAS, della proposta urbanistica PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO H1 AI SENSI DELL’ART. 43 DELLA L.R. 56/77 e smi” da parte del Comune di Stresa prot. 18682 del 31 ottobre 2025 (agli atti con prot. 14482 del 03 novembre 2025) e prot. 18678 del 31 ottobre 2025 (agli atti con prot. 14597 del 04 novembre 2025), con allegata la “Relazione finale dell’organo tecnico comunale VAS” a firma del [REDACTED] comprendente la formulazione di “**PRESCRIZIONI E INDIRIZZI**”, tra cui si evidenziano i seguenti punti: **12)** “Fatte salve specifiche e dimostrate esigenze tecniche (con particolare riferimento ai requisiti prestazionali delle strutture di alcuni ambienti della SPA), la realizzazione delle strutture in c.a. deve impiegare esclusivamente cementi “sostenibili” (a basso tenore di clinker, “geopolimerici”, “carbonatici” o simili”; **13)** “Le murature previste lungo il tracciato di via Omarini devono essere realizzate, tramite l’alternanza di setti murari e superfici di verde verticale, in armonia con i caratteri presenti lungo parte della viabilità, evitando cortine continue di eccessiva lunghezza e limitando allo stretto indispensabile il loro sviluppo in altezza”; **14)** “Devono essere salvaguardate le visuali verso il lago in coincidenza degli incroci di via Omarini con Via Monte Grappa e con la viabilità che separa i complessi del Grand Hotel Bristol e del Grand Hotel des Iles Borromées. **15)** I titoli abilitativi degli interventi A e B devono essere accompagnati da elaborati di dettaglio degli interventi di eradicazione, trapianto e nuovo impianto del corredo vegetale dell’area di progetto, che specifichi e quantifichi le essenze utilizzate, e precisi i criteri della loro distribuzione in relazione alle esigenze di integrazione paesaggistica delle nuove costruzioni e di rafforzamento del loro valore ecologico di insieme. Tale quadro analitico-progettuale deve essere esteso anche alle superfici che il progetto individua come caratterizzate dalla presenza di “tetti verdi”, che devono essere



Ministero della cultura

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

7

progettati e costruiti come una componente specifica del sistema del verde nel suo complesso, con riguardo sia agli aspetti paesaggistici che a quelli più strettamente ecologici.”

Effettuato in data 30 ottobre 2025 in video call il richiesto incontro al quale hanno partecipato: per la Soprintendenza, il Soprintendente, dott. Federico Barelli, il funzionario architetto responsabile di territorio, arch. Francesca Filippi; per il Comune di Stresa, il Sindaco, signor Marcella Severino, il responsabile Responsabile Area Tecnica e Manutentiva, Geometra Marina Rizzato e [REDACTED]; per la società proponente, il signor Antonio Zacchera e il progettista, [REDACTED], con collaboratori;

Rilevato in sede di video call, che la mancata osservanza da parte del Comune di Stresa del principio di consequenzialità logica dei provvedimenti e la conseguente frammentazione artificiosa dei procedimenti trasmessi - che hanno impedito a questa Soprintendenza una visione unitaria del progetto - risultano dovute alle cogenti scadenze connesse al finanziamento PNRR;

Ritenuto, pertanto, che le osservazioni sopra richiamate possano essere condivise solo parzialmente, in quanto alcune delle criticità evidenziate nel Preavviso di diniego non risultano integralmente superate e presuppongono ulteriori revisioni progettuali da sviluppare in fase esecutiva ovvero nelle successive fasi di elaborazione progettuale del PEC H1, con particolare riferimento alla viabilità storica e all'area residenziale di "loisir" situata a monte di via Omarini, escluse dal presente procedimento di autorizzazione paesaggistica, ma che dovranno essere valutate nelle sedi opportune. Resta fermo che, al fine di garantire l'effettiva attuazione degli interventi compensativi, il progetto definitivo del PEC H1 dovrà contenere precise indicazioni in merito alla loro localizzazione, oltre che ai costi e ai tempi esecutivi;

Esaminata la documentazione progettuale, le osservazioni e le integrazioni pervenute;

Considerato che i contenuti conformativi delle Norme di Attuazione (NDA) del Ppr, in particolare gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni, contenuti negli articoli 3, 15, 22, 26, 30, 35 e 46, nonché gli aspetti caratterizzanti tutelati dalla Dichiarazione di notevole interesse pubblico 8 settembre 1951 sopracitata e l'apparato prescrittivo contenuto nella specifica Scheda di Catalogo del Piano paesaggistico regionale (Scheda A173) sono vincolanti e presuppongono immediata applicazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati;

Tenuto conto del parere favorevole della Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Energia e territorio, Settore Urbanistica Piemonte Orientale, espresso nella "Relazione" allegata all'istanza di autorizzazione paesaggistica (nota prot. n. 123645 del 22 agosto 2025 assunta agli atti con prot. n. 11269 del 26 agosto 2025), nella quale – avendo preso in considerazione soltanto una parte del più progetto denominato "Grand Family Bristol Hotel" - sono state espresse le seguenti prescrizioni: *"- il progetto del recupero a verde del giardino in progetto, preveda il più possibile, la conservazione di tutti gli esemplari di palma esistenti in buon stato di salute e l'impiego prevalente di specie arboree ed essenze floreali autoctone, così come indicato negli elaborati integrativi ivi trasmessi; - per le facciate ed i serramenti dell'edificio accessorio in progetto, sia previsto l'impiego di una tonalità di colore (Tipo RAL) e di materiali identici a quelli presenti nell'hotel esistente, al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico del fabbricato con il contesto di riferimento; - le operazioni di sbancamento del terreno nell'area d'intervento finalizzato alla realizzazione della SPA, siano condotte prevedendo o un riutilizzo di parte del materiale in loco e/o una sua gestione quale materiale di sottoprodotto e pertanto da riutilizzare/recuperare presso impianti dedicati, evitando così il conferimento in discarica e la gestione come rifiuto";*

Preso atto, in relazione al riscontro dell'Osservazione n.1, della certificazione di conformità dei calcoli volumetrici relativi al progetto di ristrutturazione con ampliamento del "Grand Family Hotel Bristol", da realizzarsi a seguito dell'approvazione del P.E.C. H1, e quindi dell'accoglimento favorevole da parte dell'Amministrazione comunale del rilevante intervento di sbancamento previsto a breve distanza della fascia lacustre;

Ritenuto che le Osservazioni n. 2,3,4,5,6, possano essere accolte parzialmente, a fronte di alcune modifiche progettuali da sviluppare in fase di progettazione esecutiva, esclusivamente con riferimento all'area oggetto del presente procedimento di autorizzazione paesaggistica (Lotti A e B), fatta salva la necessità di un completo



Ministero della cultura

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

8

ricepimento delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nella “Relazione finale dell’organo tecnico comunale VAS” a firma [REDACTED]

Premesso che questa Soprintendenza, non potendosi esprimere in merito alle opere ancora non progettate nel settore a ovest di via Omarini, pur essendo ricomprese all’interno del PEC denominato H1 in corso di definizione, anticipa sin da ora che non si riterranno ammissibili nell’area attualmente integralmente a verde, tettoie (anche in funzione di supporto di impianti fotovoltaici), modifiche dell’orografia del terreno, superfici impermeabili e riduzione delle alberature esistenti;

Tutto ciò richiamato e premesso questa Soprintendenza, ai sensi dell’articolo 146 del Codice dei beni culturali,

ESPRIME

parere favorevole all’esecuzione delle opere nel rispetto delle prescrizioni impartite dalla Regione Piemonte e alle seguenti ulteriori vincolanti prescrizioni:

1. In riferimento al muro di confine lungo via Omarini, si richiama la prescrizione contenuta nella “Relazione finale dell’organo tecnico comunale VAS”, secondo la quale: *“Le murature previste lungo il tracciato di via Omarini devono essere realizzate, tramite l’alternanza di setti murari e superfici di verde verticale, in armonia con i caratteri presenti lungo parte della viabilità, evitando cortine continue di eccessiva lunghezza e limitando allo stretto indispensabile il loro sviluppo in altezza”*. A tal riguardo si conferma che si tratta di una viabilità storica, documentata già a partire dai primi decenni del Settecento, che - seppur compromessa dalla realizzazione di importanti volumetrie fraposte agli alberghi storici sul lungolago - conserva tuttora elementi di valore storico ed etnoantropologico e pertanto soggetta alle disposizioni di tutela previste dalla Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Ne consegue che il sedime storico deve essere adeguatamente salvaguardato, evitando la realizzazione lungo il suo perimetro delle continue cortine murarie della SPA. I tratti interessati dovranno quindi essere progettati per lo meno alternando setti murari con porzioni che riprendano il tradizionale muro di altezza contenuta, di forma e tessitura semplici, eventualmente sormontato da una recinzione in ferro di tipo leggero, evitando in ogni caso muraglioni in cemento armato a contatto. Nei tratti attualmente liberi da preesistenti fabbricati, si raccomanda quindi di arretrare e ridurre l’altezza delle nuove costruzioni, in modo da non alterare la percezione storica e paesaggistica del tracciato di via Omarini
2. Siano salvaguardate le visuali verso il lago in coincidenza degli incroci di via Omarini con Via Monte Grappa e con la viabilità che separa i complessi del Grand Hotel Bristol e del Grand Hotel des Iles Borromées, adeguando le altezze dei fabbricati della SPA e della cupola del cosiddetto “Kursaal”;
3. In riferimento all’abbattimento dei n. 6 esemplari arborei ad alto fusto, ed in particolare del faggio (*Fagus sylvatica*, scheda albero n. 01) di circa 18 metri di altezza, elemento di elevato valore paesaggistico e visibile anche dalle Isole e dal Golfo Borromeo, si evidenzia che gli agronomi incaricati attribuiscono allo stesso una classe di propensione al cedimento di rischio “medio”. Tuttavia, gli stessi tecnici precisano che *“sul tema della sicurezza le responsabilità civili e penali conseguenti ad una scelta obbligata (da parte di terzi) rimangono in capo alla proprietà, la quale, in relazione alla destinazione d’uso immutata dei luoghi e al rischio valutato – ritenuto non accettabile – si rende disponibile, a seguito di una auspicabile autorizzazione di abbattimento, ad effettuare un’adeguata compensazione, della quale sin d’ora si fa carico, con apertura e disponibilità”*. Dovrà pertanto essere prevista in progetto un’adeguata compensazione ambientale, mediante la messa a dimora di n. 6 nuovi esemplari arborei ad alto fusto, di specie idonee al contesto paesaggistico, tra cui almeno un esemplare di *Fagus sylvatica*, da collocarsi all’interno dell’area del Lotto B. Le nuove piantumazioni dovranno essere costituite da esemplari di età e dimensioni tali da garantire un effetto paesaggistico immediato al momento dell’impianto, nonché da idonee condizioni per lo sviluppo dell’apparato radicale.
4. In riferimento al consumo di suolo determinato dalle rilevanti cubature del piano interrato previste in progetto, che comportano la sottrazione irreversibile di terreno fertile e di funzioni ecosistemiche, si prescrive che l’area di cantiere necessaria per l’esecuzione dello scavo non provochi ulteriori danni ad altre aree prative circostanti;



Ministero della cultura

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

9

tutte le compensazioni arboree previste in progetto siano effettuate nel più breve tempo possibile, al fine di limitare il protrarsi del rilevante impatto visivo del cantiere nel tempo.

Si trattiene agli atti la documentazione pervenuta, rimanendo in attesa del provvedimento autorizzativo.

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
arch. F. Filippi/C.S.
IL FUNZIONARIO AMMINISTRATIVO
Dott.ssa C. Iannuzziello

IL SOPRINTENDENTE
dott. Federico BARELLO
(documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005)



MINISTERO
DELLA
CULTURA