

All'Ill.mo Signor Presidente del Consiglio Comunale

**COMUNE di LUINO (VA)**

All'Ill.mo Signor Sindaco

Dott. Enrico BIANCHI

**COMUNE di LUINO (VA)**

*e, per conoscenza,*

All'Assessore all'Urbanistica e Territorio

Al Dirigente del Settore Urbanistica

**INTERROGAZIONE CONSILIARE  
CON RICHIESTA DI RISPOSTA SCRITTA E PUBBLICA**

**OGGETTO:** Area ex stabilimento industriale Michele Ratti SpA (ARU7) – Richiesta di informazioni dettagliate in merito a: iter amministrativo del Programma Integrato di Intervento; stato della bonifica ambientale; sicurezza pubblica degli edifici pericolanti; accordi con Grand Luino srl; oneri finanziari e procedurali a carico del Comune; contratto di sviluppo con Invitalia. Richiesta di pubblicazione integrale della risposta all'Albo Pretorio comunale e di eventuale audizione pubblica in Consiglio Comunale.

Il sottoscritto Avv. Furio Artoni, in qualità di Consigliere comunale del gruppo "Azione Civica per Luino e Frazioni" di Codesto Ente, espone quanto segue:

**PREMESSO CHE:**

- L'Area Ratti rappresenta uno dei principali ambiti di riqualificazione urbana previsti dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Luino, classificata come ARU7 (Ambito di Rigenerazione Urbana) e destinata alla realizzazione di un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.);
- Si tratta di un'area di rilevanza strategica per lo sviluppo futuro della città, con una superficie di circa 38.000-40.000 mq, ubicata in posizione centrale sul lungolago, corrispondente all'ex stabilimento industriale della Michele Ratti SpA (fondata nel 1869, storica industria tessile), oggi dismessa;
- L'area è attualmente di proprietà della società Grand Luino srl, società che ha presentato un progetto di rigenerazione denominato "Lago Maggiore 2030";
- Il progetto di riqualificazione, secondo quanto emerso da fonti pubbliche e convegni organizzati dalla proprietà ("Luino, 350 anni di storia turistica", ottobre 2024), prevedrebbe la realizzazione di strutture alberghiere, oltre 370 unità abitative residenziali, case vacanze e un polo benessere/salute, con riduzione volumetrica al 25-35% dell'esistente;
- La società Grand Luino srl ha annunciato pubblicamente di aver attivato un contratto di sviluppo di attività turistiche con Invitalia (agenzia nazionale per lo sviluppo economico, controllata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze), strumento che prevede contributi a fondo perduto e finanziamenti agevolati per investimenti di grandi dimensioni;

- Il masterplan dell'intervento è stato affidato a OASI Architects, con il coinvolgimento di consulenze universitarie (Università di Genova – Centro del Mare, IULM di Milano, Sapienza di Roma) e il coinvolgimento dichiarato di investitori stranieri;

#### **RILEVATO CHE:**

- Gli edifici industriali dismessi dell'Area Ratti presentano gravi condizioni di pericolosità e degrado strutturale, con muri perimetrali a rischio crollo su Viale Dante e Via Lido, come attestato dagli interventi dei Vigili del Fuoco e dall'installazione di protezioni temporanee per la caduta di calcinacci;
- La Commissione per il Paesaggio del Comune di Luino ha espresso parere favorevole all'intervento di demolizione di tutte le strutture (settembre 2023), non riscontrandone valenza simbolica, storica o paesaggistico-architettonica;
- L'autorizzazione comunale alla demolizione non risulta ancora rilasciata, poiché l'Amministrazione comunale ha dichiarato (novembre 2024) che non concederà l'autorizzazione alla demolizione senza la presentazione del progetto completo di riqualificazione, in attesa anche di approfondimenti progettuali richiesti dalla Sovrintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese;
- L'iter procedurale risulta pertanto in fase di stallo tra la proprietà Grand Luino srl, il Comune di Luino e la Sovrintendenza, con tempistiche indefinite per l'avvio effettivo dei lavori di demolizione e bonifica;
- La proprietà ha annunciato pubblicamente (convegno di ottobre 2024) l'avvio dei lavori di demolizione e bonifica, senza però che risulti agli atti pubblici il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- L'Area Ratti, in quanto ex sito industriale dismesso attivo dal 1869 fino alla chiusura dello stabilimento tessile, necessita di approfondite indagini di caratterizzazione ambientale e, presumibilmente, di interventi di bonifica del suolo e del sottosuolo da potenziali inquinanti derivanti dalle lavorazioni industriali (solventi, coloranti, oli minerali, metalli pesanti) e da eventuali materiali contenenti amianto;
- La bonifica ambientale di siti industriali dismessi è sottoposta a specifiche normative nazionali (D.Lgs. 152/2006, Parte Quarta, Titolo V) e regionali lombarde (L.R. 26/2003), che impongono obblighi precisi in capo al proprietario dell'area e controlli da parte degli enti competenti (ARPA Lombardia, Comune, Città Metropolitana di Milano/Provincia di Varese);
- Il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) previsto per l'Area Ratti comporta la stipula di una convenzione urbanistica tra Comune e proprietà, nella quale devono essere definiti con precisione gli obblighi a carico del privato (opere di urbanizzazione primaria e secondaria, cessioni di aree, garanzie finanziarie, tempistiche di attuazione, penali per inadempienze) e i vantaggi riconosciuti al privato (volumetrie edificabili, deroghe urbanistiche, eventuali riduzioni degli oneri);
- La trasparenza amministrativa e il diritto di accesso agli atti da parte dei Consiglieri comunali (art. 43, comma 2, D.Lgs. 267/2000 – TUEL) e dei cittadini (L. 241/1990 e D.Lgs. 33/2013) impongono all'Amministrazione comunale di garantire la massima

informazione su operazioni di rilevanza strategica e di interesse pubblico, quale l'intervento sull'Area Ratti;

- Il contratto di sviluppo con Invitalia, strumento di programmazione negoziata previsto dalla normativa nazionale (art. 43 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112), può comportare l'erogazione di rilevanti contributi pubblici a fondo perduto e finanziamenti agevolati, con un investimento minimo richiesto generalmente fissato a 20 milioni di euro, e merita pertanto la massima attenzione da parte del Consiglio Comunale per verificare la congruità e la trasparenza dell'operazione;
- Eventuali contenziosi amministrativi o civili tra Comune e Grand Luino srl, o tra il Comune e altri soggetti coinvolti nell'iter procedimentale, comporterebbero oneri economici per l'Ente (spese legali, patrocinio) che devono essere conosciuti e valutati dal Consiglio Comunale nell'esercizio delle proprie funzioni di controllo e indirizzo politico-amministrativo;

## **SI INTERROGA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER SAPERE:**

### **A) ITER AMMINISTRATIVO E URBANISTICO**

1. Quale sia lo stato attuale dell'iter amministrativo del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) previsto per l'Area Ratti (ARU7), indicando: data di presentazione della proposta da parte di Grand Luino srl; fasi procedurali già concluse (conferenza di servizi, pareri degli enti); fasi procedurali ancora da completare; tempistiche previste per l'approvazione definitiva;
2. Se sia stata già stipulata o sia in corso di definizione la convenzione urbanistica tra Comune di Luino e Grand Luino srl, e in caso affermativo: quali siano gli obblighi a carico della società (opere di urbanizzazione, cessioni di aree pubbliche, tempistiche di attuazione, penali per inadempienze); quali garanzie finanziarie (fidejussioni bancarie o assicurative) siano state prestate dalla proprietà a favore del Comune; quale sia il cronoprogramma dei lavori e le scadenze vincolanti;
3. Quale sia lo stato dell'istruttoria relativa all'autorizzazione alla demolizione degli edifici industriali dismessi, con particolare riferimento a: esito del parere della Commissione per il Paesaggio del Comune di Luino (settembre 2023); contenuto e motivazioni delle richieste di approfondimenti progettuali formulate dalla Sovrintendenza; data di presentazione della documentazione integrativa da parte della proprietà; eventuale riscontro della Sovrintendenza sugli approfondimenti richiesti; tempistiche previste per il rilascio dell'autorizzazione comunale alla demolizione;
4. Se il progetto di riqualificazione presentato da Grand Luino srl sia stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) o a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), e in caso affermativo quali siano stati gli esiti delle valutazioni e le eventuali prescrizioni imposte dagli enti competenti;
5. Quale sia il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo di costruzione e del costo di costruzione dovuti da Grand Luino srl al Comune di Luino per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione, indicando l'ammontare complessivo e le modalità di versamento (unica soluzione o rateizzazione);

### **B) BONIFICA AMBIENTALE**

6. Se siano state eseguite indagini di caratterizzazione ambientale del sito ex industriale Michele Ratti SpA, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 (Codice dell'Ambiente) e della L.R. Lombardia 26/2003, e in caso affermativo: quali siano i risultati delle analisi effettuate sul suolo, sottosuolo e acque sotterranee; se siano stati rilevati superamenti delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) per sostanze inquinanti; quale sia la classificazione del sito (non contaminato, potenzialmente contaminato, contaminato);
7. Se sia stata accertata la presenza di materiali contenenti amianto (eternit, coibentazioni) negli edifici da demolire, e in caso affermativo: quale sia la quantità stimata di materiali contenenti amianto; se sia stato predisposto il Piano di Lavoro per la rimozione e lo smaltimento dell'amianto, da presentare all'ASL competente almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, come prescritto dal D.Lgs. 81/2008; quale sia la ditta specializzata e iscritta all'Albo Nazionale Gestori Ambientali incaricata della bonifica;
8. Se sia stato approvato e trasmesso agli enti competenti (ARPA Lombardia, Provincia di Varese/Città Metropolitana di Milano, ATS Insubria) un Piano di Bonifica del sito, ai sensi degli artt. 242 e seguenti del D.Lgs. 152/2006, e in caso affermativo: quali siano gli interventi di bonifica previsti (rimozione, confinamento, trattamento in situ); quali siano le tempistiche di attuazione e le modalità di monitoraggio post-bonifica; quale sia il costo stimato degli interventi di bonifica;
9. Quali controlli e verifiche siano stati o saranno effettuati dal Comune di Luino, in coordinamento con ARPA Lombardia e ATS Insubria, per garantire che le operazioni di demolizione e bonifica vengano eseguite nel pieno rispetto della normativa ambientale e di tutela della salute pubblica;

### **C) SICUREZZA PUBBLICA**

10. Quali provvedimenti siano stati adottati o siano in corso di adozione da parte del Comune di Luino per garantire la messa in sicurezza immediata degli edifici pericolanti dell'Area Ratti, a tutela dell'incolumità pubblica dei cittadini che transitano su Viale Dante e Via Lido;
11. Se siano state emesse ordinanze sindacali di messa in sicurezza, demolizione d'urgenza o interdizione all'accesso nei confronti della proprietà Grand Luino srl, ai sensi dell'art. 54, comma 2, del D.Lgs. 267/2000 (TUEL) e degli artt. 192 e 193 del R.D. 1265/1934 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie);
12. Quale sia lo stato di attuazione delle protezioni temporanee installate dai Vigili del Fuoco su Viale Dante e Via Lido, indicando: data degli interventi dei VV.FF.; contenuto delle relazioni tecniche dei VV.FF. sullo stato di pericolo degli edifici; spese sostenute dal Comune per gli interventi di messa in sicurezza temporanea; eventuale rivalsa del Comune nei confronti della proprietà per il recupero delle spese sostenute;

### **D) ACCORDI FINANZIARI E CONTRATTO DI SVILUPPO CON INVITALIA**

13. Se il Comune di Luino sia stato formalmente informato dalla società Grand Luino srl dell'attivazione di un contratto di sviluppo di attività turistiche con Invitalia S.p.A., e in caso affermativo: quale sia l'ammontare complessivo dell'investimento dichiarato; quale sia l'entità dei contributi a fondo perduto e dei finanziamenti agevolati richiesti o già concessi; quali siano le tempistiche di attuazione del contratto di sviluppo;
14. Se il Comune di Luino abbia sottoscritto o sia chiamato a sottoscrivere protocolli d'intesa, accordi di programma o altre forme di collaborazione istituzionale con

Invitalia, Regione Lombardia, Ministero del Turismo o altri enti pubblici in relazione al progetto di riqualificazione dell'Area Ratti;

15. Quale sia la situazione economico-patrimoniale della società Grand Luino srl, sulla base dei bilanci depositati presso il Registro delle Imprese, al fine di valutare la solidità finanziaria del soggetto attuatore dell'intervento di riqualificazione e la sua capacità di portare a compimento l'opera nei tempi e nei modi previsti;

#### **E) ONERI FINANZIARI E CONTENZIOSI A CARICO DEL COMUNE**

16. Se risultino in essere contenziosi amministrativi (ricorsi al TAR o al Consiglio di Stato) o contenziosi civili tra il Comune di Luino e la società Grand Luino srl, o tra il Comune e altri soggetti, in relazione all'Area Ratti, e in caso affermativo quale sia lo stato dei procedimenti e l'oggetto delle controversie;
17. Quale sia l'ammontare complessivo delle spese legali sostenute o da sostenere dal Comune di Luino per controversie, pareri legali, consulenze tecniche e patrocinio in relazione all'Area Ratti, con indicazione di: importi già liquidati a legali esterni o all'avvocatura comunale; importi impegnati ma non ancora liquidati; previsioni di spesa future per la prosecuzione di eventuali giudizi in corso;
18. Se il Comune abbia sostenuto o debba sostenere altre spese straordinarie in relazione all'Area Ratti (perizie tecniche, consulenze specialistiche, interventi di messa in sicurezza d'urgenza, monitoraggi ambientali), con indicazione dell'ammontare e della causale di ciascuna spesa;

#### **F) TRASPARENZA E PARTECIPAZIONE**

19. Se l'Amministrazione comunale abbia organizzato o intenda organizzare incontri pubblici di presentazione del progetto di riqualificazione dell'Area Ratti alla cittadinanza, al fine di garantire la partecipazione democratica e il diritto all'informazione dei cittadini luinesi su un'operazione che cambierà profondamente l'assetto urbanistico e paesaggistico della città;
20. Se tutti gli atti amministrativi, le convenzioni urbanistiche, gli accordi pubblico-privato, i pareri degli enti e la documentazione tecnica relativa all'Area Ratti siano stati regolarmente pubblicati all'Albo Pretorio online del Comune e nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale, ai sensi del D.Lgs. 33/2013;

#### **SI CHIEDE INFINE CHE:**

- **La risposta alla presente interrogazione venga fornita in forma scritta, dettagliata e documentata, con allegati tutti gli atti e i documenti richiamati nelle risposte;**
- **L'interrogazione sia inserita all'ordine del giorno della prossima seduta del Consiglio Comunale, con tempo adeguato per la trattazione e la discussione, ai sensi dell'art. 43 del D.Lgs. 267/2000 (TUEL) e del Regolamento del Consiglio Comunale di Luino;**
- **La risposta integrale, comprensiva di tutti gli allegati documentali, sia pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune di Luino e nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale, nel rispetto dei principi di trasparenza amministrativa (D.Lgs. 33/2013) e del diritto dei cittadini a essere informati su scelte che incidono direttamente sul futuro della città;**

- **Qualora il Presidente del Consiglio Comunale e le regole o prassi lo consentano, sia valutata l'opportunità di organizzare un'audizione pubblica in Consiglio Comunale, alla presenza del Sindaco, degli Assessori competenti, dei Dirigenti comunali, di rappresentanti della società Grand Luino srl, della Sovrintendenza, di ARPA Lombardia e di altri enti coinvolti nell'iter, al fine di garantire la massima trasparenza e il pieno coinvolgimento del Consiglio Comunale su un'operazione di rilevanza strategica per il futuro di Luino.**

La presente interrogazione è motivata dall'esigenza di garantire la massima trasparenza su un'operazione di riqualificazione urbana che, per dimensioni, complessità e rilevanza strategica, merita la piena conoscenza da parte del Consiglio Comunale e della cittadinanza. L'Amministrazione comunale è chiamata a fornire risposte chiare, documentate e complete su tutti gli aspetti dell'intervento, nell'interesse pubblico della città di Luino.

Si porgono cordiali saluti.

Luino, li 4 febbraio 2026

Il Consigliere Comunale

**Avv. Furio ARTONI**

*Gruppo consiliare "Azione Civica per Luino e Frazioni"*

*Stati Generali del centro destra per Luino*