



Ministero della cultura

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

Novara, <data del protocollo>

AI SUAP DEL CUSIO E DEL BASSO
VERBANO
PEC

Risp. al prot. n. 8433 del 22.06.2022
Class. 34.43.01/776

Oggetto: STRESA (VB) – Via A. Prini 6-8-10-12/ Via Prof. Albano Mainardi n.16
Demolizione con ricostruzione di porzione di fabbricato ad uso magazzini ed autorimessa, con cambio di destinazione d'uso in turistico-ricettivo (camere per il personale) ed ampliamento di n. 2 unità abitative esistenti, di proprietà di Albergo Astoria s.r.l.
Pratica n.00886530039-12042022-1631 - SUAP 2520
Richiedente: ALBERGO ASTORIA S.R.L.
Parere Vincolante Autorizzazione Paesaggistica (art. 146 D.lgs 42/2004 e s.m.i.) nell'ambito della Conferenza di Servizi

Vista la richiesta presentata alla competenza di questo Ufficio per gli effetti delle norme citate in oggetto; Verificato che il territorio comunale di Stresa ricade nell'Ambito paesaggistico n. 12 "*Fascia costiera Nord del Lago Maggiore*", e in merito alla tutela paesaggistica, con riferimento alla ricognizione effettuata dal Piano Paesaggistico Regionale approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 233-35836 del 7 ottobre 2017, l'area oggetto della presente istanza risulta sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera b) e dell'art. 136 comma 1 lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., in forza del D.M. 08/09/1951 "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nell'ambito del Comune di Stresa*";

Tenuto inoltre conto che la tavola P4 delle Componenti Paesaggistiche del PPr individua l'area in cui insiste il lotto in oggetto come "*Luoghi di villeggiatura e centri di loisir*" e che nelle immediate vicinanze sorgono fabbricati normati ai sensi dell'art. 26 del PPr come "*Sistemi di ville giardini e parchi*", quali *l'Hotel Regina Palace con giardino, Villa Natalia con giardino (Villa Jelmini), Villa Basile di San Rizzo con giardino, Villa Marina e Villa Ostini con giardino*;

Esaminata la documentazione pervenuta; considerato che la proposta ha per oggetto la demolizione con ricostruzione di porzione di fabbricato ad uso magazzini ed autorimessa, con cambio di destinazione d'uso in turistico-ricettivo (camere per il personale) ed ampliamento di n. 2 unità abitative esistenti, il tutto da realizzarsi in adiacenza a fabbricato storico esistente con caratteristiche storiche e tipologiche riferibili all'edilizia borghese stresiana di fine XX e inizio XX secolo, all'interno di un'area del lotto parzialmente interclusa e con affaccio principale sulla corte interna della proprietà;

Tenuto conto che l'edificio storico della villa sembra risultare già oggetto di alcuni interventi modificativi, in cui sembra plausibile ricomprendere anche alcune opere riguardanti gli immobili pertinenziali di cui si propone la demolizione;

Considerato che i nuovi volumi sono proposti secondo caratteristiche tipologiche, cromatiche e materiche affini alla tipologia costruttiva della villa storica, alla quale si ispira, e sono attestati lungo la via Prini, come i fabbricati esistenti, lasciando libera la visuale percepibile del lotto e della villa storica da Via Mainardi;

Questa Soprintendenza, valutato che l'intervento nel suo complesso risulta compatibile con il contesto paesaggistico di cui trattasi, esprime **parere favorevole** alle opere proposte, facendo proprio il parere espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio, e ferme restanti le seguenti vincolanti prescrizioni:

- considerato che il nuovo ampliamento in sostituzione dell'edificio esistente si pone in continuità architettonica, tipologica, materica e cromatica rispetto all'edificio storico adiacente, al fine di



ottenere un intervento armonico nel suo insieme, anche dal punto di vista dei materiali, siano previsti serramenti e infissi in legno, in quanto più coerenti con la tipologia edilizia proposta e analoghi a quelli dell'edificio adiacente;

- al fine di consentire una lettura più chiara e distinta fra il corpo di fabbrica esistente della villa e l'edificio di nuovo ampliamento, per quest'ultimo siano utilizzate delle cromie lievemente differenti dall'edificio storico con variazioni tono su tono;
- per le motivazioni di cui sopra si chiede di valutare la possibilità di mantenere inalterata la composizione della copertura a padiglione della villa storica, andando a prevedere un distacco con quella del nuovo ampliamento, come ad esempio attraverso la realizzazione di una terrazza con funzione di filtro fra i due fabbricati ottenibile attraverso lo slittamento del nuovo avancorpo, secondo una percezione analoga alla situazione attuale, preservando inoltre le fasce decorative sotto cornicione presenti sulla facciata della villa;
- sia attentamente progettata la componente vegetazionale prevista nel nuovo progetto, come ad esempio le essenze arbustive presenti in prossimità del nuovo volume, in quanto elementi essenziali ed integrabili della nuova soluzione che ne migliorano la compatibilità paesaggistica, prediligendo l'utilizzo di specie vegetali autoctone;
- considerate le caratteristiche architettoniche, tipologiche e decorative della villa storica quest'Ufficio invita a valutare un intervento di restauro dell'immobile, da sottoporsi alla Scrivente in successiva istanza.

Si trattiene agli atti la documentazione pervenuta, rimanendo in attesa di copia del verbale della seduta di conferenza dei servizi e di contestuale trasmissione di copia del provvedimento autorizzativo.

Il Responsabile del Procedimento
arch. S.L. Mantica

IL SOPRINTENDENTE
Dott.ssa Michela Palazzo

*Documento firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate*

