

VareseNews

Luino prossima frontiera del turismo, “ma l’opportunità da cogliere sta nella rigenerazione urbana”

Pubblicato: Lunedì 7 Agosto 2023



Dialogare col territorio per arrivare al nocciolo della questione specialmente quando si ha a che fare con aree di potenziale alto, altissimo, sviluppo turistico: un compito non semplice per via delle mille difficoltà legate ai «problemi di coordinamento istituzionale» di cui l’intero sistema Italia soffre. Eppure **Luca Sartorio, giurista e fondatore dello “Studio Sartorio Law&Economics di Milano, amministratore unico della Grand Luino srl** che si occupa di rigenerazione territoriale e di sviluppo turistico (**proprietaria dell’area ex Ratti** in corso trasformazione, *ndr*) è sicuro che la strada giusta da battere sull’Alto Varesotto sia proprio questa: la via maestra è il turismo di livello, magari per cercare di attirare volumi da un’area che sta dimostrando criticità da sovraccarico, come il bacino lariano.

Sembra un po’ di tornare al periodo dell’edificazione della grande stazione internazionale che trovò in Luino terreno fertile e vergine per la grande villeggiatura che pescava verso Sud (Milano) e l’altrettanto fiorente manifattura (che attirava invece capitali che arrivavano da Nord, dalla Svizzera soprattutto). **Oggi quell’oro continua ad essere il lago, e la cornice prealpina ma anche «le tante (troppe) porzioni di territorio dismesse o abbandonate da decenni.** Sia pubbliche, sia private. I Comuni – da soli – non sono in grado di gestire interventi complessi come quelli di rigenerazione territoriale. Serve l’intervento sussidiario della Regione (“regia”) a supporto delle amministrazioni locali e la collaborazione dei privati (proprietari o investitori)», spiega Sartorio, reduce da un convegno che proprio dal turismo propose una chiave di lettura di sviluppo: a Palazzo Verbania a maggio (il 20) si parlò proprio di questo.

Si deve quindi partire dalle criticità territoriali per far ripartire il territorio?

«Prendiamo Luino, la città in cui sono nato: penso al porto “Nuovo” il cui progetto – ancora da completare – risale al 1973; poi al complesso ex Lido ed ex campo di calcio; al vasto comparto della stazione ferroviaria compreso l'ex “Ferrotel”; alla parte alta del centro storico con particolare riferimento all'ex Circolo Acli (Case Luini-Rossi) e all'ex Cinema Pellegrini. Allargando un po' lo sguardo, mi viene in mente l'ex Multipla e l'ex Stehli di Germignaga. Ribadisco: se bastasse lo strumento urbanistico comunale a risolvere le criticità territoriali non ci troveremmo sotto gli occhi una situazione del genere».

Ecco quindi che l'annunciato **convegno del prossimo 21 ottobre** in città potrebbe “smuovere” questi temi che rimangono caldi non solo per Luino ma anche per l'intero Alto Lago, o forse per lo sviluppo dell'intero Verbano. «Vogliamo creare attenzione sul problema appena descritto. **Maggiore conoscenza della programmazione economica negoziata, come modalità di azione** in cui le regole per l'attuazione di interventi diversi riferiti ad un'unica finalità di sviluppo vengono concordate tra i soggetti interessati. Una strada obbligata, prevista dal nostro ordinamento, per fare fronte a situazioni di particolare complessità tecnica, gestionale, economica e giuridica».

La collaborazione o il coinvolgimento dei privati rappresenta quindi una condizione necessaria nel campo dello sviluppo economico territoriale?

«Come giurista direi proprio di sì, poiché bisogna perseguire un interesse pubblico peculiare e complesso, pubblico in senso tradizionale e allo stesso tempo proprio e personale dei partner della negoziazione. Ma attenzione. Si tratta di una condizione necessaria ma non sufficiente. Gli operatori privati non devono essere chiamati semplicemente ad una partecipazione burocratica, e direi scontata, come quella prevista dal procedimento amministrativo. Quello che bisogna chiedere loro, e fare sì che vada a beneficio dell'interesse generale, è un apporto concreto di idee, di creatività, di capacità professionale, di risorse finanziarie, e di concretezza. La scienza amministrativistica francese da questo punto di vista dovrebbe essere un modello di riferimento per tutti. Più fiducia tra le parti e governare per accordi. Il meno possibile con atti autoritativi (art. 1 comma 1 bis della legge sul procedimento amministrativo)».

Ma come si traduce in concreto l'approccio culturale che state portando avanti?

«Innanzitutto, a partire dal 2021 stiamo cercando di condividere con il maggior numero di stakeholders una visione strategica e territoriale di ampio respiro, proponendo ai comuni dell'Alto Verbano e ad altri proprietari di aree critiche (come la nostra), un protocollo d'intesa (denominato “Lago Maggiore 2026-2030) per l'attuazione di un intervento coordinato e sinergico pubblico/privato che, ispirandosi ai principi di rigenerazione urbana/territoriale e di contenimento del consumo di suolo preveda, oltre alla riqualificazione funzionale e ambientale dell'area industriale ex fabbrica Ratti oggi dismessa e della contigua fascia pubblica a lago anch'essa oggetto di trasformazione, la realizzazione di una serie di interventi di interesse pubblico e adeguate opere infrastrutturali connesse volte ad accrescere l'attrattività turistica del distretto Luino-Germignaga, fra cui anche l'idrovia Locarno-Venezia».

Per quanto riguarda l'area ex Ratti, già di vostra proprietà?

«La trasformazione dell'area che abbiamo definitivamente acquisito nel 2019, di circa 40 mila mq, sarà in senso prevalentemente turistico. Il Pgt comunale prevede infatti la costruzione di un grande albergo – la superficie minima deve essere di almeno 15 mila mq, pari a circa 150.000 metri cubi – e il potenziamento dell'attività cantieristica esistente. Si tratta, sia per le dimensioni (165 suites o 300 camere) sia per l'impatto occupazionale (220 nuovi occupati), ma anche economico-sociale-ambientale, di un progetto di rilevanza internazionale che presenteremo il 21 ottobre, e che sarà oggetto di un Contratto di sviluppo di attività turistiche da noi proposto a Invitalia (Ministero dello Sviluppo economico). Va da sé che le prescrizioni urbanistiche date impongono la scelta di un modello di business di standard elevato con ampi spazi per servizi turistici di qualità. Di conseguenza anche il contesto urbanistico in cui andrà a realizzarsi questa importante struttura alberghiera dovrà essere obbligatoriamente e preventivamente seguire lo stesso indirizzo di riqualificazione, onde evitare il fallimento annunciato di una struttura di eccellenza ubicata nel bel mezzo di un'area urbana degradata.

In questo senso, perciò, ci siamo preoccupati anche della sorte dell'ex Lido. Dapprima offrendo una sponsorizzazione per il suo recupero e in ultimo partecipando alla gara (molto onerosa e affrettata) per la sua concessione, avvalendoci di partners territoriali storici molto qualificati e competenti. Sul punto siamo attesi dalle determinazioni dell'amministrazione comunale affinché si possa arrivare al più presto all'apertura dell'impianto con una gestione capace, e magari che tenga conto anche della sinergia possibile con la Canottieri Luino. Inoltre, stiamo portando avanti una proposta di project financing per il completamento del porto "Nuovo", secondo il progetto originario, ma aggiornato, del 1973. E con lo stesso strumento pensiamo di affrontare la realizzazione delle opere necessarie al primo tratto dell'idrovia Locarno-Milano-Venezia (fino all'aeroporto di Malpensa) di cui si è parlato in dettaglio lo scorso 20 maggio. Per queste due situazioni abbiamo fatto un accordo di ricerca con l'Università di Genova – Centro del Mare i cui primi risultati metteremo a disposizione degli enti territoriali, Autorità di Bacino e Regione in primis. Aggiornamenti in merito saranno forniti durante il convegno di ottobre».

Avete quindi previsto investimenti anche negli altri Comuni?

«Sì esatto. In particolare, a Germignaga, Brezzo di Bedero, Portovaltravaglia e Sesto Calende, abbiamo già acquisito opzioni su asset attrattivi in coerenza con la vision del Programma Lago Maggiore 2026-2030».

Siete riusciti a coinvolgere investitori stranieri?

«Uno dei nostri partner principali è un player americano molto noto che ci ha dato il mandato per dialogare con il governo regionale. Altri erano presenti al convegno del 20 maggio e lo saranno anche al prossimo».

Andrea Camurani

andrea.camurani@varesenews.it