

VerbanoNews

Le news del Lago Maggiore

«Santa Caterina deve essere il fulcro di una strategia pubblica»: Introini critica il nuovo PGT di Leggiuno

Adelia Brigo · Friday, July 17th, 2026

*Santa Caterina del Sasso deve essere il fulcro di una strategia pubblica per il turismo e la valorizzazione del territorio, non soltanto un ambito urbanistico più semplice da trasformare. È questa la posizione espressa dal consigliere comunale di minoranza di Leggiuno **Stefano Introini**, che interviene sul nuovo Piano di governo del territorio e, in particolare, sulle previsioni riguardanti il comparto formato da **Villa Bassetti, Villa Maga e dalla Foresteria**.*

In una lunga nota, Introini definisce Santa Caterina «il baricentro culturale e paesaggistico di Leggiuno e del medio Lago Maggiore» e sostiene che il nuovo PGT avrebbe dovuto rafforzare il ruolo di indirizzo del Comune. A suo giudizio, invece, il Piano renderebbe più flessibile la valorizzazione degli immobili senza accompagnarla con una visione pubblica sufficientemente precisa. Ecco il comunicato ufficiale:

Santa Caterina del Sasso non è un angolo qualsiasi di Leggiuno. È uno dei luoghi simbolici del **Lago Maggiore**: spirituale, storico, paesaggistico, turistico. Un patrimonio che molti Comuni si sognerebbero e che Leggiuno ha la fortuna – e la responsabilità – di avere nel proprio territorio. Un sindaco lungimirante ne avrebbe fatto il cuore di una strategia territoriale: approdo, ufficio turistico, battelli, sentieri, mobilità dolce, formazione, cultura, accoglienza qualificata, collegamento con le frazioni, con la stazione di Leggiuno/Sangiano e con il lago. Non una cartolina da mostrare quando serve, ma una politica pubblica permanente.

Invece, in questi anni, sotto l'amministrazione del Sindaco Giovanni Parmigiani, Santa Caterina è rimasta spesso più un'immagine da depliant che una vera priorità amministrativa. Bella da evocare, utile nei discorsi, ma poco governata. L'ufficio turistico comunale dedicato e chiuso da anni. Lo scalo della Navigazione potrebbe essere una porta del paese sul Lago Maggiore, e invece non è mai diventato il nodo strategico che avrebbe potuto riportare Leggiuno al centro del sistema turistico del lago.

E qui l'ironia è quasi inevitabile: abbiamo il baricentro del Lago Maggiore e lo trattiamo come un ripostiglio amministrativo. Abbiamo un approdo e non costruiamo una strategia di accesso. Abbiamo un ufficio turistico e lo lasciamo chiuso. Abbiamo l'Eremo e ci accontentiamo di guardarlo funzionare da solo, come se il merito fosse del Comune e non della sua straordinaria forza storica e paesaggistica e della determinazione di Provincia di Varese negli scorsi decenni.

Un PGT di fine mandato, non una visione di paese

Ora, sul finire del secondo mandato, quando ormai si è sulla soglia dei dieci anni, arriva il nuovo PGT. E qui il paradosso diventa evidente: proprio dove per anni è mancata una strategia pubblica forte, il Piano diventa improvvisamente molto solerte nel rendere più flessibile la valorizzazione del compendio provinciale di **Villa Bassetti, Villa Maga e Foresteria**.

La Provincia di Varese ha certamente il diritto e anche il dovere di valorizzare il proprio patrimonio. Nessuno può pensare che immobili pubblici importanti restino chiusi, inutilizzati o abbandonati. Il punto non è questo. Il punto è se il **Comune di Leggiuno** voglia guidare questa valorizzazione oppure limitarsi ad apparecchiare urbanisticamente.

Nel **PGT vigente l'ambito di Villa Bassetti / Santa Caterina** era trattato come PII-1 "Santa Caterina": Programma Integrato di Intervento, funzioni legate a servizi di interesse pubblico, attività educative e scolastiche, attività congressuali, ricettività connessa alla formazione e alla promozione turistico-culturale dell'Eremo. Soprattutto, era previsto un accordo di programma tra Provincia di Varese e Comune di Leggiuno.

Era una scelta sensata: bene provinciale, effetti comunali, valore sovracomunale. Quindi accordo pubblico, progetto unitario, regia istituzionale. In parole semplici: il Comune non stava sulla porta a guardare. Si sedeva al tavolo e pretendeva di contare.

Il nuovo PGT 2026, invece, inserisce il compendio nella scheda AC14 – **Località Quiquio, Villa Bassetti, Villa Maga, Foresteria, come Ambito di Completamento**. La scheda ammette funzioni molto ampie e prevede la possibilità di interventi anche per singoli lotti. La differenza è enorme: prima una grande operazione pubblica da governare con accordo tra enti; ora una scheda urbanistica più elastica, più adattabile, più comoda.

E allora la domanda politica è semplice: perché il Comune arretra proprio a Santa Caterina? Perché rinuncia a uno strumento forte proprio nel luogo più delicato?

La parola magica: semplificazione

La parola magica del nuovo PGT è sempre la stessa: semplificazione. Ormai sembra la formula che sistema tutto. Vuoi evitare la fatica di mettere d'accordo più proprietari? Semplificazione. Vuoi trasformare ambiti unitari in lotti più comodi? Semplificazione. Vuoi rendere più facile costruire senza affrontare davvero strade, parcheggi, servizi e spazi pubblici? Semplificazione. Vuoi sostituire il progetto con la procedura? Ancora semplificazione.

Ma c'è una differenza tra semplificare le regole e semplificare la rinuncia del Comune. Se semplificare significa rendere più chiaro il Piano, bene. Se invece significa indebolire la capacità pubblica di pretendere opere, qualità urbana, coordinamento e benefici collettivi, allora non è semplificazione: è arretramento.

Il vecchio Piano poteva essere più faticoso. Certo. Ma quella fatica aveva un senso: obbligava i proprietari a coordinarsi, a ragionare per comparti, a restituire qualcosa alla città pubblica. Il nuovo Piano sembra invece dire: ognuno sul proprio lotto, ognuno con la propria convenienza, poi il paese si arrangia.

E questo, detto senza troppi giri di parole, è il modello del campeggio di cemento: case sparse, accessi, recinzioni, auto, parcheggi messi dove capita, strade da rincorrere dopo. Prima si costruisce, poi si vedrà. Prima si semplifica, poi magari qualcuno chiederà scusa al paesaggio.

Santa Caterina non può essere lasciata al mercato

Su Santa Caterina questa logica è ancora più grave. Villa Bassetti, Villa Maga e la Foresteria non sono tre immobili qualsiasi. Sono parti di un sistema territoriale unitario, legato all'Eremo, al paesaggio, agli accessi, alla sosta, ai percorsi pedonali, al lago, alla Navigazione, ai sentieri e alla fruizione pubblica.

Il mercato può certamente partecipare. Può investire, recuperare, gestire, portare risorse. Ma non può sostituire la visione pubblica. Prima viene il progetto, poi l'operatore. Prima la domanda: che cosa serve a Leggiuno e al Lago Maggiore? Poi, solo poi, la domanda: quali funzioni sono economicamente sostenibili?

Il rischio del nuovo PGT è invece quello di rovesciare l'ordine: prima si allargano le destinazioni, prima si rende flessibile l'attuazione, prima si prepara un contenitore più appetibile; poi si vedrà quale progetto uscirà. Ma Santa Caterina non può diventare un esperimento di urbanistica "vediamo cosa offre il mercato".

In un luogo così, il Comune non deve essere il notaio della valorizzazione patrimoniale altrui. Deve essere il garante dell'interesse pubblico. Deve dire alla Provincia: benissimo valorizzare, ma dentro un masterplan pubblico, con funzioni chiare, volumi certi, accessibilità, fruizione, percorsi, spazi, benefici per Leggiuno e per il Lago Maggiore.

Non solo Santa Caterina: il PGT delle casette e dei conti che tornano

La vicenda di Santa Caterina non è isolata. È il simbolo di un'impostazione più generale. Il nuovo PGT non appare come il Piano di una nuova visione. Appare piuttosto come un Piano di fine mandato, portato a casa in fretta, che rende più agevole l'edificazione minuta e più debole la capacità del Comune di governare la trasformazione.

Il Comune non sembra chiedersi: quale paese vogliamo tra vent'anni? Sembra chiedersi: come togliamo gli ostacoli che rendono più complicato costruire? Domanda legittima per un tecnico che deve smaltire pratiche. Meno convincente per un'amministrazione che dovrebbe guidare una comunità.

Per far tornare il Bilancio Ecologico dei Suoli, il Piano elimina o riduce anche previsioni pubbliche o di interesse generale: l'area per l'ampliamento del polo scolastico della Baraggia, l'unica area destinata a una funzione commerciale più strutturata, spazi che avrebbero potuto servire a dare finalmente qualche servizio in più a Leggiuno.

Il saldo, sulla carta, può anche sembrare virtuoso. Ma bisogna guardare che cosa si taglia e che cosa si lascia. Se si tolgono scuola, servizi e funzioni collettive per rendere compatibile un mosaico di lotti e completamenti, il bilancio ambientale diventa una bella tabella con dentro una brutta scelta politica.

E qui torna una domanda elementare: che fretta c'era? Il PTCP della Provincia di Varese risulta adottato nel 2026 e ancora dentro il percorso verso l'approvazione definitiva. Non siamo davanti a una sirena antiaerea urbanistica. Non c'era un meteorite in arrivo su Leggiuno. Si poteva discutere meglio, aspettare il quadro sovracomunale definitivo, coinvolgere di più il paese, costruire un Piano più ambizioso.

Invece si arriva a luglio, con osservazioni in piena estate, come se il traguardo fosse chiudere la pratica prima che si chiuda il mandato. Un bel finale amministrativo: non una visione, ma un timbro.

La differenza: amministrare l'ordinario o avere una visione

Qui sta la differenza politica. Questa amministrazione si è spesso limitata all'ordinario: manutenzioni, eventi, piccoli interventi, gestione corrente. Cose anche utili, per carità. Nessuno nega che il paese abbia bisogno di decoro, manifestazioni, lavori pubblici e cura quotidiana. Ma un Comune non vive solo di ordinaria amministrazione. Un Comune vive anche di visione.

Noi una visione la proponiamo. **Santa Caterina come porta culturale del Lago Maggiore.** Lo scalo della Navigazione come nodo di accesso. L'ufficio turistico riaperto come presidio stabile, non come insegna dimenticata. Villa Bassetti, Villa Maga e Foresteria come compendio pubblico da governare con Provincia e Comune, non da sciogliere in una scheda elastica. I sentieri, la mobilità dolce, la ciclabile del Lago Maggiore, la Torbiera, le frazioni e l'Eremo come un sistema unico. Le aree dismesse come luoghi di rigenerazione, non il suolo libero come bancomat urbanistico.

Questa è la differenza tra un Piano che accompagna la rendita e un Piano che costruisce comunità. Tra un PGT che somma casette e un PGT che mette in fila progetti. Tra chi amministra il presente con il freno a mano tirato e chi prova a immaginare Leggiuno dentro il Lago Maggiore, non ai margini del Lago Maggiore.

Non vogliamo bloccare Leggiuno. Vogliamo evitare che Leggiuno venga consumata a piccoli pezzi.

La rigenerazione non è uno slogan. Significa recuperare l'esistente, riabitare i borghi, riusare le aree dismesse, rafforzare i servizi, ridurre la dipendenza dall'auto, rendere più conveniente sistemare ciò che c'è e meno conveniente consumare altro suolo. Significa passare dal "costruisci dove ti è comodo" al "costruiamo insieme dove serve davvero".

Cosa dovrebbe fare il Comune

- Ricondurre Santa Caterina, Villa Bassetti, Villa Maga e Foresteria a un accordo pubblico forte tra Comune e Provincia.
- Predisporre un masterplan unitario prima di qualunque valorizzazione immobiliare o gestionale.
- Definire volumi massimi, funzioni ammesse, accessi, parcheggi, percorsi, fruizione pubblica e benefici per la comunità.
- Riaprire e ripensare l'ufficio turistico come presidio vero del sistema Santa Caterina – Eremo – lago.
- Valorizzare lo scalo della Navigazione come porta pubblica del paese sul Lago Maggiore.
- Ridurre l'edilizia diffusa e orientare il Piano verso rigenerazione, aree dismesse e recupero dei nuclei storici.

- Difendere le aree per servizi pubblici, a partire dal polo scolastico della Baraggia.
- Inserire nel PGT una visione chiara su ciclabile del Lago Maggiore, mobilità dolce, Torbiera, sentieri, Eremo e frazioni.

Una domanda semplice

La domanda finale è semplice: Santa Caterina deve diventare un progetto pubblico del Lago Maggiore o una comoda occasione di valorizzazione immobiliare?

Un Comune forte risponderebbe alla prima domanda. Il PGT di Parmigiani sembra avvicinarsi troppo alla seconda.

E per Leggiuno, francamente, è troppo poco. Perché Santa Caterina non è una pratica urbanistica. E la nostra occasione più grande. E dopo dieci anni di ordinaria amministrazione, Leggiuno meriterebbe finalmente qualcuno che se ne accorga non solo quando c'è da semplificare una scheda, ma quando c'è da costruire una visione.

This entry was posted on Friday, July 17th, 2026 at 11:38 am and is filed under [Lombardia](#). You can follow any responses to this entry through the [Comments \(RSS\)](#) feed. You can skip to the end and leave a response. Pinging is currently not allowed.