

# Riva del Garda

**L'accordo** Trovata l'intesa tra la Giunta comunale e la società di Signoretti e Hager

## Ex Cattoi, due palazzine con trenta appartamenti

Al Comune un parco da 15mila metri realizzato dal privato

### La firma

La soddisfazione di Malfer: «A costo zero il 78% dell'area. Esproprio? Sarebbe insostenibile»

di **Gianfranco Piccoli**

**RIVA** «Epocale». «Storico». Cristina Santi, sindaca di Riva, e Mauro Malfer, assessore comunale all'urbanistica, non hanno lesinato aggettivi per definire l'accordo sottoscritto ieri mattina con la proprietà dell'area ex Cattoi, la Vr101241 di Paolo Signoretti e Heinz Peter Hager. C'è del vero, in effetti, nelle parole di Santi e Malfer, perché - al di là delle diverse interpretazioni, che non mancheranno, sul valore dell'operazione - il documento sottoscritto e accompagnato da una delibera di giunta ad hoc mette un punto fermo su una vicenda che si trascina da decenni (almeno dal piano Cecchetto sottoscritto nel 2007) e che ha segnato come poche volte il dibattito politico rivano. Ecco, dunque, i punti salienti dell'accordo, che verrà formalizzato oggi pomeriggio alle 15 a Riva davanti al notaio Tommaso Romoli. Dei 19.000 metri quadrati che attualmente compongono l'area, 15mila saranno ceduti gratuitamente al Comune e trasformati in un parco pubblico a spese del privato, con un costo previsto - ha spiegato Malfer - di circa 2 milioni di euro: «Non mi nascondo dietro ad un dito - ha commentato Malfer per prevenire le polemiche - il parco pubblico andrà a beneficio anche del costruttore». Al privato resteranno 3.300 metri quadrati di superficie edificabile su un'area di intervento di 4.200 metri. Due le palazzine previste nella parte dove sorgeva il Rosengarten, entrambe

residenziali, una di quattro e una di cinque metri fuori terra per un totale di una trentina di appartamenti, venti dei quali «liberi» e una decina a destinazione residenziale ordinaria. A differenza del piano Cecchetto, scaduto nel 2007 (che maliziosamente nelle brochure della società è stato definito «piano Mosaner») non ci sono metrature commerciali e sono spariti i 180 posti auto previsti. Oltre a questo il privato si farà carico dei costi di demolizione dello stabilimento ex Cattoi e della progettazione preliminare della riqualificazione di viale Rovereto da largo Bensheim al Blue Garden. In ultimo - ha specificato Malfer - la società si è impegnata, nero su bianco, ad azzerare tutti i contenziosi in corso con il Comune, nello specifico con l'amministrazione Mosaner (contenziosi che, per altro, sino ad oggi si sono risolti tutti a sfavore di Hage&C). L'accordo finirà nella variante urbanistica e la palla ora passerà al consiglio comunale, sempre che - come spesso accaduto in passato -

tutto non venga messo nelle mani di un commissario ad hoc a causa delle incompatibilità. «È un ottimo accordo, in linea con il programma dell'amministrazione, certamente migliorativo rispetto al Piano Cecchetto, rispettoso della scelta di non avere parcheggi a sud

sportivo, che a mio avviso andrà spostato. Abbiamo messo fine ad una vicenda che si trascina da 40 anni». A chi osserva che il Comune poteva puntare al 100% dell'area, Malfer replica che non c'erano le condizioni economiche: «Abbiamo chiesto al Servizio esproprio della Provincia una valutazione sul valore del terreno e hanno risposto che si ragionava sui 550 euro al metro, mentre la proprietà ha presentato una perizia che fa una stima di 722 euro al metro. Potevamo impegnare come amministrazione 12-14 milioni di euro per un'area intera quando ne possiamo avere 15mila a zero euro? Direi che avremmo corso il rischio di un intervento della Corte dei Conti», l'argomentazione di Malfer. La sindaca Santi ha aggiunto che il Comune avrebbe potuto esercitare il diritto di prelazione subito dopo l'acquisto da parte di Signoretti e Hager, quando il prezzo era un altro: l'attuale proprietà ha rilevato l'area ex Cattoi all'asta dal fallimento Lacos nel 2017 per circa 5 milioni. Santi ha aggiunto che l'accordo è



**Cristina Santi**  
Siamo consapevoli che non tutti possono essere accontentati, ma è più facile governare senza fare scelte

di viale Rovereto; un accordo - ha sottolineato l'assessore all'urbanistica - che permette al Comune di portare a casa il 78% dell'area e un parco che sarà in continuità con la Miralago e anche con l'attuale area del campo

**Soddisfatti**  
Cristina Santi, sindaca di Riva del Garda, e Mauro Malfer, assessore comunale all'urbanistica subito dopo la firma dell'accordo urbanistico



### Accordo urbanistico

## Parco

Cessione al Comune di Riva del Garda di un'area di 15mila metri quadrati con realizzazione di un parco pubblico a carico del privato

**3.300 m<sup>2</sup>**

superficie edificabile a favore del privato

**4.200 m<sup>2</sup>**

l'area di intervento edificatorio

**2**

le palazzine previste, rispettivamente di 4 e 5 piani fuori terra compreso il piano terra

**Circa 30**

gli appartamenti che verranno realizzati, dei quali 20 alloggi liberi e 7/10 alloggi a destinazione residenziale ordinaria

arrivato dopo due anni di «trattative non lineari», un modo elegante per spiegare che le tensioni non sono mancate. La stessa sindaca ha rivendicato il diritto dell'amministrazione ad operare una scelta sull'area: «Siamo consapevoli che questa decisione non farà tutti contenti, ma è più facile governare senza fare delle scelte». Se si parla di tempistiche, ora si dovrà attendere l'approvazione della variante. Se così fosse, la proprietà avrà sei mesi per produrre la convenzione: da quel momento entro tre mesi dovrà cedere al Comune di Riva i 15mila metri quadrati ed entro diciotto mesi dovrà consegnare il parco fatto e finito. Per gli amanti dei conti, resta il gioco di quanto incasserà il privato con le due palazzine. Si parla di circa 3.500 metri buoni per la vendita: difficile pensare che vengano messi sul mercato a meno di 8mila euro, ma c'è chi giura che si possa arrivare fino a 10mila per un appartamento al quinto piano con vista lago.

**Le reazioni** | Signoretti: «Noi generosi, ora abbiamo un interlocutore»

## «Al Comune controvalore di 11 milioni di euro»

**RIVA** «Siamo stati generosi, alla fine abbiamo trovato un accordo che mi ha permesso di dire non ha precedenti nella storia urbanistica di Riva e neanche del Trentino: abbiamo ceduto il 78% dell'area, regalando un parco, per poter avere una piccola edificabilità che è meno della metà di quella prevista dal precedente piano, senza che dessero praticamente nulla al Comune. Il controvalore di quanto abbiamo concesso all'ente pubblico ammonta a 11 milioni di euro». Così l'imprenditore Paolo Signoretti commenta l'accordo urbanistico sottoscritto ieri con l'amministrazione Santi. Un passaggio arrivato dopo due anni di trattative e soprattutto dopo il muro trovato quando la proprietà dell'ex Cattoi ha cercato

interlocuzioni con la giunta Mosaner: «Non siamo speculatori, noi ci occupiamo di rigenerazione urbana a livello nazionale e internazionale - continua Signoretti - siamo proprietari di un milione di metri quadri di terreni in tutta Italia e l'unico modo per trovare soluzioni di qualità è dialogare con le amministrazioni comunali. Questa opportunità ci è stata sempre negata, con "quel signore" che c'era prima (il riferimento è ad Adalberto Mosaner ndr) che non ha mai accolto le nostre richieste di incontro. Poi abbiamo avviato il dialogo con la nuova amministrazione, ci sono stati molti incontri, alcuni particolarmente accesi. Abbiamo messo a disposizione uno staff di

professionista di primo livello, a partire dall'architetto Mario Cucinella». «La città di Riva merita qualità, e lo dico anche da amministratore delegato dell'Hotel Lido: anche le operazioni fatte in quell'ambito - prosegue Signoretti - deve essere di grande qualità ambientale e architettonica». Per diventare operativo, l'accordo urbanistico deve passare dal consiglio comunale: «Spero che l'aula apprezzi il nostro lavoro e speriamo che si possa discutere serenamente e qualcuno metta via la ferocia che c'è stata nei nostri confronti». Per quanto riguarda le tempistiche, Signoretti mantiene un profilo prudente, anche se la società si dice pronta a partire in qualsiasi momento: «Le

tempistiche non dipendono da noi, noi siamo "nati pronti", fare le cose è il nostro mestiere. Siamo finanziariamente solidi e strutturati tecnicamente, non abbiamo problemi. Se non ci saranno barricate, all'inizio del prossimo anno inizieremo con il parco, come ho promesso alla sindaca. Quella sarà la nostra prima pietra. Siamo persone di parola: alla Marangoni abbiamo fatto prima il campo da calcio che le case». Per la conclusione di tutte le opere, Signoretti ritiene che la fine del 2025 possa essere un obiettivo realistico. In conclusione, la società è soddisfatta: «La vera soddisfazione sarà vedere questo pezzo di città sistemato dopo 40 anni».

G.F.P.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Imprenditore Paolo Signoretti

## Area Ex Cattoi



Progetto preliminare di riqualificazione di viale Rovereto da largo Bensheim al centro commerciale Blue Garden: costi a carico del privato



Rendering Così dovrebbe apparire una delle due palazzine nell'area Ex Cattoi

**Il punto** | Un conflitto senza precedenti tra esposti e video anonimi

## Sei anni di veleni. Non ancora esauriti

Se l'accordo di ieri tra i privati e l'amministrazione comunale segna un punto di svolta nella vicenda dell'ex Cattoi, non vi è dubbio che i veleni prodotti nella politica rivana dall'area a ridosso del lago sono ben lungi dall'essere esauriti. Continuano e probabilmente continueranno a scendere come percolato infiammando i rapporti cittadini. L'ex Cattoi ha segnato l'ultima campagna elettorale e tutto fa presagire che segnerà anche la prossima. Con la giunta che da una parte, dando corpo al programma,

rivendicherà di aver trovato una soluzione ragionevole ad una vicenda decennale (con tutti gli step che ancora separano l'accordo dal varo della variante urbanistica), mentre sulla sponda opposta del pianeta - Pd in testa - si continuerà a sostenere che l'accordo con i privati altro non è che l'ideale prosecuzione dell'abbraccio tra Paolo Signoretti e la sindaca immortalato a vittoria acquisita. D'altra parte, si fatica a ricordare in passato uno scontro così plateale come quello che c'è stato tra la coppia Hager&Signoretti (entrata con forza nelle maglie dell'economia

rivana) e l'amministrazione Mosaner. Dopo il colpo di teatro del 9 gennaio 2017, quando i due imprenditori acquistarono all'asta all'ultimo giorno utile l'ex Cattoi, è stato un crescendo in termini di conflittualità. I due imprenditori hanno sentito a lungo squillare a vuoto i telefoni di Palazzo Pretorio, per non parlare delle porte, rimaste sempre e rigorosamente chiuse. Adalberto Mosaner e i suoi non si sono mai mossi di un millimetro dall'idea che, a piano attuativo scaduto (il Piano Cecchetto risaliva al 2007), quei 19mila metri sarebbero stati ripianificati e destinati a verde pubblico.

Poi l'asticella è stata alzata. Mentre la proprietà dell'area ex Cattoi annunciava la riapertura gratuita del parcheggio, il Comune ne impediva di fatto l'ingresso a suon di sgomberi e barriere. A contorno vicende mai chiarite, come gli esposti anonimi alla Corte dei conti su presunti danni erariali e soprattutto i video anonimi (le indagini per identificare l'autore non hanno portato a nulla) con pesanti accuse a Mosaner relativamente alla gestione di alcuni, importanti passaggi urbanistici. Si è poi arrivati alla fase delle denunce contro Mosaner, con richieste

**Le reazioni** Lira di Bertoldi (Pd)

## «Regalo al privato, edificio di 17 metri a due passi dal lago»

### Le critiche

Il Comitato area lago: «Uno schiaffo alla città, un'altra soluzione possibile»



Arrabbiato Gabriele Bertoldi

**RIVA** «Hanno fatto l'affare del secolo. Il piano Cecchetto prevedeva 8mila metri residenziali con un'altezza massima di tre piani, un piano terra commerciale e con un progetto aperto alla città. Ci ritroviamo una lottizzazione che prevede una palazzina di cinque piani alta diciassette metri in fascia lago e poi vengono a parlarmi di torre scenica... Il privato si porta a casa 15 milioni di utile, il pubblico i costi di gestione di un parco che sarà a servizio delle palazzine...». La reazione di **Gabriele Bertoldi** alla notizia dell'accordo urbanistico sulla fascia lago è severa. Bertoldi contesta soprattutto la ricostruzione di Malfer relativamente alla valutazione dell'area, valutazione che secondo il consigliere dem è falsata: «I 550 euro di cui parla l'assessore si riferiscono a terreno edificato ed edificabile dell'area congressi a fianco dell'area Cattoi, non certo per un'area verde, che varrà forse la metà. La valutazione complessiva reale - afferma Bertoldi - non supera i cinque milioni di euro. Non riesco a capire quale interesse pubblico sia stato perseguito nel fare una scelta di questo tipo e non si capisce quale sia l'equilibrio del concambio. È una sconfitta su tutta la linea, una cessione totale di sovranità pianificatoria, una cessione totale alle richieste del privato: più di così - tuona ancora il consigliere del Pd - c'è la consegna delle chiavi del Comune... Senza parlare della totale assenza di trasparenza». Per quanto riguarda il diritto di prelazione invocato da Santi, Bertoldi è netto: «Leggende

metropolitane. Fino a sei giorni prima dell'asta vi era divieto per i Comuni di acquistare immobili». Ora si apre la fase due, per la quale Bertoldi non esclude alcuna strada, neppure quella giudiziaria: «Vedremo le carte. Confido che anche i consiglieri di maggioranza aprano gli occhi. Era meglio il piano Cecchetto, almeno l'area sarebbe rimasta aperta, così si sono creati un'oasi chiusa». «Questo è uno schiaffo alla città, un enorme regalo al privato». Maria Elisabetta Montagni, referente per il Comitato salvaguardia area lago ha accolto con delusione l'accordo sull'area ex Cattoi. Il Comitato (anche ieri presente con un picchetto davanti al Municipio mentre era in corso la seduta della Commissione urbanistica) si è fatto promotore di una raccolta firme per la tutela di quel lembo di terra, raccogliendo quasi tremila adesioni. «Un altro accordo era possibile - commenta Montagni - se non era percorribile la strada dell'esproprio, si poteva pensare ad una permuta. La scelta dell'amministrazione avvilisce la città». «Quella che per noi è un'area a vocazione verde, diventerà uno spazio turistico di lusso senza identità e con una palazzina di cinque piani che avrà un impatto enorme e un pericoloso collegamento con l'Hotel Lido. Fino a quando non avranno costruito, continueremo a combattere», conclude Montagni. **G.F.P.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La protesta Il sit-in del Comitato salvaguardia fascia lago davanti al Comune

risarcitorie a sei zeri, e Alessio Zanoni, vicende che si sono sino ad oggi risolte con sentenze nettamente a favore degli esponenti Pd. Nell'accordo urbanistico sull'ex Cattoi, la giunta Santi ha fatto mettere nero su bianco che tutti i

contenziosi in corso avviati dalla proprietà contro l'amministrazione (sottinteso: quella precedente) saranno azzerati. Certo, non basterà togliere dalle aule di tribunale le carte per ripulire il pozzo avvelenato. **G.F.P.**