

LA CITTÀ

Accordo urbanistico approvato anche in giunta, oggi la firma dal notaio con la sindaca Santi e Heinz Peter Hager. Una nuova piazza pubblica verso viale Rovereto, verrà demolita l'ex falegnameria. La proprietà dovrà realizzare il parco entro 18 mesi dalla firma della convenzione



A sinistra l'ultimo rendering di come diventerà l'area ex Cattoi; qui sopra Hager e Signoretti davanti al Comune di Riva; a destra uno scorcio di quello che diventerà parco pubblico



Ecco il futuro dell'area Cattoi

Ai privati 2 palazzine per 30 alloggi, al Comune parco da 15.000 m²

PAOLO LISERRE
p.liserre@ladige.it

Il dato è tratto. Il futuro dell'area ex Cattoi segnato, almeno sulla carta e almeno secondo la volontà di chi attualmente amministra Palazzo Pretorio, la giunta di centrodestra-civico-autonomista guidata da **Cristina Santi**. L'accordo urbanistico per sbrogliare la matassa del compendio tra viale Rovereto e la fascia lago è stato raggiunto ufficialmente, ratificato in giunta ieri mattina e proprio oggi la prima cittadina si troverà assieme al presidente della società «VR101214 srl» **Heinz Pe-**

L'assessore Malfer:
«La parte ceduta al pubblico è pari al 78% di tutto il compendio»

di 3.300 metri quadri. Potranno realizzare due palazzine residenziali, rispettivamente di quattro e cinque piani (altezza massima attorno ai 15 metri) con un'offerta di 30 alloggi, 20 dei quali liberi (e quindi anche turistici) e 10 di residenza ordinaria, parcheggi pertinenziali sotterranei e verde privato comune nel perimetro dei circa 4.000 metri quadri di propria competenza. Il sedime delle palazzine sarà di circa 800 metri quadrati. Alloggi non certo alla portata di tutti, che ai prezzi di mercato e in un'area tanto pregiata possono viaggiare anche attorno ai 10.000 euro al metro quadro con un ritorno non da poco per la componente privata. Che ovviamente fa i propri interessi. In cambio la società «VR101214 srl» cederà all'ente pubblico la restante parte dell'area per un totale di 15.000 metri quadrati: 13.340 metri quadrati sono quelli dedicati alla cosiddetta «unità d'intervento A», ovvero il grande parco pubblico; 1.660 metri quadrati rappresentano la superficie sul fronte di viale Rovereto



Un particolare delle due strutture residenziali nella parte ovest dell'area

dov'è prevista la realizzazione di una nuova piazza pubblica con possibilità di inserire «attrezzature dedicate al parco stesso», con l'allargamento verso l'attua-

progetto preliminare del nuovo viale Rovereto, da Largo Benheim al centro commerciale Blue Garden. Ma non solo. Spetterà ai privati realizzare e consegnare finito entro 18 mesi dalla firma della convenzione (subito dopo l'approvazione della variante 13 bis in consiglio o da parte del commissario) il nuovo parco pubblico per il quale è stata fatta una valutazione di 95 euro al metro quadro: «Il che significa - osserva l'assessore Malfer - un costo di circa due milioni di euro che si accolla il privato stesso per una struttura che consegniamo alla città. E che rappresenta il 78% dell'intero compendio». Il parco sarà in continuità con quello della vicina Miralago e l'obiettivo è quello di creare un collegamento diretto che un domani, osserva ancora l'assessore, dovrà estendersi anche all'area del campo sportivo della Benacense «che va delocalizzato», ribadisce Malfer. Rispetto alla previsione avanzata dall'architetto portoghese Nunes nel suo studio ambientale

sulla fascia lago, l'intesa prevede anche l'abbattimento dell'unica struttura ancora presente sull'area, la vecchia falegnameria Cattoi (circa 7.000 metri cubi). Da parte privata, ovvero Hager e Signoretti, c'è anche l'impegno formale a ritirare tutti i contenziosi giudiziari in essere, a cominciare dalla spada di Damocle ancora pendente al Consiglio di Stato ma anche quelli con l'ex sindaco Mosaner e il consigliere comunale del Pd Alessio Zanoni. Fermo restando che anche a fronte dei precedenti verdetti dovranno essere d'accordo le controparti. Nell'illustrare i contenuti dell'in-

Le due strutture residenziali saranno di 4 e 5 piani. Obiettivo, finire il tutto entro il 2025

ter Hager dal notaio Tommaso Romoli di Riva per firmare ufficialmente l'atto che diventerà parte integrante della variante 13 bis attesa in consiglio comunale ai primi di maggio perché ormai la data del 27 aprile è naufragata ufficialmente.

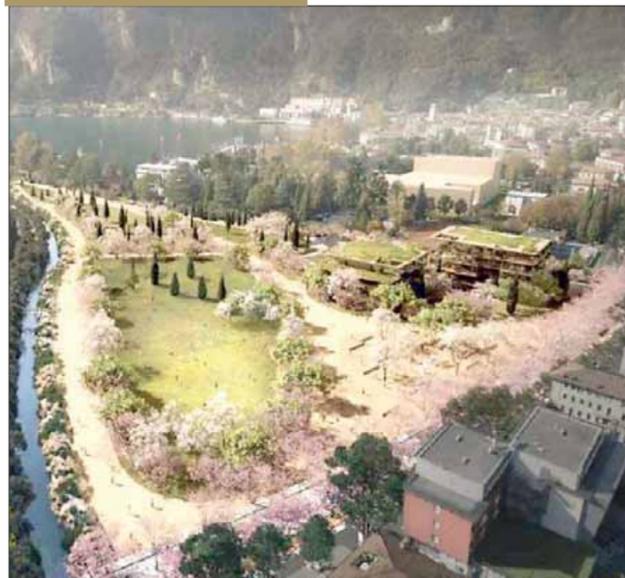
«Chiudiamo una partita epocale» commenta l'assessore all'urbanistica **Mauro Malfer**, fautore sotto l'aspetto tecnico di un'intesa destinata comunque a far discutere e rispetto alla quale, una volta approvata la variante fascialago, non si possono escludere ulteriori passaggi nelle aule di tribunale.

L'intesa finale, raggiunta dopo oltre due anni di trattative, conferma peraltro quanto in gran parte anticipato proprio sulle colonne de «L'Adige» nei mesi e nelle settimane scorse. La società di **Heinz Peter Hager** e **Paolo Signoretti** mantengono la proprietà della parte ovest del compendio su un'area edificatoria di 4.186 metri quadrati e una superficie edificabile

COM'È OGGI



COME SARÀ



tesa, sia la sindaca Santi che l'assessore Malfer hanno voluto sottolineare le differenze sostanziali di questo accordo con quanto invece prevedeva il vecchio piano Cecchetto per la fascia lago, scaduto nel 2017: 12.000 metri quadrati in meno d'intervento edificatorio, quasi 3.000 metri quadrati in meno di edificatorio tra residenziale e commerciale, eliminati tutti i parcheggi pubblici e 12.000 metri quadrati in più ceduti al pubblico per realizzare «uno dei parchi più grandi e belli d'Europa», ribadisce Malfer. Piano adottato nel 2007 (quando Mosaner era assessore all'urbanistica e vicesindaco) e scaduto appunto nel 2017. In mezzo però, tra il 2017 e il 2023, c'era un'altra variante e un'altra previsione urbanistica che prevedeva su tutto il compendio ex Cattoi (nel frattempo diventata «area bianca») verde pubblico. Ma come sia finita quella variante è storia nota. Ora si volta pagina. Che piaccia o non piaccia.

I COMMENTI

L'assessore all'urbanistica: «Un esproprio ci sarebbe costato almeno 10 milioni di euro, oltre all'Iva e ai costi per realizzare il nuovo parco. Col rischio di tenere tutto fermo ancora per anni»
La sindaca: «Noi coerenti, non tutti saranno soddisfatti, me ne assumo la responsabilità»

Santi-Malfer: «Accordo epocale, almeno noi le scelte le facciamo»

Hager e Signoretti: «Un'intesa senza precedenti, Riva merita qualità»

«Siamo consapevoli di non accontentare tutti ma una scelta andava fatta se non volevamo continuare ad avere un'area in quelle condizioni almeno per altri dieci anni. Me ne assumo la responsabilità».

La sindaca **Cristina Santi** difende a spada tratta l'accordo urbanistico («Un accordo difficile, molto difficile») che traccia il futuro di un'area contesa e discussa da qualche decennio. Non cita mai chi l'ha preceduta ma dal punto di vista politico qualche sassolino dalla scarpa se lo toglie: «Il peccato originale è stato non acquistare l'area quando se n'è presentata la possibilità - ribadisce, con la sponda dell'assessore Malfer - Passeremo alla storia di Riva per quelli che le scelte le hanno fatte, certo è più facile governare non facendo scelte...». «Siamo stati coerenti col nostro programma elettorale, con quanto promesso ai cittadini. E oggi finalmente risolviamo una questione che si trascina da quarant'anni».

L'assessore all'urbanistica **Mauro Malfer** ha voluto ricordare come «la precedente pianificazione urbanistica prevedeva volumi molto più consistenti e che anche l'ex falegnameria occupa un'area analoga a quella delle nuove costruzioni. Prima di procedere abbiamo fatto un computo tecnico con gli uffici provinciali competenti per capire il valore dei beni scambiati. Abbiamo valutato anche l'ipotesi dell'esproprio, che secondo l'ufficio provinciale ci sarebbe costato almeno 10 milioni di euro, a cui avremmo dovuto aggiungere due milioni di euro di Iva e altri due milioni per realizzare il parco. A fronte di questo ci siamo chiesti: è il caso di impegnare tra i 12 e i 14 milioni di risorse pubbliche per avere tutta l'area, o è meglio trovare un accordo concedendo qualcosa al privato e ottenendo gratuitamente i 15 mila metri quadrati di parco? C'è stato anche segnalato il per-



La sindaca Cristina Santi e l'assessore Mauro Malfer durante la conferenza stampa di ieri (Fotoshop P.)

Il commercialista altoatesino: «Comune molto rigido, noi abbiamo rinunciato a tanto»

colo dell'intervento della Corte dei Conti, dato che come tutti sappiamo quell'area è stata acquisita per 5 milioni, e noi l'avremmo pagata il doppio». Tra l'altro, ha precisato e sottolineato lo stesso Malfer, a differenza del passato questo accordo «non prevede nessuno spazio

commerciale nella zona edificata». L'accordo che verrà firmato ufficialmente oggi davanti al notaio diventa parte integrante della variante 13-bis della fascia lago il cui sbarco in consiglio comunale è stato spostato alla prima decade di maggio: «Ai primi del mese effettueremo una seduta secretata per verificare anche compatibilità e incompatibilità - precisa Malfer - A seguire quello formale con il deposito di tutti gli atti della variante». L'ombra del commissario è comunque dietro l'angolo: la variante 13-bis comprenderà tutta l'asse di viale Rovereto (compresa la parte a nord) e questo metterà fuori gioco sicuramente ben

quattro esponenti di maggioranza, dalla stessa sindaca Santi agli assessori Betta e Grazioli oltre al consigliere Simone Fontanella. Tra l'altro la parte dell'accordo riguardante il ritiro da parte dei privati dei contenziosi giudiziari in essere compresi quelli con Mosaner e Zanoni diventa valido a variante approvata e di conseguenza i due esponenti del Pd sarebbero comunque tagliati fuori dall'eventuale dibattito in aula. Sul fronte privato **Heinz Peter Hager** e **Paolo Signoretti** esprimono anch'essi soddisfazione (apparentemente contenuta) per un'intesa che chiude una vicenda trascinatasi per anni: «Sarò soddisfatto quando l'area sarà a

posto - commenta l'imprenditore arcense - Il nostro obiettivo è partire coi lavori all'inizio del 2024 e concludere il tutto entro l'anno successivo. Credo che sia un accordo senza precedenti, per Riva e per tutto il Trentino, un accordo nel quale il privato rinuncia a gran parte di quanto previsto in precedenza. È un pezzo di città che restituiamo alla comunità, una città che merita qualità». «Finalmente usciamo da un tunnel - aggiunge Hager - Ora non perdiamo tempo. Come cittadino sono soddisfatto perché viene eliminato uno scempio, come imprenditore meno: il Comune è stato rigidissimo nelle sue richieste e noi abbiamo rinunciato a molto». P.L.

2

L'AREA IN ETTARI

L'area ex Cattoi si estende per quasi due ettari, per la precisione 19.186 metri quadrati

4.186

LA PARTE PRIVATA

La parte edificata privata è pari a 4.186 metri quadri con 3.300 metri quadri di residenziale

15.000

PARCO E NUOVA PIAZZA

La parte pubblica comprende parco (13.340 metri quadri) e nuova piazza fronte viale Rovereto

5 MIL.

IL COSTO PER I PRIVATI

Quanto pagato dalla società VR101214 srl di Hager e Signoretti per acquistare l'area

LE TAPPE

Gli ultimi otto anni vissuti pericolosamente

Il fallimento

Settembre 2015, il tribunale di Milano decreta il fallimento della società «Lacos srl» proprietaria del compendio. Buco da 33 milioni di euro, 70 creditori. L'area di viale Rovereto va all'asta.

L'aggiudicazione

Il 10 gennaio 2017, al terzo tentativo, l'area ex Cattoi nord viene venduta per circa 5 milioni di euro: se l'aggiudica la società «VR101214 srl» del commercialista altoatesino **Heinz Peter Hager** e dell'imprenditore arcense **Paolo Signoretti**.

Il piano di comparto

Il 24 marzo 2017, a un mese dalla scadenza del piano fascialago, i nuovi proprietari depositano il piano di comparto.

«No» del consiglio

L'11 dicembre il consiglio comunale respinge «per improcedibilità» il piano di comparto.

Il ricorso al Tar

La società «VR101214 srl» deposita ricorso al Tar contro la decisione dell'aula.

Il verdetto

Il 6 marzo 2019 il Tar dà ragione al Comune affermando che «l'ente pubblico ha il potere-dovere di pianificare un nuovo assetto urbanistico». La proprietà preannuncia ricorso al Consiglio di Stato ma ad oggi non è mai stata chiesta la fissazione dell'udienza, come impone la legge.

La nuova Variante

Il 20 gennaio 2020 la giunta Mosaner porta in aula la nuova variante urbanistica che destina l'area a verde pubblico. La causa civile intentata da Hager e Signoretti nei confronti dell'allora sindaco lo mette fuorigioco, parte della maggioranza si tira indietro. Tutto naufraga.

Le cause civili

Prima il tribunale di Rovereto e poi la Corte d'appello di Trento respingono la richiesta di risarcimento danni presentata dai privati contro Mosaner. E affermano: «Al momento dell'acquisto il piano era scaduto e l'area era priva di destinazione urbanistica».

