

**GARDA.** Venti appartamenti turistici: un affare da 33 milioni. E un palazzina alta 17 metri vista lago. «Siamo ritornati agli anni Ottanta»

# Area ex Cattoi: il Pd sulle barricate «Scelta scellerata, a danno di Riva»

LUCA MARSILLI

**RIVA DEL GARDA.** Da una parte c'è una città che in tre anni di confronti e «costruzione partecipata» della variante urbanistica per l'area ex Cattoi aveva detto chiaramente di voler un parco. Non costruzioni e men che mai appartamenti turistici, considerati la disgrazia di Riva del Garda. Dall'altra ci sono due imprenditori che hanno comprato all'asta, a 5 milioni, un'area che da edificabile ne valeva 25 ma che ormai edificabile non era più: chi aveva ottenuto il piano attuativo per costruirci sopra, lo aveva fatto scadere. I 5 milioni erano più o meno il valore di esproprio di quell'area: quello che avrebbe pagato il Comune di Riva quando l'idea di farci un parco, inserito nel contesto più ampio dell'intera fascia lago, avrebbe preso forma.

Su questo dato di fatto, figlio di 20 anni di pensieri e ripensamenti, si innesta una scelta che è squisitamente politica. L'attuale amministrazione ha ritenuto che l'aver quel parco un po' più piccolo ma gratis, valesse il sacrificio di far edificare 11 mila metri cubi di «palazzina» (in attesa di progetto, chiamiamola così) con una altezza massima sui 17 metri e 800 metri quadri di sedime. Immaginando un parallelepipedo, 40 metri di lunghezza, 20 di larghezza e 17 di altezza. Con garage interrati, attici e superattici. Venti appartamenti turistici di lusso (prezzo di vendita previsto, 11 mila euro a metro) in posizione impagabile. Perché su tutto il Garda non c'è un'altra occasione di costruire all'interno di un parco e con vista lago qualcosa di simile.

Governare è scegliere, e questa è stata la scelta della giunta

Santi. Scellerata secondo il Pd, che ieri ha rimarcato tutta la propria amarezza oltre all'intenzione di dare battaglia. La variante urbanistica per recepire l'accordo sottoscritto dalla giunta con Hager e Signoretti, ancora non è stata approvata. Le fondamenta giuridiche su cui si fonda l'accordo sembrano talmente opinabili (almeno a prima vista) che i ricorsi, sia amministrativi che alla giustizia contabile, sono praticamente scontati. Anche da parte di quei privati (alcuni alberghi e poche case) che tra sé e il lago potevano avere un parco e invece avranno un edificio di dimensioni paragonabili a quello del Lido o del Du Lac.

«Siamo tornati agli anni Ottanta: alle costruzioni in fascia lago, ai privati che dettano legge. Dal 2001 a oggi è la prima area in cui a Riva è concessa nuova residenzialità» ha introdotto il tema Gabriele Bertoldi, che per il Pd siede in commissione urbanistica. La stessa che sta lavorando alla Variante Urbanistica che doveva decidere cosa fare della intera fascia lago, e che ora si trova anticipata da un accordo che sarà costretta a recepire. Un fatto compiuto che rende il suo lavoro se non inutile, almeno frustrante. «La giunta ha fatto nascere dei diritti acquisiti mentre si stavano scrivendo le regole», spiega il concetto Bertoldi. Regole che ormai sono state di fatto scritte da giunta e proprietari dell'area in un accordo tra «privati».

Con quali vantaggi per Riva del Garda? Secondo il Pd, nulla, almeno rispetto ai danni. A lavori finiti la lottizzazione renderà, si stima, 33 milioni. Al Comune va una parte del comparto ex Cattoi, gratis, più la realizzazione della infrastrutturazione e



L'area ex Cattoi, oggi usata come parcheggio sterrato. A destra quel che resta della vecchia falegnameria: un rudere che sarà demolito

del parco, ma in parte pagata con uno sconto sugli oneri di urbanizzazione. Il Pd calcola in circa 5 milioni il valore «donato» a Riva dai costruttori, di cui 1,8 milioni di lavori di realizzazione del parco e migliori alla viabilità. Parco e migliori che saranno comunque un valore anche per i costruttori stessi.

«Nell'accordo poi - rileva la contraddizione più evidente il Pd (oltre a Bertoldi, Alessio Zannoni, Tiziano Chizzola e Adalberto Mosaner) - si smentisce la necessità dell'accordo stesso. Nel momento in cui si ammette che si sta ragionando di «aree bianche», ovvero che non hanno destinazione urbanistica. Va-

le a dire, si certifica che i proprietari non hanno alcun diritto pregresso da far valere: l'opposto di quel che si dichiara dicendo che si è dovuta trovare una mediazione. In realtà di mediazione non c'era alcun bisogno, e lo dicono le parti stesse».

Una scelta politica, appunto. «Ma non si dica - aggiunge Mosaner - che «almeno questa giunta ha fatto qualcosa». Perché per noi quell'area oggi sarebbe già un parco. Ha fatto quello che ha voluto, non «qualcosa». Si abbia almeno il coraggio di assumersi la responsabilità di una scelta anacronistica e contro gli interessi della città, sia di oggi che di domani».

HANNO DETTO



Un accordo contro la città. Che ha detto chiaramente di non volere altro cemento  
**Gabriele Bertoldi**

HANNO DETTO



Non è questione di amministrazione «del fare», ma di fare quello che si vuole  
**Adalberto Mosaner**

**L'accordo.** A vantaggio della comunità anche marciapiedi più larghi

## Per la giunta 13 mila metri di parco valgono il sacrificio

**RIVA DEL GARDA.** L'area ex Cattoi è un relitto: un terreno di quasi due ettari che il tempo ha assediato e ingiuriato, ma senza mai averne ragione. C'era una segheria, di proprietà Cattoi, appunto. Ne resta qualche rudere privo di pregio: una vecchia palazzina pericolante. Ma si trova tra viale Rovereto e il parco lungo il lago, con solo l'Albola che la separa dal centro storico di Riva, a due passi dalla Fraglia e dal Lido Hotel. Per una specie di paradosso temporale, è arrivata fino a oggi come area industriale abbandonata e mai ridefinita. Uso attuale, parcheggio a pagamento. Su uno sterrato polveroso come una pista sahariana.

Urbanisticamente, ci hanno provato a fare i conti tutte le amministrazioni locali e provinciali almeno degli ultimi 30 anni. Nel 2007 si era deciso di consentire una parziale edificazione. Era stata acquistata da un costrutto-

re rivano ma poi era arrivata la crisi edilizia e il progetto non si era mai concretizzato. La ditta società, «Locos», era fallita prima di riuscire a concretizzarlo. Il piano che autorizzava la costruzione aveva una condizione: andava attuato entro 10 anni: scadeva il 24 marzo 2017. E l'area era andata all'asta nel 2016. Una serie di ribassi ne avevano fatto precipitare il prezzo (base d'asta) e da 25 milioni stimati quando la si riteneva edificabile scese a meno di 5: 4.956.750 euro. È il prezzo a cui l'hanno acquistata i proprietari attuali, gli imprenditori altoatesini Heinz Peter Hager e Paolo Signoretti, con la società dal criptico nome VR101214. Era il 2017 e avevano tentato di rilanciare, ormai fuori tempo massimo, il progetto di lottizzazione che era stato della «Locos», la società fallita. L'amministrazione di Riva, sindaco Adalberto Mosaner, aveva risposto che a piano

scaduto non c'era alcun diritto edificatorio sul quell'area. Innescando una serie di contenziosi davanti al giudice civile e a quello amministrativo che almeno fino a oggi hanno sempre dato ragione a Mosaner: resta pendente un ricorso in appello al Consiglio di Stato contro una sentenza del Tar favorevole alla giunta.

Nel frattempo la giunta rivana andava avanti per la sua strada e con un iter durato tre anni elaborava una variante al Prg che vincolava l'intera area Cattoi a parco pubblico. La VR101214 aveva intanto citato in giudizio personalmente Adalberto Mosaner chiedendogli 12 milioni di danni, euro più euro meno. Accusandolo di danneggiarla per tornaconto elettorale. Ovvero, come le avrebbe ricordato pochi mesi fa la Corte di Appello, di avere fatto politica, portando avanti le scelte che riteneva migliori per la sua città. Comunque quando la



Hager e Signoretti: potranno costruire alloggi turistici sull'area ex Cattoi

variante, ormai discussa e finita, arriva in aula per il voto, il sindaco deve astenersi per conflitto di interesse: la lite non ancora definita coi proprietari. Siamo alla fine del 2020, l'amministrazione Mosaner è ormai agli sgoccioli. E succede quello che nessuno aveva immaginato: parte della maggioranza - la stessa parte che sei mesi dopo sarebbe passata al centro destra e ora governa assieme alla leghista Santi - aveva lasciato l'aula facendo venir meno

il numero legale. «Avevo anche chiesto che mandassero un commissario - ha ricordato ieri Mosaner - per l'approvazione della variante, ma a ridosso delle elezioni forse non è stato ritenuto opportuno». Sta di fatto che la nuova amministrazione si è trovata con una variante fatta e finita ma non approvata e ha deciso di rimettere la palla al centro. In commissione urbanistica sta faticosamente prendendo forma una nuova variante e ora, con la

leggerezza di un macigno, arriva l'accordo coi privati che definisce la parte più spinosa.

La giunta lo difende, nel verbale di approvazione dello schema di accordo urbanistico, sottolineando i vantaggi per Riva. Il Comune si vede «regalato» il 78% dell'area ex Cattoi, e lo riceverà già trasformato in parco, in tempi celeri e senza spese. Quel parco di 13.340 metri e l'allargamento degli spazi pedonali in fregio a viale Rovereto e via Lietzmann (superficie 1.660 metri complessivi) sono il vantaggio per la collettività che giustifica (come pretende la legge) un accordo di questo genere.

È facile intuire che è su questo punto che oltre al dibattito, si apriranno anche nuovi contenziosi giudiziari. Perché è scontato obiettare che l'area poteva essere tutta a parco e senza il danno di mettere cemento sull'ultima area verde rimasta, per un colpo di fortuna senza eguali, sul fronte lago gardesano. E che a fronte di un'utilità per i privati (stimata da loro stessi nella richiesta danni a Mosaner) di almeno 12 milioni, portare a casa un marciapiede di cui nessuno oggi sente il bisogno non è nemmeno un affarone.