

URBANISTICA

Circolare dell'assessore Mario Tonina a tutti i Comuni per chiarire i termini degli accordi urbanistici firmati dai sindaci. I casi di San Cristoforo e dell'ex Cattoi a Riva del Garda

«Non è precluso al Consiglio comunale, né alla Giunta provinciale in sede di approvazione, di emendare, anche solo parzialmente, il contenuto della proposta di accordo»

Prg "pubblico-privati" La Provincia chiede cautela

Corrono dei rischi, i Comuni che patteggiano con soggetti privati modifiche ai piani regolatori. Ed è quindi bene, quanto mai opportuno, che tengano conto della decorrenza degli accordi urbanistici che vanno a sottoscrivere. Non è una "stretta", la circolare che l'assessore provinciale all'urbanistica, **Mario Tonina**, ha appena fatto pervenire a tutti i Comuni trentini e, per conoscenza, al loro Consorzio. È però un mettere i puntini sulle "i". A tutela, in fondo, degli stessi amministratori comunali. Visti i tempi, si può dire che il messaggio è il seguente: sindaci, attenti, a non vedere la pelle dell'orso prima di averlo ucciso.

In passato - anni Ottanta e anni Novanta - si parlava di "urbanistica contrattata". E se ne sono viste di tutti i colori, a copertura di mere speculazioni sul territorio. La questione è degli accordi urbanistici pubblico-privati è di nuovo "calda". Ed è cronaca quotidiana in riferimento a due comuni dimensionalmente importanti come Pergine Valsugana e Riva del Garda. A Pergine la procedura è in fase avanzata, alla stretta finale. La giunta del sindaco **Roberto Oss Emer** ha definito un accordo con la **Palcos srl** di **Flavio Pallaoro**: la possibilità, concessa all'imprenditore, di edificare sull'area delicata di San Cristoforo (agricola), in cambio del compendio dell'ex teatro tenda. Alla stretta finale perché, dopo le due adozioni in consiglio comunale, si attende a giorni il parere definitivo della giunta provinciale (negativo in prima istanza). A Riva del Garda, la sindaca **Cristina Santi** ha firmato, per l'area ex Cattoi, un accordo con la cordata altoatesina **Hager-Signoretti (VR101214 srl)** che, in cambio di una va-

sta area a parco, concede al business privato **3.300 m²** di superficie residenziale, per realizzare due palazzine con 20 alloggi per il tempo libero e vacanze (la qual cosa ha messo in allarme gli operatori turistici). Ma sono molti i Comuni interessati da questo tipo di accordi. Solo a Sèn Jan di Fassa, nel 2022, si contano una decina di intese. Gli accordi urbanistici sono disciplinati dall'art. 25 della legge provinciale 15 del 2015 sul governo del territorio. Sono considerati dai Comuni uno strumento utile anche per accelerare i processi, oltre che per compensare la mancanza di risorse pubbliche. Per legge devono rispondere a «principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità».

Capita, come è successo a Riva del Garda, che la giunta presenti pubblicamente e con orgoglio i contenuti dell'accordo con i privati firmato davanti ad un notaio. Ecco, quindi, le avvertenze per l'uso che arrivano dalla Provincia con la "Circolare Tonina" che interviene sul tema della decorrenza degli accordi urbanistici.

Primo aspetto: per imprimere una nuova destinazione urbanistica ad una zona, va dimostrata «la rilevanza pubblica dell'interesse e delle finalità perseguite con quell'accordo e con quella variante semplificata che approva». Secondo aspetto: gli accordi con i privati «esplicano effetti di rilevanza urbanistica a decorrere della loro approvazione da parte del Consiglio comunale unita-



A sinistra, l'area di San Cristoforo di Flavio Pallaoro a Pergine Valsugana. A destra, la firma dell'accordo pubblico-privato per l'area ex Cattoi tra la sindaca di Riva del Garda, **Cristina Santi**, e l'imprenditore **Heinz Peter Hager**.



mente all'adozione della variante urbanistica cui accedono». Anche se è stato firmato con il privato, «non è precluso al Consiglio comunale, né alla Giunta provinciale in sede di approvazione, di emendare, anche solo parzialmente, il contenuto della proposta di accordo urbanistico». È con l'adozione preliminare della variante che approva l'accordo preliminare urbanistico che cominciano a manifestarsi i primi effetti di natura urbanistica. Prima, chiarisce la circolare, si tratta di «una obbligazione urbanistica tra le parti che l'hanno sottoscritta, non avendo ancora, né per contenuto, né per forza giuridica, la capacità di determinare riflessi ed effetti urbanistici, riservati al procedimento assunto dal Consiglio comunale». Ciò che conta è l'adozione definitiva in Consiglio, che autorizza «la sottoscrizione definitiva dell'accordo urbanistico e delle eventuali correlate convenzioni». Si sentano quindi liberi, i consiglieri, di emendare o cassare l'accordo con i privati. Infine, la piena efficacia dell'accordo pubblico-privato

decorre solo dopo l'ok definitivo della giunta provinciale. Che non è un mero passaggio burocratico: nel merito, viene valutata la coerenza con il Pup e la legge urbanistica. Per esempio, se c'è consumo di suolo agricolo, il fabbisogno di edilizia residenziale, o per servizi o per uso produttivo (non quello ricettivo) va dimostrato. E, per evitare che i privati chiedano i danni per inadempienza contrattuale, è opportuno che negli accordi urbanistici sia esplicito che sono condizionati all'approvazione finale. **Do. S.**