

Maso Pilati: la protesta dei residenti

Gli abitanti di Gabbiolo: «No a speculazioni in Collina est. Vogliamo risposte»

Il caso

L'assessora Baggia: «Avevamo bocciato il primo progetto, troppo impattante, i privati si sono mossi dentro le regole del vecchio Prg»

di **Simone Casciano**

A Gabbiolo c'è un maso immerso nel verde delle campagne. Un fabbricato di due piani, immerso nella pace della collina est, tra le vigne e i terrazzamenti, che è al centro del contendere tra i residenti della zona e i proprietari. Quel maso infatti, Maso Pilati, sta per vivere un progetto di ristrutturazione e ampliamento, con ridefinizione volumetrica, che i residenti della zona chiedono di fermare.

I fatti

Tutto inizia nel 2021 quando la Castello costruzioni srl, di cui fanno parte attraverso la società Toxon la famiglia Lunelli (proprietaria della campagna attorno al maso) e attraverso Dipi Iniziative Silvio Pisetta (titolare dell'omonima impresa edile e amministratore unico di Castello), fanno una prima richiesta di concessione edilizia sul maso con annesso progetto. «Volevano abbattere il vecchio maso, un manufatto storico e meraviglioso, per costruire un nuovo edificio molto più grande più vicino alla strada su un nuovo sedime tra l'altro in zona di tutela ambientale e agricola di pregio», racconta Carlo Detassis, ingegnere, portavoce del comitato informale di residenti che si oppone al progetto.



L'edificio Maso Pilati a Gabbiolo immerso nel verde e nelle vigne della Collina Est © Marco Loss

Opposizione che trovò una sponda nelle perplessità del Comune. Proprio su richiesta dell'amministrazione e dei residenti fu coinvolta anche la Sovrintendenza dei Beni Culturali che riconobbe come nel maso ci fossero stucchi di pregio che andavano preservati. Il Comune, con una motivazione articolata, negò il permesso di costruire, decisione che fu confermata anche dalla Provincia dopo il ricorso della Castello. Tutto finito dunque? No. «Un anno fa abbiamo visto che iniziavano a recintare lo stabile e abbiamo capito che qualcosa si stava muovendo». La società infatti aveva presentato un nuovo progetto per la ristrutturazione dell'edificio che questa volta, dopo il confronto con gli uffici tecnici del Comune, aveva ricevuto l'ok perché rispettoso delle norme edilizie.

Le critiche del comitato

Aderenza però che viene contestata da Detassis e dai residenti del comitato informale. «È vero che durante le ristrutturazioni la norma concede un ampliamento – riconosce Detassis – Ma qui questo ampliamento viene fatto realizzando un manufatto ulteriore ex novo, collegato a quello vecchio da una passerella. Secondo noi quella passerella di collegamento è lo stratagemma per giustificare l'ampliamento che invece, se concesso dovrebbe essere solo in altezza o in larghezza della struttura preesistente». Il progetto finale prevede infatti la ristrutturazione del vecchio maso a cui si aggiunge un fabbricato ulteriore annesso ad esso. In totale saranno realizzati 7 appartamenti, erano 2 nel vecchio Maso Pilati, su una superficie utile netta (sun) di circa 890 metri quadri,

pari a quella del vecchio maso, ma ora destinata tutta a residenziale distribuita sul nuovo fabbricato per una sun residenziale totale maggiore rispetto a prima di 591 metri quadri. L'altro aspetto criticato dal comitato riguarda i tempi. A fine ottobre del 2024 infatti entrava in vigore la nuova variante tecnica al Prg realizzata dal Comune. Questo significa che tutte le concessioni edilizie che non avevano ancora notificato l'inizio dei lavori sarebbero state revocate perché bisognava mettersi in regola con le nuove norme. Nuove norme che, secondo Detassis, «non avrebbero permesso il nuovo modulo». «La comunicazione di inizio lavori arrivò in Comune proprio in concomitanza con la scadenza» osserva Detassis. Guardando nelle carte è effettivamente così, l'adozione della variante tecnica al Prg è del 28 ottobre 2024, nello stesso la Castello

comunica l'inizio dei lavori. «Questo ci lascia perplessi. Anche perché poi i lavori in realtà non sono effettivamente iniziati. Ho foto dell'area deserta, porte e finestre murate». Motivo per cui i cittadini hanno segnalato recentemente la cosa al Comune chiedendo che verificassero. «La verifica dovevano farla questa settimana e proprio in contemporanea il cantiere ha iniziato a muoversi», osserva Detassis. Le richieste al Comune ora è «un ridimensionamento del progetto. Va bene la ristrutturazione del maso, senza quell'edificio aggiuntivo. Chiaro ora la concessione edilizia ce l'hanno, non so cosa si possa fare. Poi vogliamo che sia fatta chiarezza sui vari passaggi».

La posizione del Comune

Chiarezza che via Belenzani inizia a fare. «Sicuramente è un progetto che è stato seguito con la massima attenzione, tant'è che la prima versione, con grande aggiunta di volumi al vecchio maso è stata respinta – osserva l'assessora Monica Baggia – Poi si è lavorato a un secondo progetto con commissione e sovrintendenza che prevedeva un ampliamento minore più adeguato al contesto. Il progetto aderiva alle regole vigenti allora di disciplina del Prg sulle aree agricole. Norme che nel frattempo abbiamo proceduto a modificare. Per quel che riguarda l'inizio dei lavori, quando c'è arrivata la segnalazione ci siamo subito attivati per verificare». Gli uffici tecnici, in via informale, specificano che il lavoro dell'amministrazione pubblica ha permesso di ridurre i volumi e che nell'autunno del 2024 è stata bocciata una variante richiesta dai progettisti per un'ulteriore espansione in altezza del maso. Per il resto la proposta aderiva alle vecchie regole del Prg su aree agricole. Sarebbe così anche con le nuove norme? La sensazione negli uffici è che ora il discorso sarebbe diverso.