

Variante S. Cristoforo, stime contestate

*Parere negativo dell'Urbanistica: non solo consumo di suolo
Sbagliato il metodo per definire vantaggi privati e pubblici*



A sinistra, una parte dei terreni di S. Cristoforo oggetto della variante al Prg su cui è arrivato di nuovo parere negativo da parte della Provincia. A destra, quel che resta del teatro tenda dopo la parziale rimozione.

GIORGIA CARDINI

PERGINE – Finora si è parlato di consumo di suolo, contrario alla legge urbanistica provinciale del 2015. Ma è tanto una questione di “money”, di valori e controvalori, quella che taglia le gambe alla seconda Variante al Prg adottata nel 2024 dal consiglio comunale di Pergine sulla base dell'accordo col costruttore Flavio Pallaoro per assicurare al patrimonio del Comune l'area dell'ex teatro tenda. Su questi terreni, la stessa società immobiliare proprietaria di quasi tutti quelli edificabili o riqualificabili di San Cristoforo e non solo, ha da anni potenzialità edificatorie importanti: possibilità finora non sfruttate e che con la variante al Prg sarebbero state ricollocate a San Cristoforo al Lago, in via San Pietro e in via Paganella, su immobili della stessa srl e della Valfin, sempre del gruppo Pallaoro.

La comunicazione di sei pagine inviata dal Servizio Urbanistica e tutela del Paesaggio al Comune (di cui l'Adige è ora in possesso) non mette una pietra tombale sulla possibilità di un accordo e se tutto venisse ripreso in mano, e corretto in modo sostanziale e sostanzioso, si potrebbe ancora tentare di portare a casa il risultato perseguito da entrambe le parti. Ma i calcoli che i Servizi Urbanistica e Gestioni patrimoniali della Provincia chiedono al Comune di rifare potrebbero far saltare il banco, nel senso di rendere sconsigliato l'affare per la parte privata, sia in termini di metrature concesse che di soldi in più da versare al Comune.

Si chiede in sostanza di dimostrare che l'interesse pubblico è prevalente rispetto a quello privato (base imprescindibile per un accordo di questo genere) proprio in termine di valori in campo. Questo perché, secondo il Ser-



vizio Urbanistica, il Comune avrebbe calcolato i crediti edilizi da dare al gruppo Pallaoro (2.855 mq) ricorrendo ancora all'Atto di indirizzo per l'applicazione della perequazione urbanistica approvato dal consiglio comunale nel 2009 e rivisto nel 2022: un atto che per la Provincia non può però essere considerato uno strumento urbanistico, non essendo mai stato approvato dalla giunta provinciale. Su questo metodo di calcolo, ricorda l'Urbanistica, era già stata data una valutazione negativa nel 2023. Il Comune, per il Servizio, avrebbe invece dovuto rideterminare le «quantità edificatorie e degli ambiti coinvolti - si legge nel parere - con il ricorso alla perizia di stima quale supporto e dimostrazione di contenuti e coerenza con l'articolo 25 della legge provinciale 15 del 2015» ponendo «particolare attenzione alla dimostrazione della proporzionalità dei benefici pubblici e privati connessi all'accordo».

Cosa che non sarebbe avvenuta: per il Comune «il beneficio pubblico sareb-

be commisurabile al valore di esproprio per le aree in cessione in 660.385 euro, mentre il beneficio privato rappresentato dalle possibilità edificatorie che l'accordo prevede ammonterebbe in una ipotesi in 501.519 euro e nell'altra in 644.561 euro, in ragione della superficie utile netta variabile tra gli ambiti 2, 3 e 4», dove Pallaoro potrebbe costruire. Ma per la Provincia, se per la cessione delle aree del teatro tenda è «condivisibile» la stima di 420 euro/mq (in base ai valori di esproprio «per una piazza o zona a spazio pubblico»), gli effettivi crediti edilizi da concedere al privato avrebbero dovuto essere calcolati solo sulla base di questa stima enon predeterminati. Insomma, i 2.855 mq di Sun “dati” a Palcos e Valfin per S. Cristoforo, via S. Pietro e via Paganella potrebbero essere ancora troppi e il vantaggio che il gruppo immobiliare potrebbe ricavare da tutta l'operazione e dalla vendita dei futuri immobili maggiore di quello pubblico. Anche di qui, il “no” alla variante.

L'AMBIENTE

Esercizi commerciali e case: tutti i dubbi

PERGINE - Oltre al nodo sulla valutazione dei vantaggi pubblici e privati, fondamento essenziale della variante al Prg disegnata sull'accordo urbanistico tra Comune di Pergine e gruppo Pallaoro, nel parere reso dal Servizio Urbanistica della Provincia c'è anche quello (ribadito) su un consumo del suolo che sostanzialmente viene ritenuto non adeguatamente motivato. Nel caso della variante “bis” adottata nel 2024 (dopo il ritiro della prima che era stata bocciata proprio per la contrarietà ai criteri stabiliti nella legge provinciale del 2015), i dubbi non riguardano solo San Cristoforo al Lago, dove viene messa in luce «l'assenza di adeguati approfondimenti per quanto attiene la localizzazione commerciale nell'ambito 2» da 800 mq (su un totale di 1.500 dell'accordo), ma anche la possibilità di collocare altri 1.000 mq di Sun in via San Pietro «oggi area libera e a verde storico» e la realizzazione dei residui 300 mq di capacità edificatoria in via Paganella «in contrasto con la destinazione a verde privato scelta nel Prg».

Cosa succederà adesso? La nuova amministrazione guidata da Marco Morelli aspetta di incontrare la giunta provinciale per un confronto ampio su molti temi, durante il quale sarà affrontato anche questo: Morelli ci tiene, all'area del teatro tenda. Per portarla a casa un'altra strada potrebbe essere quella di consentire la riqualificazione dell'ex albergo di S. Cristoforo, davanti al Lido, dove Pallaoro da tempo vorrebbe realizzare un piccolo villaggio turistico.

G. Car.