

- ♦ dall'avvio del procedimento da parte del Comune mediante pubblicazione all'albo comunale e su un quotidiano locale (in data **9 luglio 2024**) di un avviso pubblico di variante, finalizzato ad acquisire proposte non vincolanti riferite all'area oggetto di variante;
- ♦ dalla deliberazione della Giunta comunale **n. 188 dd. 22 luglio 2024** con la quale è stato conferito all'arch. Vittorio Cerqueni l'incarico di redigere la Variante *de qua*.

Tutti questi atti sarebbero decaduti se il **5 agosto 2024** non fosse stata approvata la Legge provinciale per l'assestamento del bilancio che ha provveduto ad inserire all'art. 18 della Legge provinciale per il governo del territorio (L.P. 15/2015) il nuovo comma 2bis.

Quanto sopra viene richiamato non tanto per l'irritualità della tempistica o la singolare preveggenza della Società acquirente, quanto piuttosto per evidenziare la stretta collaborazione intercorsa fin dall'inizio della vicenda tra la PEAK PROPERTIES SVC Srl, la P.A.T. e la Giunta comunale e finalizzata al buon esito dell'operazione.

La collaborazione tra il privato e l'Ente è sempre da auspicare, la stessa tuttavia non deve risultare sbilanciata a favore della parte privata, né gli Amministratori possono abdicare al dovere di difesa dell'interesse pubblico. Nel nostro caso, a fronte di un'operazione immobiliare di indubbio carattere speculativo condotta dai privati, non sembra riscontrarsi un corrispondente beneficio a favore dell'Ente, fatta salva l'aspettativa dell'incasso futuro di oneri di urbanizzazione, dell'I.Mis e della tassa di soggiorno, nonché l'attesa di un radicale miglioramento dell'offerta turistica che, allo stato, non ha alcun carattere di certezza; il tutto a fronte di una definitiva trasformazione di un'area agricola di grandissimo pregio ai piedi delle Pale di San Martino.

Lo **squilibrio nei rapporti tra gli interessi in giuoco** risulterebbe attenuato se gli impegni enunciati dalla PEAK PROPERTIES e le compensazioni di pubblico interesse, che l'Amministrazione dovrebbe pretendere e richiedere, risultassero formalizzati in una Convenzione, così come prevista dall'art. 25 della L.P. 15/2015.

Per quanto occorrer possa, ricordiamo che l'AREA STALON è stata trasferita la scorsa primavera alla odierna proprietaria **PEAK PROPERTIES SVP S.R.L.** come **area a destinazione agricola** e che il corrispettivo versato è stato di **euro 500.000,00** (cinquecentomila/00), oltre agli accessori di legge.

In pratica, il Comune sta garantendo ad un soggetto privato il cambio di destinazione d'uso di un area agricola posta in uno dei più suggestivi siti delle Dolomiti a fronte della possibilità per il soggetto privato di realizzare una superficie utile netta (SUN) di 19.000 metri quadrati ad uso alberghiero. E, dunque, la PEAK PROPERTIES SVC Srl potrà realizzare - **senza alcuna contropartita** (fatto salvo soltanto il rischio d'impresa, fisiologico in ogni iniziativa economica privata) - superficie alberghiera massima di 19.000 metri quadrati in un'area che la Società ha acquistato soltanto pochi mesi fa per il corrispettivo di 580.000,00 euro (oneri fiscali e spese notarile inclusi). C'è da chiedersi in quale altro contesto di libero mercato sia possibile acquistare un'area alberghiera di grandissimo pregio al meno di **euro 30,00 (trenta/00) al metro quadrato di incidenza sul costruito** (euro 580.000 / 19.000 mq).

Chi ci guadagna da questo affare? Non certo il pubblico interesse.

PER QUANTO SOPRA

in relazione alla procedura avviata per l'approvazione preliminare della Variante puntuale n. 1, attesa l'assoluta necessità di una adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, si propone la sospensione temporanea dell'iter di approvazione dello strumento urbanistico in corso al fine di individuare - in applicazione dell'art. 25 della L.P. n. 15/2015 e in contraddittorio con la PEAK PROPERTIES SVP Srl - i contenuti della Convenzione urbanistica, da approvarsi quale parte integrante e sostanziale della Variante *de qua*, volta al riequilibrio ed al temperamento dei reciproci interessi della parte pubblica e della parte privata, e alla individuazione di previsioni vincolanti per la PEAK PROPERTIES SVC Srl che comportino la realizzazione di iniziative compensative rispondenti al pubblico interesse.

Paolo Simon