

Gianni Sandon

Una storia Euganea



Area proposta per la lottizzazione

PREMESSA

Il **7.4.2022** la società LUNA s.r.l., sulla base dell'art. 6 della Legge Regionale 11 del 2004, presenta al comune di Teolo la proposta di un accordo cosiddetto “pubblico-privato” per realizzare una **lottizzazione di 150.000 mc, in località Monteortone**, frazione di Teolo, sull’area di cui alla foto, destinandone 60.000 per 9 condomini alti 4 piani, il resto fra termale e commerciale.

È l’avvio dell’ultimo atto di una **vicenda che nasce oltre 50 anni fa** e che, prima di vedere come potrebbe chiudersi, merita di essere ricostruita almeno nelle sue linee essenziali per le molte considerazioni che consente di fare sulla vicenda in sé (sul suo interesse “pubblico” per esempio), ma anche sui comportamenti di tanti protagonisti pubblici e privati responsabili della gestione del nostro territorio.

Da precisare che nella narrazione vengono qui trascurati vari fatti di contorno, alcuni anche importanti, e che tra quelli illustrati diversi meriterebbero adeguati approfondimenti.

Auspicabili eventuali apporti da parte di chiunque per approfondire o completare le vicende raccontate, per arricchirle di riflessioni o anche solo per esprimere valutazioni diverse.

QUALCHE PASSO INDIETRO

Facciamo un primo passo indietro, e precisamente al

21.12.1984: il Consiglio comunale di Teolo adotta una variante generale al suo PRG prevedendo, nella nostra area, la costruzione di un **albergo di almeno 160 posti letto**, previa redazione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

La Regione approva questa variante il **4.8.1987**.

Ma da dove deriva questa previsione? Facciamo un altro passo indietro:

23 aprile 1980: il Consiglio regionale approva il cosiddetto **PURT (Piano di Utilizzo della Risorsa Termale)**. Il Piano oltre a prevedere nuovi alberghi per circa 1.500 posti letto a Galzignano, Battaglia e Monselice, prevede anche che in ogni altro Comune dove è presente la risorsa termale (come Teolo, ma anche Torreglia, Abano, Montegrotto, Due Carrare, Baone) si possa costruire un albergo di almeno 160 posti letto. Un altro migliaio di nuovi posti letto quindi.

In realtà il Piano, nella versione proposta solamente pochi giorni prima allo stesso Consiglio, prevedeva sostanzialmente solo 600 nuovi posti letto per Galzignano. Ma questa previsione, considerata troppo limitativa del possibile sviluppo dell'attività termale, solleva una **generale protesta di pressoché tutte le amministrazioni** dell'area termale, col risultato che all'ultimo momento, a pochi minuti dalla sua scadenza, il Consiglio regionale modifica le previsioni nel senso sopra descritto. Decisione "storica" quantomai emblematica, come vedremo, sotto tanti aspetti. Ricordando anche, a dar la misura di quanto poco accorta e responsabile sia stata poi la gestione di questa attività, che le nuove costruzioni si sarebbero dovute programmare "sulla base di previsioni relative all'andamento della domanda nel settore".

Ma perché la Regione ha voluto il PURT? E perché queste decisioni inizialmente così restrittive in quanto a possibili nuove costruzioni? Altro passo indietro, illuminante per capire la gravità di questo vero e proprio stravolgimento di cui è stato oggetto il Piano all'ultimo momento:

20 marzo 1975: la Regione approva la legge n. 31, una **legge speciale "per la salvaguardia delle risorse idrotermali euganee e per la disciplina delle attività connesse"**. La Regione, infatti, possiamo dire appena istituita (ha le competenze in materia solo dal 1972), si rende conto delle **condizioni critiche del bacino termale** sotto un po' tutti gli aspetti (minerario, urbanistico, ambientale ...) a causa soprattutto dell'**eccessivo e disordinato sviluppo** degli ultimi anni. E proprio "*allo scopo di garantire un pronto intervento di salvaguardia della risorsa e dell'attività termale, tenuto conto del grave fenomeno del depauperamento della risorsa stessa*" (art. 2) ritiene necessario un rigoroso Piano di tutela, quel piano chiamato, come visto, Piano di Utilizzazione della risorsa termale (PURT).

Una situazione, rilevato per inciso, che vien quasi da paragonare a quella delle cave, analogamente sottoposte in questo periodo a uno speciale provvedimento di salvaguardia, in questo caso con la legge nazionale 1097 del 1971.

Ma qui si impone un ulteriore passo indietro perché, nel più tipico stile nazionale, in vista di una normativa di restrizione delle norme, c'è la corsa per cercare di prevenirla, aggirando così le temute limitazioni. Infatti:

il 12.7.1972 e il 5.7.1973 vengono rilasciate nell'area in questione, allora di proprietà della CIMA s.r.l. con sede in Treviso (società dei Benetton), le licenze edilizie per **2 grandi alberghi**, rispettivamente il Leonardo e il Michelangelo.

Licenze che vengono rilasciate nonostante i nuovi alberghi non dispongano di alcuna concessione per l'uso dell'acqua termale! (All.ti 1a e b).

Ma il rilascio delle licenze avviene in una situazione ancora più sconcertante dal punto di vista urbanistico: il Comune si trova infatti senza il PRG. Più precisamente il PRG che aveva adottato nel 1968 (un PRG tremendo per il territorio) era stato bocciato e quindi il Comune avrebbe dovuto rifarlo con l'obbligo nel frattempo di limitare quasi a zero nuovi interventi edilizi. Solo che questo obbligo viene aggirato con uno stratagemma difficile anche solo da immaginare. Il Ministero dei LL.PP., allora competente in materia, conclude l'istruttoria sul Piano con un parere nettamente negativo che l'8 maggio 1972 trasmette alla Regione, subentrata nelle competenze, affinché ne completi l'iter. Infatti il successivo 17 luglio la Regione trasmette al Comune detto parere negativo.

Ma cosa fa il Comune per evitare il regime restrittivo di tutela? Restituisce alla mittente Regione il pacco dei documenti precisando che lo fa *“senza alcun cenno di ricevuta”* e aggiungendo che così, *“tenuti presenti gli accordi verbali fatti con l'assessore regionale”*, non risultando a conoscenza della bocciatura, avrebbe potuto continuare ad applicare il Piano adottato nel '68. Cosa che in effetti ha fatto rilasciando, tra l'altro l'autorizzazione per 3 grosse lottizzazioni ed anche, come visto, le autorizzazioni a costruire per i 2 alberghi. Il “trucco” è emerso nell'aprile '76 a seguito di un esposto dell'associazione Comitati Difesa Colli Euganei relativo però alle lottizzazioni ed è costato una severa condanna al sindaco dell'epoca. (All.ti 2a e b). Nessuno ha invece segnalato il caso degli alberghi, venuto a conoscenza in tempi successivi.

ITER DELLA LOTTIZZAZIONE: PRIMA PARTE 1974-2003

Raccontati gli antefatti, ripartiamo dall'inizio della vicenda per qualche ulteriore precisazione fino a giungere ai giorni nostri.

Il **30.12.1974** il Consiglio comunale (approvate le nuove lottizzazioni e i nuovi alberghi) adotta il nuovo PRG sostitutivo di quello “bocciato” dal Ministero. Vengono previsti tra l'altro, sempre nell'area in questione, nuovi insediamenti termali oltre ai 2 già autorizzati. La Regione lo approva il **3.2.1978** ma per quanto riguarda le previsioni termali le stralcia in attesa, sostiene, delle disposizioni di quel PURT di cui abbiamo detto, previsto dalla L.R. 31 del 1975.

Con la variante generale del **1984**, citata all'inizio, sulla base del PURT nel frattempo approvato (abbiamo visto come), viene “finalmente” prevista la costruzione dell'albergo di almeno 160 posti letto. La Regione approva la variante nel **1987** (All. 3).

Ma qui ci si viene a trovare di fronte a un'altra situazione assolutamente emblematica sia per il caso in questione che, più in generale, per tutto il sistema termale euganeo.

Non uno dei tanti nuovi alberghi che unanimemente gli amministratori dell'epoca avevano voluto fossero previsti dal PURT, viene in realtà costruito. **Non uno, vale la pena di ribadirlo!** Succede quello che qualcuno andava prevedendo: nuovi alberghi non sono più richiesti dal mercato, evidentemente ormai saturo dopo gli assalti degli anni precedenti. Cominciano anzi già a profilarsi quei segnali di crisi che diventeranno poi sempre più evidenti. Viene inevitabilmente da chiedersi dunque con che lente avevano letto la situazione del bacino tutti quegli amministratori che nel 1980 avevano stravolto il PURT.

E che fine fanno le previsioni di nuovi sviluppi termali inserite nonostante tutto negli strumenti urbanistici, come questa del PRG del 1984 di Teolo? Si rivelano naturalmente un investimento non

più redditizio! Si fa strada allora la **nuova strategia**: l'investimento potrebbe tornare redditizio se tutta o in parte la previsione di costruire alberghi venisse trasformata in quella di costruire edifici residenziali e/o commerciali. Strategia chiaramente ispirata agli interessi dei privati e che gli amministratori avrebbero potuto non avallare, e questo senza alcun rischio di andar contro a presunti "diritti acquisiti". C'è il caso in cui questo viene fatto, come quello di Battaglia T. con le Valli Selvatiche.

In questo di Teolo invece le cose vanno ben diversamente.

Il **5.10.1995** il Consiglio comunale adotta una variante parziale che la Regione approva con DGR 702 del **4.3.1997**. Prevede, come riporta la Regione, la possibilità di edificare 107.000 mc, così suddivisi (ecco la novità!): per il 50% di tipo termale, per il 40% residenziale e per il 10% commerciale. La stessa Regione chiarisce nella delibera le motivazioni di questa scelta:

*"Malgrado la previsione [di area termale] sia presente da tempo nel PRG in recepimento alle norme prescritte dal PURT, l'area non ha mai avuto una razionale utilizzazione proprio per la **monofunzionalità termale** della stessa: una maggiore possibilità di interventi su un'area di notevole ampiezza, razionalmente collegata da una buona viabilità con il centro [!] potrà essere di stimolo per una sua attuazione".*

Ammissione sconcertante e quantomai illuminante.

Almeno da citare, di passaggio, che con la stessa delibera la Regione bocchia la proposta di 2 aree PEEP di 6.000 e 9.000 mq perché "non sufficientemente motivate".

Il **9.6.1997** un gruppo di privati fa **ricorso al TAR** chiedendo l'annullamento della delibera regionale di approvazione della variante contestando i nuovi insediamenti residenzial-commerciali previsti e il loro dimensionamento.

Il 26.2.1998 il TAR sospende il giudizio di merito ritenendo necessario acquisire dalla Regione vari documenti relativi alle scelte della variante (volume residenziale, numero abitanti previsti, estensione dell'area edificabile...).

Con sentenza del 29.10.1998 il TAR si esprime definitivamente accogliendo in pieno i ricorsi e annullando la delibera regionale (All. 4); vengono contestati in particolare i criteri in base ai quali è stato previsto il dimensionamento della variante.

Ma l'**8.2.1998** il Consiglio comunale (e resta un punto oscuro come sia stato possibile aggirare la sentenza del TAR) aveva già adottato una Variante generale che per l'area in questione riproponeva la stessa destinazione della Variante del '95. E così la Regione la approva con DGR 1621 dell'**11.4.2000** (All. 5).

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un "**Piano Particolareggiato esteso all'intera area ineditata**".

L'area da tempo venduta dai Benetton risulta ora di proprietà della Immobiliare CIMA S.R.L. con sede in Padova.

12.2.2002 - La Giunta comunale adotta il Piano Particolareggiato della zona termale e il 26.3.2002 il Consiglio comunale lo approva. Il Piano ha validità di **10 anni**, eventualmente prorogabili di altri 5.

Il **29.9 2003** il Consiglio comunale approva la **convenzione** tra il Comune e la Società Immobiliare CIMA S.R.L. per l'attuazione del Piano Particolareggiato (All. 6).

Inutile entrarne nel merito perché in realtà non viene iniziato alcun lavoro.

La ditta fallisce e il terreno va all'asta.

Passano così i 10 anni, ma anche gli ulteriori 5 di validità del PP. **Gli amministratori hanno un'altra occasione più che favorevole per rivedere le previsioni dell'area.** Invece ...

ITER DELLA LOTTIZZAZIONE: SECONDA PARTE, DAL 2003 D OGGI

1.12.2021 - L'area viene acquistata dalla società LUNA S.R.L., società costituita da poco, precisamente il **9.12.2020**.

7.4.2022 - Dopo pochi mesi (nel corso dei quali, come si leggerà nella delibera del 12.4.2022 che citeremo tra poco, si svolgono "**intense trattative**" tra Comune e nuovi proprietari) riparte l'iter per lottizzare l'area. Come? Stavolta con la speciale procedura introdotta nel 2004 nella legge urbanistica regionale con l'art. 6, cioè la richiesta al Comune di un "**accordo tra soggetti pubblici e privati**". Procedura che consente ai Comuni di concludere "accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico".

Su una superficie di circa 90.000 mq sono previsti circa 150.000 mc, dei quali 60.000 per 9 condomini di 4 piani (All. 7).

Vengono cambiate (e non certo a vantaggio della chiarezza) le Norme: l'attuazione non è più "*subordinata - come avevamo visto - alla approvazione di un piano particolareggiato esteso all'intera area inedificata*". Questa la nuova, contorta formulazione:

*"Gli aventi titolo possono intervenire in via preliminare con un **Piano Guida** con l'obiettivo di sviluppare le "possibili" [sic!] soluzioni urbanistiche coerenti con il PAT e di favorire tramite la concertazione, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale gli interventi sia di tipo pubblico che di tipo privato".*

12.4.2022—Il Consiglio comunale approva all'unanimità l'accordo. Nella relativa delibera si chiarisce in modo inequivocabile **la vera molla che sottende all'accordo pubblico-privato**:

"allo stato attuale, solamente mediante l'apporto di risorse finanziarie private è possibile definire un programma organico di realizzazione degli interventi di interesse pubblico in questione".

Insomma, gli aspetti urbanistico-ambientali passano in secondo piano rispetto alle necessità del Comune di fare cassa!

Visione profondamente distorta diventata purtroppo prassi comune, ma certo non per questo meno grave.

Ma non finisce qui: dopo l'accordo pubblico-privato e il Piano Guida arrivano le "Unità minime di intervento".

Il **22.2.2023** - Viene adottata all'unanimità dal Consiglio comunale la Variante n. 27 al PI per accogliere l'accordo di cui sopra. Con quest'altra novità ulteriormente favorevole per il privato: vengono previste per l'attuazione del Piano Guida **2 Unità Minime di Intervento**. Cioè non più piano unitario come previsto anche dal pur generico Piano Guida, ma possibilità di frazionare l'intervento in due fasi.

La ratio è chiaramente enunciata dal progettista arch. Buggin ai consiglieri:

"Siamo in un momento in cui anche il mercato immobiliare, per quanto interessato a queste aree, ha delle difficoltà a realizzare in un unico momento un intervento completo in un'area così estesa necessitando un impegno finanziario importante difficile da trovare [...]. Per cui c'è la possibilità per il privato di intervenire in due momenti, anche con un

impegno economico diverso da quello che richiedeva un intervento unico [...]. La prima unità minima di intervento è quella che riguarda le unità residenziali e la seconda riguarda le unità termali. Non c'è una priorità di intervento, per cui non è necessario che parta la prima e poi la seconda".

Operazione dunque non più giustificabile sul **mercato termale** (come noto in crisi da lungo tempo), ma ora neanche su quello **immobiliare!**

Nonostante tutto... la lottizzazione ha da farsi!

Tanto più col paradosso (o la beffa) delle norme urbanistiche regionali, che sembrano fatte su misura dei cementificatori, secondo le quali l'intervento (150.000 mc su 10 ettari) non costituirebbe "consumo di suolo"!

"Dato atto - conferma infatti la Delibera di adozione della Variante in questione - che le attività previste dalla presente variante parziale riguardano interventi in aree ricadenti in zona di "urbanizzazione consolidata" [abbiamo visto in realtà quanto "consolidata"!] e quindi come previsto dall'art. 12, comma 1, lettera c della Legge Regionale n. 14/2017 e s.m.i. non comportano consumo di suolo".

Manca ora la conclusione. Per la quale verrebbe da suggerire una proposta:

e se fossero gli stessi amministratori di Teolo, valutati tutti i possibili risvolti della vicenda, sulla base delle concrete vie d'uscita disponibili, a por fine a questa storia certo poco gloriosa? Sarebbe un modo apprezzabile/onorevole per riscattare oltre mezzo secolo di previsioni infondate e di poco dignitosi cedimenti.

Allegati

cronaca della città

CASO MICHELANGELO

“C”è la mafia delle terme”

O arriva l'acqua termale in albergo oppure i 53 lavoratori restano a casa

E' stata sospesa, almeno per il momento, la procedura di licenziamento avviata qualche giorno fa dai proprietari dell'Hotel Terme Michelangelo di Monteortone nei confronti dei 53 dipendenti. «Non illudiamoci, è soltanto una luce passeggera, fra dieci giorni i licenziamenti saranno riproposti» ha detto Giorgio Pajaro della Fisascat-Cisl di Abano durante la conferenza-stampa che si è svolta ieri mattina in una sala dell'albergo. Oltre ad una delegazione di lavoratori del Michelangelo erano presenti anche Franco Piacentini della Flicams-Cgil ed Ernesto Mastero, membro del consiglio d'azienda dell'Hotel Leonardo da Vinci, «controllato» dalla stessa società proprietaria del Michelangelo.

Come è noto il caso «Michelangelo» è scoppiato alcuni giorni fa. L'albergo è nuovo, le sue strutture modernissime, ma ha un neo grosso come una casa. Non ha acqua. Quella termale, s'intende. Anzi non ha nemmeno l'autorizzazione per ottenerla entro un tempo ragionevole. Niente acqua termale, niente clienti e niente lavoro. Fatta l'equazione, la direzione aziendale ha sventolato la «necessità» di licenziare i 53 dipendenti.

«Se ci sono persone a cui non

si può addossare la colpa di questa situazione — ha ribadito Pajaro — queste sono proprio le maestranze. La società era stata affidata dagli organismi competenti dall'imbarcarsi in avventure alberghiere dopo quella compiuta con il Leonardo. Perché l'ha fatto? Perché ha assunto 53 lavoratori che avevano già un altro posto di lavoro?». A queste domande Pajaro ha dato delle risposte: «Fino ad oggi c'è stata una gestione selvaggia delle acque del bacino euganeo. Chi ce l'ha se la tiene, chi non ce l'ha o non riesce ad ottenerla gioca pesante con i lavoratori e con il sindacato».

«Perciò — ha aggiunto Pajaro — o arriva l'acqua (e deve arrivare) al Michelangelo oppure questo albergo deve essere raso al suolo. I lavoratori, in ogni caso, non devono pagare errori altrui».

Più drastico (ma anche criticato dai lavoratori), Franco Piacentini: «Non bisogna concedere l'acqua al Michelangelo — ha ribadito il sindacalista della Cgil — perché in questo modo il sindacato farebbe il gioco del padrone e non manterrebbe fede alla linea che si è dato per un uso democratico dell'acqua del bacino».

TERME EUGANEE

Il caso dell'albergo senza terme

Il caso dell'albergo e stabilimento di cura «Michelangelo» di Monteortone (spesi alcuni miliardi, tutto pronto, personale già assunto), che non può entrare in servizio per il mancato permesso di utilizzare le acque termali (le stesse che già servono il gemello Leonardo) è assurdo a proporzioni impensate. Ha dato origine, nell'ambito della legge regionale di salvaguardia del bacino, a tutta una serie di riunioni e di incontri, a livello politico e amministrativo, oltre che sindacale, che hanno di volta in volta chiamato in causa, tra gli altri, i tre sindaci di Abano, Montegrotto e Teolo, i rappresentanti dei vari partiti, e gli esponenti delle Associazioni degli albergatori e delle Gestioni uniche termali.

Da una parte, coloro che considerano la vincenda circoscritta all'interesse privato e inserita in una interpretazione riduttiva della legge regionale. Dall'altra, coloro che, pur non condividendo i sistemi usati per indurre la Regione a concedere l'impiego delle acque termali, allargano la visuale all'apporto che la nuova importante iniziativa potrà dare all'attività della Stazione termale e allo sviluppo di Monteortone.

Aggiungono, costoro, che la legge regionale per la salvaguardia del bacino vieta, dalla sua entrata in vigore e fino a quando i piani regolatori dei singoli Comuni si saranno adeguati al piano di utilizzo approvato dal Consiglio regionale, il rilascio di licenze edilizie per fabbricati destinati a stabilimenti termali.

Ma il «Michelangelo» la sua licenza edilizia l'aveva ottenuta, dal comune di Teolo nel cui territorio rientra, prima che la legge fosse emanata. Ed era già iniziata la costruzione del grande edificio che viene indicato come quello del gemello Leonardo nel pia-

no regolatore comunale. Si afferma inoltre, che la legge regionale fissava dei termini precisi entro i quali il «piano di utilizzo» avrebbe dovuto essere approvato: termini che non si sono potuti rispettare e che non potranno essere rispettati per parecchio altro tempo. L'osservazione dovrebbe valere anche per l'uso in via provvisoria dell'acqua termale, secondo la prassi prevista dalla legge mineraria dello stato del 1927, ed adottata per buona parte degli stabilimenti aperti ad Abano e Montegrotto nell'ultimo mezzo secolo.

Questa è la tesi, tendenzialmente difensiva, contrastata da quella, prevalentemente politica, che non vorrebbe in nessun caso vedere premiato l'atteggiamento del «fatto compiuto» adottato dalla società del «Michelangelo», insistendo invece sull'opportunità di una rigida e restrittiva interpretazione della legge regionale, che potrebbe essere estesa, secondo qualche autorevole avviso, anche, nel caso specifico, alla programmazione delegata per la gestione pubblica delle acque.

E' da ritenere, che alla fine, anche questo scontro di opinioni locali, non sarà stato inutile. Pur rimanendo ovviamente, arbitra, nel suo potere decisionale, la Regione, che dovrà tener conto, tra l'altro, che casi analoghi a questo del «Michelangelo» stanno proliferando per altri alberghi termali di più o meno prossima apertura sia ad Abano che a Montegrotto.

Il Mattino di Padova 7 Luglio 1978

Il Gazzettino 19 luglio 1978

Il Gazzettino 9 ottobre 1976

DECISIONE DEL PRETORE BORRACCETTI

Teolo: sequestrato il prg

E' stata inviata una comunicazione giudiziaria all'ex sindaco Vergani - Tre lottizzazioni « sospette » al centro dell'inchiesta del giudice

Nel « mirino » del magistrato è da qualche giorno il comune di Teolo. Per vederlo chiaro, infatti, su una terna di lottizzazioni compiute qualche anno fa nella zona di Treponti (cioè in pianura), il pretore dott. Vittorio Borraccetti ha ordinato il sequestro del piano regolatore generale del centro collinare, oltre alla documentazione delle lottizzazioni. Non solo: ha anche inviato una comunicazione giudiziaria all'ex sindaco geom. Emilio Vergani (intestataro, tra l'altro, di una delle succitate lottizzazioni) con l'accusa di omissione continuata di atti d'ufficio. Il sequestro del materiale è stato compiuto dai carabinieri della squadra di polizia giudiziaria presso la procura.

La vicenda, dai risvolti né semplici né chiari (almeno per il momento) ha preso av-

vio nel maggio scorso, quando il comitato per la difesa dei colli euganei aveva presentato alla magistratura una circostanziatissima denuncia, abilmente articolata specie sotto il profilo giuridico. Si « informava » infatti il giudice che nel comune di Teolo esistevano tre lottizzazioni che potevano ritenersi abusive in quanto la metodologia di approvazione appariva gravemente sospetta.

Teolo è un comune collinare paesaggisticamente protetto e, come tale, inserito in un particolare elenco del ministero dei lavori pubblici. Siccome era privo del piano regolatore, ogni lottizzazione è inibita.

Tuttavia, nel 1970 l'amministrazione comunale adotta il prg e lo inoltra, come imponeva allora la legge, al ministero dei lavori pubblici

(ora sostituito dalla Regione) col tramite del provveditorato alle opere pubbliche. Esisteva una disposizione che se il succitato ministero non si fosse pronunciato entro un anno dalla presentazione sulla « bontà » o meno del piano stesso il comune avrebbe avuto via libera per l'avvio di eventuali lottizzazioni previste dal prg. E così, appunto, fece l'amministrazione di Teolo alla scadenza dei termini previsti.

Intanto, sulla base della nuova normativa, i poteri decisionali, anche in tema di urbanistica comunale, vennero trasferiti dal ministero alla regione. E così, dopo due anni dalla presentazione, il testo del prg di Teolo viene restituito, con una serie di osservazioni e con l'invito ad una rielaborazione. Il parere era del consiglio superiore dei lavori pubblici. A questo

punto cosa avrebbe dovuto fare il sindaco Vergani? Convocare il consiglio comunale per decidere sulla applicazione delle speciali norme edilizie, previste, come si diceva, per i comuni di interesse paesaggistico e sprovvisti del piano regolatore.

Invece, per quanto risulta al dott. Borraccetti, il geom. Vergani ha scritto una lettera alla Regione, con la quale avrebbe annunciato la restituzione dell'elaborato del prg al fine di evitare l'applicazione delle succitate norme speciali, che, ovviamente, venivano a bloccare, meglio ad eliminare « fisicamente », le lottizzazioni già effettuate. Ed anche copia di questa assai significativa lettera venne allegata agli atti della denuncia che il comitato per la protezione dei colli euganei presentò al pretore.

Il Mattino di Padova 16 novembre 1985

Il « caso » urbanistico di Teolo sollevato dal Comitato Difesa Colli Euganei

L'ex sindaco si becca tre anni

Vergani ha avuto il condono. Assolti gli altri due imputati

TEOLO - Si è conclusa ieri sera, pochi minuti prima delle 17 dopo quasi cinque ore di camera di consiglio, un processo per una irregolarità urbanistica (interpretazione ritenuta illegittima del Piano Regolatore Generale) che alla fine, con diverso titolo di responsabilità aveva coinvolto tre persone. L'ex sindaco di Teolo, geometra Emilio Vergani, 76 anni, abitante in via Euganea Praglia, il professor Mario Ulliana, 60 anni, Vittorio Veneto, via Lorenzo Da Ponte, ex assessore regionale all'urbanistica e l'architetto Camillo Pluti, 52 anni, Padova, via Papafava all'epoca dipendente della sezione regionale. I fatti risalivano al periodo 1972-1973: Vergani era imputato di falso e di interesse privato in atti d'ufficio. Il professor Ulliana e l'architetto Pluti dovevano rispondere solo di falso. Brevemente la

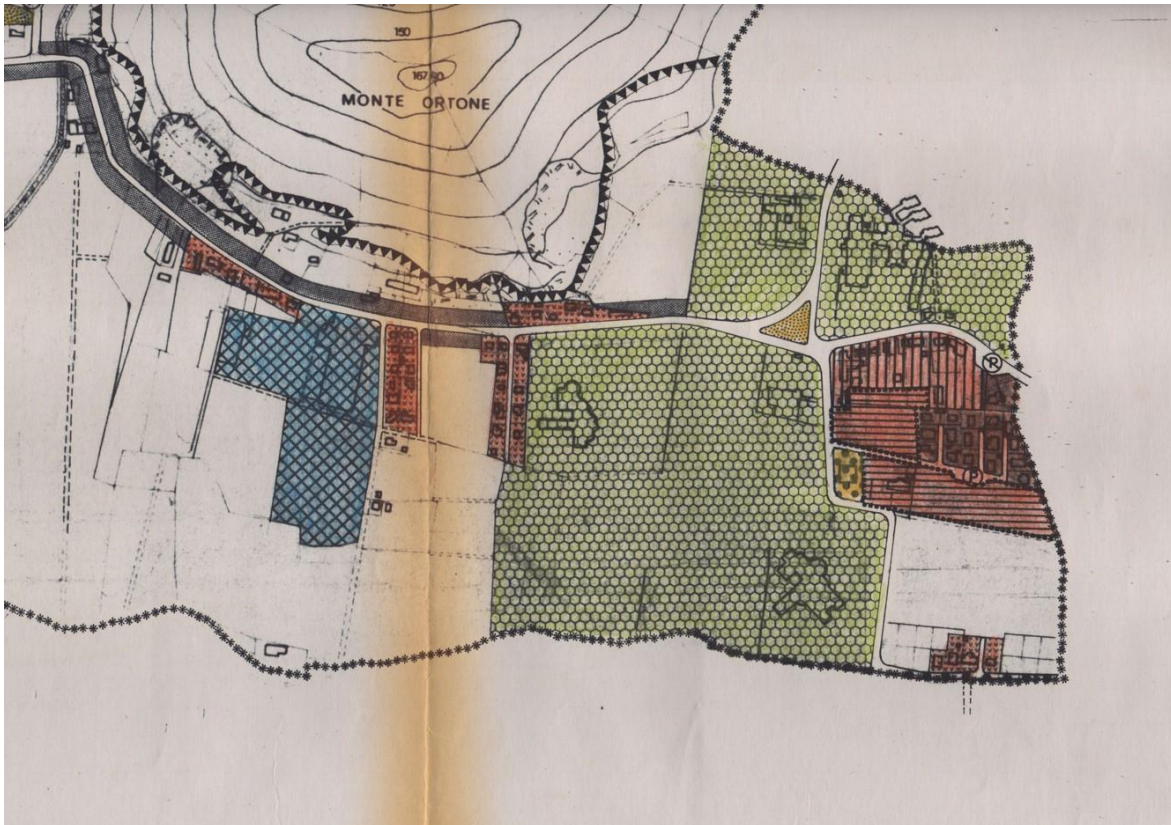
vicenda: nel periodo 1969-1970 il Comune di Teolo, diretto dal Vergani aveva adottato il PRG. In quell'epoca le Regioni non erano ancora investite della competenza in materia di urbanistica e pertanto l'elaborato dovette essere inviato al Ministero dei Lavori Pubblici. Quando l'incarico di visionare il PRG venne delegato alle Regioni il piano di Teolo era già stato esaminato da una commissione superiore dei Lavori Pubblici che aveva espresso già un parere approvando parte del PRG, chiedendo modifiche per altra, censurando altra ancora. Cosicché quando il dossier da Roma finì, nel 1972, alla Regione a Venezia gli esperti veneti si trovarono di fronte ad un dilemma in quanto oltretutto l'elaborato avevano nelle mani pure un parere. Che fare? Nel frattempo il Comune di Teolo aveva

adottato il Piano con apposita delibera in attesa della conclusione « romana », piano che prevedeva tre lottizzazioni rispettivamente intestate al Vergani, al conte Emo Capodilista e all'avvocato De Novi di Milano.

Queste lottizzazioni, alla luce della nuova normativa urbanistica, apparvero illegali al Comitato per la Difesa dei Colli che sparse una denuncia all'allora pretore Vittorio Borraccetti. Gli atti furono trasmessi per competenza al sostituto Pietro Calogero che, analizzata la situazione emetteva ordine di cattura nei confronti di Vergani che trascorrevva tre giorni al Due Palazzi. S'era nel 1976 e Calogero sempre più « risucchiato » nella inchiesta sull'Autonomia, aveva « abbandonato » il dossier che successivamente era stato assegnato al dottor Borraccetti quando assunse l'ufficio di

Pubblico Ministero. Il motivo del contendere era appunto sulla interpretazione della normativa nel delicato momento del « trapasso di poteri » dallo Stato alle Regioni. In questo momento il PRG di Teolo e soprattutto le tre lottizzazioni erano legittime o no?

Borraccetti ieri mattina in un lungo intervento ne ha contestato la legittimità e pertanto ha chiesto 4 anni di reclusione per Vergani e due anni a testa per Ulliana e Pluti. Poi gli interventi della difesa costituita dagli avvocati Giulio Schiller, Franco Antonelli, Mario Simio, il professor Benvenuti e l'avvocato Franchini di Venezia. Alle 12 il tribunale è entrato in camera di consiglio uscendo dieci minuti alle 17: Ulliana e Pluti sono stati assolti con formula piena, Vergani ha avuto tre anni, condonati.



PRG di Teolo approvato nel 1987

Il Mattino di Padova 22 gennaio 1999

Abano-Terme-Colli Euganei

Il Tar «cancella» la variante approvata nel '95 dal Comune di Teolo

Monteortone: solo hotel

Case e negozi incompatibili con le cure

di Gianni Biasetto

TEOLO — Ritorna ad uso strettamente alberghiero-termale la vasta area verde tra gli hotel Leonardo e Michelangelo in zona Monteortone.

Il Tar del Veneto ha annullato la variante al piano regolatore — adottata nell'ottobre '95 dal Comune di Teolo ed approvata nel marzo '97 dalla giunta regionale — con cui si estendeva la possibilità di edificare tra i due alberghi, oltre alle attrezzature termali, anche strutture ad uso commerciale e soprattutto residenziale con un piano particolareggiato.

La prima sezione del Tar (presieduta da Gaetano Trotta) ha accolto i ricorsi presentati dagli albergatori locali, per l'occasione difesi dall'avvocato aponense Flavio Panazol. L'annullamento della variante, in pratica, riporta la superficie ai confini con Abano alla classificazione prevista dalle norme del Prg di Teolo adottato nel 1986. Norme che consentono, in base anche ai limiti imposti dall'articolo 10 del Puri (il famoso Piano di utilizzo della risorsa termale), la costruzione di un solo albergo di capienza non inferiore ai 160 posti-letto, con un indice fondiario di 2,5 metri cubi per metro quadrato.

Gli albergatori locali, preoccupati per la notevole quota di insediamento residenziale e commerciale che si sarebbe potuta realizzare grazie alla variante, hanno fatto leva nel formulare i ricorsi sul forte impatto ambientale che il complesso avrebbe provocato in una zona di alto valore paesaggistico, peraltro soggetta a tu-



L'area che è ritornata ad uso alberghiero e termale

Piran

tela dall'Ente Parco Colli, e soprattutto sul non corretto dimensionamento dell'area.

Il Tar, infatti, ha confermato quanto eccepito dagli albergatori di Monteortone. E cioè che i metri cubi realizzabili (e di conseguenza l'incremento

della popolazione) sarebbero stati ben superiori a quelli dichiarati nella delibera di variante. A causa di una palese «approssimazione dei calcoli fatti».

La variante urbanistica per la realizzazione ai confini tra

Teolo ed Abano di un complesso polifunzionale di grosse dimensioni (si ipotizzavano 160-170 mila metri cubi di fabbricato) a destinazione anche residenziale e commerciale, aveva scatenato, a partire da un paio di anni fa, la protesta degli albergatori e dei commercianti della zona.

I primi, preoccupati per la perdita di una prerogativa come quella di avere la struttura alberghiera situata tra il verde di una zona tranquilla. Gli altri, invece, per il possibile insediamento di attività commerciali in un'area dove già per le esistenti gli affari non vanno proprio a gonfie vele.

A fianco degli operatori termali di Monteortone erano scesi in campo anche il sindaco di Abano Cesare Pilon ed i vertici delle associazioni di categoria degli albergatori e dei commercianti. Per rendere più incisiva la protesta a Monteortone si è anche costituito un apposito comitato.

Per ora la realizzazione del complesso è scongiurata ed i primi a cantare vittoria sono, ovviamente, i gestori delle aziende termo-alberghiere del Comune di Teolo che vedono scongiurata l'ipotesi di vedere realizzati, a ridosso degli hotel, centinaia di appartamenti ed un certo numero di negozi.

Meno contenti saranno i proprietari dell'area e gli amministratori del Comune di Teolo.

Quest'ultimi dall'operazione Monteortone contavano di ricavare qualche miliardo di lire di oneri di urbanizzazione da investire per migliorare la viabilità Tramonte-Monteortone e risolvere alcuni problemi che affliggono il territorio.



PRG di Teolo approvato nel 2000

Il Gazzettino 10 ottobre 2023

TEOLO Il consiglio comunale (la minoranza si è astenuta) ha approvato la convenzione per la costruzione ad opera della Società Immobiliare Cima di Abano

Il Centro Termale adesso può diventare realtà

Il Comune porta a casa 280 mila euro per i lavori di fognatura fino a Tramonte. Sarà rispettata la vocazione turistica

Teolo

Darà il via definitivo al progetto di trasformare anche il comune di Teolo in stazione di cura e soggiorno la convenzione approvata dal consiglio comunale con la "Società Immobiliare Cima" di Abano Terme per la costruzione del Centro Termale polifunzionale situato tra Monteortone e Tramonte per complessivi 162 mila metri cubi. Infatti la convenzione che ha ricevuto i voti positivi della maggioranza e l'astensione dei consiglieri di minoranza è stato l'ultimo atto di competenza dell'amministrazione di Teolo, quello che darà il via concretamente ai lavori di costruzione dell'area termale. Approvazione sofferta da parte delle minoranze che fino all'ultimo, stando a voci di corridoio, davano per divisi sulla votazione. Solo alcuni emendamenti approvati, anche dalle maggioranze, ed aggiunti alla convenzione hanno dato la necessaria sicurezza ad alcuni consiglieri che si sono astenuti invece di dare



voto negativo.

"L'intento nostro era quello di vincolare il più possibile lo scopo originario per il quale il progetto è nato - spiega Mario Pirolo capogruppo delle minoranze - Infatti l'intento principale sarà quello di dare alla popolazione oltre ai servizi anche uno sbocco lavorativo ed

una vocazione turistico termale, quindi la parte residenziale deve avere una porzione marginale sull'intera operazione. In particolare vogliamo che la società immobiliare si impegni ad assicurare prima di tutto la realizzazione del centro termale".

Il comune teolese, proprietario di 15 mila metri cubi di residenziale avrà a disposizione, con la realizzazione dell'opera, oneri di urbanizzazione notevoli tanto da promettere ai residenti di Tramonte la sistemazione di annosi problemi legati in particolare alle fognature e alla viabilità del paese. "Abbiamo portato a casa anche 280 mila euro dati dalla ditta Cima - continua il sindaco Lino Ravazzolo - che saranno spesi per finanziare le condotte della fognatura che da Abano giungeranno direttamente a Tramonte, risolvendo definitivamente il problema, inoltre sempre l'agenzia immobiliare con 20 mila euro realizzerà uno studio riguardante la capacità turistico termale della zona di Teolo".

Simonetta Conardi



Ipotesi del Progetto 2022