Via dei Castori: beffati dalla concessione edilizia

Domenico Sartori

Una «normale» storia italiana, dove si incrociano burocrazia, codicilli, interpretazioni delle norme, errori e omissioni, avvocati e giudici. Quindi, al dunque, danni. Storia tutta trentina, con gli ingredienti che rimbalzano tra l'edizia privata del Comune e via dei Castori, a Martignano. La raccontano Matteo e Pierangelo Margoni , della Cogema, oggi in procedura di concordato preventivo.

La vicenda prende corpo nel 2006, quando a chiedere la concessione edilizia per realizzare una palazzina di sette appartamenti è l'Immobiliare Andreatta srl, cui poi subentra la Alpi 3000 srl, infine la Cogema sas di Matteo Margoni & C. In breve: hanno una concessione in mano, quindi avviano l'operazione immobiliare. Partono. Scavano. Tirano su le fondamenta. Ma il Comune, che gli aveva dato il la , li ferma, avviando la procedura di revoca della concessione. Perché la viabilità di accesso, la strada, è inadeguata: troppo stretta. A quel punto, si fanno carico, in accordo con il Comune, di allargarla. Lo fanno, e così i lavori della palazzina ripartono. Quando, alla fine, presentano al Comune il conto, chiedendo la copertura dei costi sostenuti per ampliare la strada, si trovano di fronte ad un muro di gomma. Non gli resta che rivolgersi al giudice civile del Tribunale di Trento. Che però sentenzia: la competenza non è nostra, è del Tar, il giudice amministrativo. Che a sua volta solleva un problema di giurisdizione e non si pronuncia, chiedendo alle parti di presentare delle memorie sulla questione.

«Lo faremo entro in termini» dice Matteo Margoni «ma è inaudito quanto è accaduto: dovremo andare in Cassazione o al Consiglio di Stato solo per sapere qual è il giudice competente. Altre spese e nessuna certezza. Il danno è ormai fatto».

Il primo ingrediente della storia è quello che i Margoni considerano un «grave errore degli uffici dell'edilizia privata, allora diretti dall'architetto Penasa». Per coglierlo, basta incrociare le date. La concessione edilizia è rilasciata il 7 gennaio 2008, dopo che sul problema strada di accesso era arrivato il parere favorevole del Servizio viabilità. Prima (2006), però, il Tar s'era pronunciato con sentenza sul caso di via alla Val a Povo, e, analogamente il Consiglio di Stato con ordinanza del marzo 2007: nella sostanza, per poter essere considerata tecnicamente idonea per le opere di urbanizzazione primaria, la strada dev'essere larga almeno 4,5 metri. Cosa succede, a quel punto? Che il Servizio edilizia privata parte con il riesame di tutte le pratiche pendenti, comprese quelle che già ottenuto il parere positivo del Servizio viabilità. Tutte, ma non quella di via dei Castori. Omissione? Dimenticanza? La

conseguenza è che, se anche se la viabilità è inadeguata (la strada è larga 2,5 metri), viene «staccata» la concessione edilizia.

E qui parla il geometra Pierangelo Margoni: «Dopo la sentenza del Tar, non avrebbero dovuto rilasciarla. Noi avevamo iniziato i lavori e poi, nel marzo 2008 Cogema è subentrata ad Alpi 3000 nell'operazione immobiliare in forza della concessione edilizia. Grave è che solo dopo, con provvedimento del 28 aprile 2008, il Comune ci ha comunicato la sospensione e il riesame della concessione». La giustificazione è che il 9 aprile era arrivata, da terzi, una richiesta di accesso agli atti con la «minaccia» di ricorso al Tar.

A quel punto, che avete fatto? «Assistiti dal legale» risponde Pierangelo Margoni «al Comune abbiamo detto che c'erano due strade: o avvio di un contenzioso con la richiesta di danni per 2-2,5 milioni, tra acquisto del terreno, caparre da restituire, lavori già eseguiti; o allargare la strada». «L'interesse di evitare la causa era reciproco» aggiunge Matteo Margoni «noi eravamo strasicuri, avendo acquisito la concessione edilizia, ma avevamo l'interesse a proseguire i lavori. Fu fatto un computo metrico, stimato il costo dei lavori di allargamento (184 mila euro). Il Comune si impegnò a trovare le risorse per coprire le spese e, con urgenza, a pochi dalla richiesta, ci rilasciò la concessione per allargare la via».

Sistemata la strada, la palazzina viene costruita e ultimata nel 2010. «E qui parte l'odissea» dice Pierangelo Margoni «innumerevoli incontri col Comune, con l'assessore Biasioli che tergiversa. Non sapevano come giustificare la spesa. Li mettiamo in mora, siamo costretti a chiedere i danni. Ma oggi sappiamo che entrambi i tribunali, civile e amministrativo, si ritengono incompetenti. Ma che paese è questo, che ci costringe ad andare in Cassazione per sapere chi deve dare un giudizio? L'impressione è che la magistratura dia una mano al Comune». La conclusione di Matteo Margoni è amara: «Noi ci siamo fidati della parola del dirigente comunale. Cosa avremmo dovuto fare? Farci rilasciare una fidejussione? Col senno di poi, avremmo dovuto restituire la licenza, far fallire l'impresa e chiedere subito 2,5 milioni di danni».