



COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO COMUN DE ANPEZO

CAP 32043 – Corso Italia, 33 – Tel. 0436 4291 - Cod.Fisc. - P.IVA 00087640256
pec: cortina@pec.comunecortinadampezzo.it

COMUNICATO STAMPA

Definito in via stragiudiziale il contenzioso con la Società Bigontina. Firmato l'accordo tra il Commissario straordinario e il legale rappresentante della Società.

È stato firmato dal Commissario straordinario Carlo De Rogatis e dal legale rappresentante della Società Bigontina s.r.l., Davide Alcide Setten, presso la sede comunale, l'accordo che pone fine al quarantennale contenzioso tra il Comune ampezzano e i proprietari dell'area conosciuta come "ex Olbi", in località Bigontina.

L'area era stata acquistata negli anni sessanta del secolo scorso dall'ing. Gastone Olbi di Padova, quando ancora era considerata edificabile. Ma quella edificabilità fu stralciata dalla Regione Veneto nel 1979, in occasione dell'approvazione del primo piano regolatore generale di Cortina.

Prese avvio, allora, un lunghissimo contenzioso tra la famiglia Olbi e il Comune Ampezzano, che portò all'annullamento di quel primo piano regolatore e dei due successivi. Anche il piano approvato nel 2003 e tuttora vigente fu impugnato dall'ing. Olbi, perché confermava l'inedificabilità dell'area di sua proprietà. In quella occasione, tuttavia, il T.A.R. Veneto, con la sentenza n. 1722 del 2006, non annullò l'intero piano, com'era in precedenza sempre accaduto, ma dichiarò che l'area del ricorrente doveva essere resa edificabile o che il Comune avrebbe dovuto corrispondere alla proprietà un indennizzo, parametrato alla reiterazione del vincolo e alla perdita dell'edificabilità.

Quella sentenza fu impugnata dal Comune, che nel giudizio di primo grado non si era costituito, ma l'appello venne dichiarato tardivo dal Consiglio di Stato nel 2009, sicché la decisione del T.A.R. passò in giudicato. Nel frattempo, l'area era stata ceduta dagli eredi dell'ing. Olbi alla Società Bigontina di Treviso.

Quest'ultima non attese molto a rivendicare i propri diritti e nel 2011 promosse un nuovo giudizio avanti al T.A.R., per chiedere l'esecuzione della giudicato formatosi sulla sentenza del 2006. E anche in quella occasione il T.A.R. ribadì l'obbligo dell'Amministrazione comunale di approvare una variante urbanistica, che rendesse l'area edificabile o riconoscesse alla proprietà un congruo indennizzo.

Con due distinte deliberazioni, risalenti rispettivamente al 2012 e al 2013, il Consiglio comunale optò per la prima soluzione, decidendo tuttavia di non attribuire all'area la destinazione residenziale attesa dalla proprietà, ma di collocarvi una struttura di servizio dell'attigua pista ciclabile, nel frattempo realizzata lungo il tracciato della vecchia ferrovia delle Dolomiti. Ovviamente, il privato non accettò la proposta e ricorse nuovamente al T.A.R..

Fino al 2015, peraltro, il Consiglio comunale non fu nelle condizioni di adottare una variante che attuasse l'indirizzo in precedenza deliberato, ovvero concedesse al privato la possibilità di realizzare il chiosco a servizio della pista ciclabile, perché l'area era stata nel frattempo vincolata all'inedificabilità assoluta dal Piano di assetto del territorio (P.A.T.), adottato nel 2012, in quanto essa era stata da detto piano inopinatamente inclusa nell'ampia zona destinata a prati pascoli.

La situazione si sbloccò soltanto nel 2014, con la restituzione del P.A.T. da parte della Provincia di Belluno e la conseguente cessazione del regime di salvaguardia.

Ma una nuova difficoltà si affacciò subito all'orizzonte, in quanto buona parte dell'area Bigontina era stata nel frattempo classificata come zona di media pericolosità idraulica dal Piano stralcio di assetto idrogeologico approvato dalla competente Autorità di Bacino, vedendosi così fortemente condizionata nelle concrete possibilità di sfruttamento edificatorio.

Ciò, peraltro, non impedì al Consiglio comunale di adottare nel 2015 una variante che ammetteva la realizzazione sull'area del già previsto chiosco di servizio alla pista ciclabile; ma il progetto avrebbe dovuto, a quel punto, tenere conto del vincolo idrogeologico ed essere sviluppato prevalentemente nel sottosuolo.

La reazione della Società Bigontina non si fece attendere e il Comune ricevette allora un nuovo ricorso al T.A.R., con il quale il privato chiedeva un risarcimento plurimilionario, in ragione del lungo tempo trascorso dal deposito della sentenza del 2006 e della perdita irreversibile dell'edificabilità, dipesa, a suo dire, esclusivamente dal comportamento inerte dell'Amministrazione comunale.

L'avvento del Commissario ha portato ad una riapertura del dialogo che si era interrotto con l'adozione della contestata variante del 2015. Le parti, prendendo atto dell'impossibilità, testimoniata da anni di inutili trattative e aggravata dai vincoli ambientali sopravvenuti, di trovare un accordo che prevedesse l'attribuzione della destinazione residenziale dell'area Bigontina, hanno rispolverato vecchie ipotesi di accordo, basate sull'assegnazione al privato di aree comunali sulle quali potesse essere sviluppata una cubatura residenziale.

Dopo lunghe e faticose trattative, è stato infine trovato un accordo, che prevede la permuta del terreno di proprietà della Società Bigontina con la ex casa del Capitano, di proprietà comunale, già inclusa nel piano delle alienazioni e per due volte messa inutilmente all'incanto. Con l'acquisto dell'immobile comunale, che potrà ristrutturare, la Società Bigontina otterrà infatti in natura l'edificabilità assegnatale dalla sentenza del 2006 e rinuncerà per questo definitivamente a qualsiasi pretesa indennitaria e risarcitoria nei confronti del Comune, che otterrà in cambio un'area di circa 3000 mq, da valorizzare.

L'accordo è stato preceduto dalle necessarie verifiche estimative, amministrative e legali. In particolare, un docente dello IUAV, incaricato dall'Amministrazione comunale, ha proceduto alla stima del valore di mercato dei beni che costituiranno oggetto della permuta, giungendo alla conclusione che lo scambio è economicamente vantaggioso per il Comune. Mentre il legale del Comune ha messo in luce i vantaggi dell'accordo sul piano giuridico processuale, sottolineando come lo stesso porterà alla definizione di un contenzioso particolarmente difficile, dall'esito incerto, con la garanzia che il Comune non dovrà sostenere alcuna spesa, pagare alcun indennizzo o risarcire alcun danno.

Con la firma dell'accordo, cui seguirà a giorni la permuta dei due immobili (con rogito notarile a carico della Società), si potrà quindi finalmente dire conclusa una contesa giudiziaria che ha impegnato duramente il Comune per almeno quarant'anni.

Cortina d'Ampezzo, 26 maggio 2015