



Cles, 18 marzo 2026

**Spettabili  
CONSIGLIERI COMUNALI**

Prot. n. 7834/2026

**OGGETTO: Risposta all'interpellanza  
presentata dal gruppo consiliare "Percorsi Comuni" consiglieri Carmen  
Noldin e Leonardi Fabrizio avente ad oggetto: "Destinazione e fruibilità  
delle aree di proprietà comunale derivanti da perequazioni urbanistiche e  
piani attuativi".**

L'urbanistica perequativa che il Comune di Cles ha attuato negli ultimi 20/25 anni, ha creato un patrimonio di aree ed opere che sono state regolarmente realizzate e cedute al patrimonio pubblico. Si tratta di una innumerevole serie di cessioni (costituite da aree ed opere) che normalmente hanno visto la realizzazione di marciapiedi, strade, aree verdi, parcheggi e impianti, rivolte prevalentemente all'urbanizzazione del territorio in prossimità delle nuove lottizzazioni previste dai diversi PRG che si sono susseguiti.

Con il consolidamento dell'urbanistica perequativa sono stati introdotti i Piani Attuativi, in grado anche di collegare diverse aree del paese per ottenere una perequazione pubblica in luoghi diversi da quelli del nuovo insediamento residenziale o produttivo. E' il caso del PA21 che ha previsto aree residenziali in Via Flaim e in Via Bezzi allo scopo di ottenere a patrimonio comunale l'area del Prà dei Perari (oggi parco giochi, orti urbani e casa sociale). E' anche il caso del PA11 che ha previsto nuove aree produttive a Nancòn e specifiche possibilità di rigenerazione urbana in cambio di un'area verde a Spinazeda. Simile è anche il caso del PA10 in Viale Degasperi che ha portato a patrimonio un'ampia superficie da destinare a verde pubblico o quello del PA20 che ha visto la realizzazione di un'importante area pubblica com'è Piazza della Manifattura della seta.

Molti Piani Attuativi e di Lottizzazione sono in corso o in fase realizzativa, mentre altri sono stati chiusi e completati ed altri ancora sono stati rinnovati o stralciati per vari motivi, non ultimo quello della sopravvenuta scadenza della loro previsione da parte del PRG.

Le aree menzionate dall'interpellanza, però, non si accomunano con i casi di cui si è detto che trovano maggiormente assonanza con il terzo punto delle premesse, ma sono da riferire, invece, alla specifica e rigorosa assunzione a patrimonio di aree residenziali insediabili.



I Piani Attuativi n. 21, n. 35 e n.37 a cui va aggiunto anche il PA 33 di Via Castello (che non è stato menzionato dall'interpellanza) consegnano al Comune di Cles delle aree rigorosamente edificabili e non per servizi pubblici. La differenza è sostanziale perché la natura ed entità delle perequazioni previste dai vari piani attuativi risponde a specifiche strategie pianificatorie che devono essere rispettate, salvo dover modificare eventualmente lo stesso PRG.

I piani sopramenzionati, peraltro, individuano una molteplicità di perequazioni che constano in: allargamenti stradali, nuove vie di penetrazione, nuovi marciapiedi, tratti di piste ciclabili, cessione di aree, realizzazione di impianti, arredo urbano, pavimentazioni, ecc. a cui si aggiungono le aree residenziali insediabili che in taluni casi sono anche vincolate all'edificazione per edilizia agevolata o per prima abitazione.

Tutte le cessioni sono da considerare "bene comune", ma ognuna ha il proprio modo e i propri tempi per concretizzare il proprio beneficio alla collettività e quindi non è propriamente corretto dire che queste aree non sono valorizzate o utilizzate come bene pubblico. Le uniche aree che possono dirsi tali in effetti, sono quelle del PA10, dove i privati non hanno ancora realizzato le opere e perfezionato le cessioni e quelle del PA11, dove è necessario procedere con la progettazione del parco pubblico. Non esiste nemmeno il rischio che gli spazi di cui ai piani attuativi 21, 33, 35 e 37 non siano "adeguatamente resi fruibili dalla cittadinanza" perché sono destinati alla residenza ed in quanto tali sono da considerare "bene comune", cioè proprio la funzione per la quale erano stati previsti. Non vi è dubbio, invece, che il decoro delle aree edificabili inutilizzate sia importante e proprio il fatto di essere incolte necessitano lo sfalcio e la manutenzione che il Comune di Cles garantisce su tutti i lotti menzionati.

Passando ai punti finali dell'interpellanza va detto quanto segue.

- A questa Amministrazione sono state consegnate delle aree edificabili che rappresentano un'opportunità insediativa da utilizzare con parsimonia e saggezza. La loro messa a disposizione della collettività significa metterle sul mercato, inserendole di fatto nelle dinamiche immobiliari del nostro paese. Questa scelta deve essere molto ben ponderata perché influirà certamente sul mercato e sui prezzi finali delle abitazioni; ad oggi vi sono ancora diverse aree edificabili disponibili sul territorio, così come vi sono ancora molti edifici esistenti a cui le nuove tendenze di limitazione del consumo di suolo guardano con fiducia. Mettere sul mercato le nostre aree edificabili andrebbe, quindi, a creare una fastidiosa concorrenza al recupero del patrimonio esistente, ma è evidente che prima di inserire nuove aree edificabili nel PRG (sulla base del dimensionamento del fabbisogno residenziale) bisognerà anche valutare l'alienazione delle aree comunali proprio per non ridurre il valore di mercato.
- Oggi, le aree rappresentano un vero e proprio patrimonio finanziario che andrà utilizzato con intelligenza, sapendo che faranno parte del bilancio solo quando verranno messe in alienazione e a loro volta inserite a finanziare opere, perché non assegnarle ad alcun capitolo in uscita le porterebbe direttamente a diventare avanzo.



Non è opportuno, quindi, fare scelte affrettate, mantenendo piuttosto questi beni come opportunità straordinarie. Va pur detto che l'ipotesi di trasformare le aree edificabili in aree a servizi (verde pubblico, parcheggi, altro) non è vietata, ma necessita di una variante al PRG e buone motivazioni (di cui non si nega a priori l'esistenza) per rinunciare a un benefit finanziario così ingente. E' importante però sapere che l'argomento è molto articolato e multidisciplinare: rispetto o modifica di normative urbanistiche, gestione oculata delle risorse finanziarie comunali, monitoraggio del mercato immobiliare e del bisogno di casa, programmazione delle opere pubbliche, ecc.

- E' importante che la Cittadinanza comprenda che l'Amministrazione, pur rimanendo aperta a eventuali suggerimenti e approfondimenti da fare con la minoranza, dovrà decidere di mettere sul mercato le aree edificabili sulla base di valutazioni complesse e articolate, fra cui quelle dell'utilità (ai fini del bilancio) di introitarne il valore e/o l'opportunità di sostenere specifiche politiche per la casa sulla base del monitoraggio del fabbisogno e del mercato in atto.

La Sindaca  
**Stella Menapace**

L'assessore  
*Area della Rigenerazione  
Urbana e della Viabilità*  
**Vittorio Micheli**