

LA RANA CHE CONQUISTÒ IL LAGO

di Rosamaria Aquino

collaborazione Enrica Riera

immagini Giovanni De Faveri – Andrea Lilli

ricerca immagini Tiziana Battisti

montaggio Francesca Pasqua – Sonia Zarfati

grafica Giorgio Vallati – Michele Ventrone

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Punta San Vigilio, sul Garda, è un gioiello architettonico, archeologico e naturalistico. Luogo iconico della sponda veronese del lago, con la splendida Baia delle sirene, la storica locanda, la chiesetta, i giardini della casa padronale, è stata nei secoli più volte rappresentata in dipinti esposti alle Tate Gallery e battuti nelle prestigiose aste di Sotheby's. Da sempre appartenuta alla famiglia nobile dei conti Guarienti di Brenzone, parenti di Iolanda di Savoia, primogenita di re Vittorio Emanuele III.

BARTOLOMEO GUARIENTI DI BREZZONE

Abbiamo avuto lo zar Alessandro secondo di Russia, la moglie di Napoleone Bonaparte.

Poi sono arrivati gli attori, è arrivata Vivienne Lee, è arrivato Laurence d'Arabia, è venuto il principe Carlo, è venuto Winston Churchill.

E' una specie di capsula del tempo, è rimasta intonsa. Il nostro avo nel 1500 ha creato un connubio perfetto tra natura e estetica.

GUARIENTE GUARIENTI DI BREZZONE – PROPRIETARIO PORZIONE PUNTA SAN VIGILIO

E' difficile trovare un posto che bene o male le trasformazioni nei secoli sono stati probabilmente nel 700 l'aggiunta della serra dei limoni...

ROSAMARIA AQUINO

Il massimo.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Da novembre 2023 però, in questo luogo sospeso nel tempo, sono comparse ben tre gru e una serie di mezzi pesanti che hanno viaggiato avanti e indietro tra i filari di cipressi secolari lasciando ancora oggi qualche traccia del loro passaggio. Sono i lavori della società che ha comprato una porzione della penisola.

BARTOLOMEO GUARIENTI DI BREZZONE

Questo l'hanno fatto i mezzi che son scesi che ogni giorno hanno preso a botte sta roba.

Guarda sto parcheggio grida vendetta o no? Ti sembra una roba normale? Guarda la grandezza di sto parcheggio. Qui una volta era tutto verde, c'erano addirittura le oche.

Vedi questi qua sono gli olivi che hanno riportato, che ieri ci hanno messo questo canneto, ma non sono piantati sono appoggiati lì in un vaso. Ieri hanno messo il canneto intorno.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Il parcheggio che indica il conte una volta era così. Lo hanno di molto allargato, espianando una cinquantina di olivi secolari alcuni dei quali sono stati trapiantati in vaso e ricoperti prima del nostro arrivo. Dove sono finiti gli altri ce lo spiega l'architetto Piero Vantini, direttore dei lavori della società che ha acquistato una parte di Punta San Vigilio.

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Li abbiamo tolti e li abbiamo portati nel nostro vivaio, sono là etichettati a disposizione. Il progetto prevede già la loro ricollocazione.

ROSAMARIA AQUINO

Ma questi non stanno tanto bene no?
Ma non è che è questo modo di ripiantarli?

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

No no, ma adesso, no no ma questo... è già rifiorito eh?

ROSAMARIA AQUINO

Cioè stava peggio di così dice?

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Sì sì, ma abbiamo messo a posto.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Piero Vantini è l'architetto di fiducia della Soledad srl, la società che ha acquistato la porzione di San Vigilio dove si stanno eseguendo i lavori. Ma dietro questa sigla c'è un nome molto noto.

VIDEO PROMOZIONALE GIOVANNI RANA

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Tolti i panni da cuoco Giovanni Rana veste quelli di turista e amante di Punta San Vigilio.

VIDEO PROMOZIONALE GIOVANNI RANA

STUDIO 1 ANTEPRIMA REPORT

Vai a smentire Giovanni Rana, che è un'eccellenza delle golosità italiane nel mondo. Lui è un habituè di Punta San Vigilio, una proprietà storicamente dei conti Guarienti di Brenzone, che sono imparentati con i Savoia. Ora Punta San Vigilio è un promontorio, quello più sporgente dopo Sirmione, nelle acque del lago. Rana andava in quella abitazione a passare momenti di relax in affitto e poi quando si è verificata la possibilità che cosa ha fatto? Ha comprato una porzione di quella proprietà. Ricordiamo che Punta San Vigilio è un monumento nazionale, insomma l'ha comprata quella porzione dalla sorella dei conti. E nonostante ci sia in atto una disputa ereditaria anche molto controversa, in pochi mesi Rana ha cominciato a costruire una spiaggia privata, un terrazzo magnifico vista lago, un ristorante con chef stellato e anche delle suite. Poi ha cominciato a scavare. Ecco tra la sorpresa dei conti perché dicono ma insomma se noi spostiamo un sasso la Soprintendenza ci rompe le scatole, e a lui consentono di fare tutta questa roba? Si sono allarmati anche i cittadini, impressionati soprattutto dagli scavi sotterranei. Ecco cosa sta realizzando Giovanni Rana? E chi è che sta controllando? La nostra Rosamaria Aquino.

GUARIENTE GUARIENTI DI BREZZONE – PROPRIETARIO PORZIONE PUNTA SAN VIGILIO

Mi incontro col figlio Gianluca Rana, ho un'amabile conversazione... Entusiasta mi invita a colazione: beh sentiamo che intenzioni ha e proviamo a vedere se si può costruire qualche cosa di intelligente insieme. E' sparito, mi sono trovato non mi ricordo che giorno di novembre la prima gru piantata davanti a casa.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Rana per anni era stato in affitto nella casa padronale dei Conti Guarienti, poi sceglie di acquistare la porzione della penisola della sorella di Guariente. In pochi mesi realizza una spiaggia privata, una splendida terrazza sul lago, un ristorante con chef stellato e inizia la costruzione di sei suite. Tra lo stupore dei conti.

GUARIENTE GUARIENTI DI BREZZONE – PROPRIETARIO PORZIONE PUNTA SAN VIGILIO

Io il progetto l'ho visto, una roba da villetta a schiera, non capisco neanche cosa c'entri qua, se vuoi fare delle suite super care non puoi fare la pietra di pruna... venga venga. Guardi anche questa...

Quando uno per mettere piede in una storia, invece di entrare direttamente bussando compra un'eredità, già ti dice che lo spirito non è quello amichevole.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Un'eredità che al momento è sub iudice, ossia la Cassazione deve ancora stabilire, avendo i fratelli un contenzioso in corso, di chi sia la reale proprietà. Ma al Comune di Garda, 4mila anime, non lo sapevano?

DAVIDE BENDINELLI – SINDACO DI GARDA (VR)

Il Comune non deve fare un'indagine approfondita su chi appartenga un compendio immobiliare o meno. A noi interessa che in base all'atto di proprietà i proprietari probabilmente a loro rischio e pericolo hanno deciso di fare un intervento di ristrutturazione e riqualificazione.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

A loro rischio e pericolo perché l'area interessata dal cantiere potrebbe tornare ai conti Guarienti. Ma ora a chi appartiene realmente questa porzione di San Vigilio?

ROSAMARIA AQUINO

Soledad.

BARTOLOMEO GUARIENTI DI BREZZONE

Se tu vai a vedere la visura della Soledad è una fiduciaria.

Mi chiedo come un monumento nazionale possa essere di proprietà di una società schermata, quindi non si sa chi è il reale proprietario.

FEDERICA PANIZZO - AVVOCATA e ATTIVISTA VERONA POLIS

E' un sito unico perché è sottoposto a un triplice vincolo paesaggistico, architettonico e archeologico. Ci interroghiamo se questi vincoli realmente siano stati adeguatamente rispettati.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Il monumento nazionale, inoltre, è sottoposto a una protezione importante da parte della Soprintendenza. Tuttavia la società riferibile ai Rana si è mossa con una certa disinvoltura.

BARTOLOMEO GUARIENTI DI BREZZONE

Vedi qua che han fatto quella breccia nel muro lì, gli hanno dato il permesso, l'autorizzazione di fare quella breccia nel muro, un muro del 1700 minimo.

GUARIENTE GUARIENTI DI BREZZONE – PROPRIETARIO PORZIONE PUNTA SAN VIGILIO

Io so che nei lavori che ho fatto da quando sono... la casa è venuta a me, so che per ogni permesso è stata una cosa complicatissima.

ROSAMARIA AQUINO

E che difficoltà ha trovato?

BARTOLOMEO GUARIENTI DI BRENZONE

Che aspetti sei mesi, sette mesi. Poi sa io non è che chiedevo niente di strano, non facevo una piscina.

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

In realtà abbiamo consolidato un muro esistente storico, poi l'abbiamo ristuccato e rifinito e l'abbiamo salvato.

Quando noi siamo entrati in possesso dell'area, noi ci siamo trovati in una situazione di forte degrado. C'erano delle tende, c'erano delle auto abbandonate, c'erano delle baracche...

AGOSTINO GUARIENTI DI BRENZONE – PROPRIETARIO PORZIONE PUNTA SAN VIGILIO

A noi la Soprintendenza ci ha vietato di fare i carotaggi qui sul viale per vedere di mettere una tubatura, dicendo che le piante questo quell'altro.... E a loro gli han fatto fare.... 4-500 metri

VIDEO PROMOZIONALE GIOVANNI RANA

LORENZA RAGNOLINI - CONSIGLIERA COMUNALE LISTA CIVICA GARDA FUTURA

Cioè lui è una potenza, potenza mondiale anche no? Solo che se non c'è questa sensibilità dietro di protezione di un piccolo gioiello così diciamo fragile come è San Vigilio questa potenza diventa anche una grande minaccia.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Chi protegge il sito da questa ipotetica minaccia? Il cantiere è sottoposto ad alta sorveglianza da parte dello stesso funzionario che ha istruito la pratica per la Soprintendenza.

LORENZA RAGNOLINI - CONSIGLIERA COMUNALE LISTA CIVICA GARDA FUTURA

Marco Cofani era il funzionario di zona fondamentalmente su tutto il lago. Lui però è anche segretario del Pd a Peschiera e attualmente ha anche assunto la carica di assessore esterno, con delega al paesaggio.

FLAVIO AMICABILE – CAPOGRUPPO "PESCHIERA DI TUTTI"

Un soggetto che comunque lavora all'interno della Soprintendenza e quindi di un organo che poi deve per forza di cose autorizzare tutta una serie di varianti, piani degli interventi, avrebbe dovuto o mettersi in aspettativa o prendere un'altra delega quantomeno.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO NUOVO

Cofani è assessore esterno del Pd in una giunta in cui centrodestra e centrosinistra convivono. La sindaca Gaiulli di Forza Italia è da sempre legata al sindaco di Garda Bendinelli che ha sostenuto le sue campagne elettorali.

MARCO COFANI - ASSESSORE ESTERNO CON DELEGA UNESCO COMUNE DI PESCHIERA (VR)

Io non mi occupo più del territorio del lago.

ROSAMARIA AQUINO

Da quanto tempo?

MARCO COFANI - ASSESSORE ESTERNO CON DELEGA UNESCO COMUNE DI PESCHIERA (VR)

Da più di un mese.

ROSAMARIA AQUINO

Da più di un mese. Quindi fino ad adesso si è occupato anche di San Vigilio.

MARCO COFANI - ASSESSORE ESTERNO CON DELEGA UNESCO COMUNE DI PESCHIERA (VR)

Il cantiere di San Vigilio è sospeso da giugno 2024.

ROSAMARIA AQUINO

Sa che stanno tornando gli ulivi, li hanno risistemati in alcuni vasi, qualcuno ha controllato?

MARCO COFANI - ASSESSORE ESTERNO CON DELEGA UNESCO COMUNE DI PESCHIERA (VR)

Il cantiere è in corso da tre anni, ma non è ancora finito. Certo che ci sono i controlli.

ROSAMARIA AQUINO

Lei ha appena detto che da un mese questi controlli non li fa più lei.

MARCO COFANI - ASSESSORE ESTERNO CON DELEGA UNESCO COMUNE DI PESCHIERA (VR)

No, ma scherza, i controlli ci sono... in capo a un altro funzionario. E comunque la Soprintendenza non è un ufficio di polizia.

LORENZA RAGNOLINI - CONSIGLIERA COMUNALE LISTA CIVICA GARDA FUTURA

Poi capiamoci: se il controllore dei vincoli all'interno dello stesso comune consiglia il progettista e il direttore dei lavori alla proprietà... capiamo che l'accordo nasce prima addirittura ancora di fare l'istanza.

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Dobbiamo ricordare che è un progetto che è partito nel tempo, con dei colloqui preliminari, con delle linee guida ben chiarite.

ROSAMARIA AQUINO

Lei dice ci siamo parlati prima di fare il progetto no? Ho capito bene?

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Sì, col progetto in mano, ma non depositato.

ROSAMARIA AQUINO

È una cosa usuale andare prima dalla Soprintendenza, prima ancora di presentarlo?

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Si può chiedere in via straordinaria perché il luogo era straordinario

ROSAMARIA AQUINO

È vero che Bendinelli, il sindaco, l'ha indicata alla Soledad?

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Se uno chiede al sindaco se Vantini è la persona giusta, probabilmente il sindaco dice: Vantini è la persona giusta.

ROSAMARIA AQUINO

Quindi è stato Rana che ha chiesto al sindaco? No, per capire i rapporti.

PIERO VANTINI – ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Non so se Rana ha chiesto al sindaco, io so solo che hanno avuto delle indicazioni, probabilmente una delle indicazioni era il sindaco.

ROSAMARIA AQUINO

Lei aveva già lavorato per il comune di Garda.

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Sì.

DAVIDE BENDINELLI - SINDACO DI GARDA (VR)

Il progettista è uno dei tecnici che presta servizio a Garda da sempre. Se poi volete andare nella direzione di dire che questo è un tecnico di fiducia dell'amministrazione assolutamente no.

ROSAMARIA AQUINO

No? Quindi non l'ha suggerito lei?

DAVIDE BENDINELLI - SINDACO DI GARDA (VR)

Non ho suggerito niente.

LORENZA RAGNOLINI - CONSIGLIERA COMUNALE LISTA CIVICA GARDA FUTURA

Il sindaco riferisce proprio a me alla presenza anche della mia collega che è stato lui stesso a consigliare a Rana di prendere questo progettista direttore dei lavori perché è persona seria.

Io sono rimasta un po' perplessa soprattutto quando vedo sul sito che l'impresa appaltatrice è riconducibile al vicesindaco di Costermano e quindi di amministrazioni molto tra loro vicine sul quale addirittura Report aveva anche già fatto una puntata.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

La ditta Edilborgo sul Garda è infatti dei figli e quindi riconducibile al vicesindaco di Costermano sul Garda, Aldo Salvetti, qui sul cantiere di San Vigilio proprio con Rana. Sono gli stessi che hanno costruito la mega villa del sindaco di Costermano a ridosso del cimitero militare tedesco.

ROSAMARIA AQUINO

La ditta che invece esegue i lavori è una ditta di sua fiducia?

PIERO VANTINI – ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

No. E' una ditta che mi sono trovato. Che ha la mia fiducia...

ROSAMARIA AQUINO

Come si è trovato, in che senso?

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Era l'impresa che lavorava in questo luogo da sempre.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Vantini è un architetto molto apprezzato. La società di Rana si dice contenta della nostra presenza sui cantieri e, sotto la sua guida, ci mostra in esclusiva alcuni degli in-

terventi che hanno destato scalpore. Un enorme scavo per esempio aveva fatto pensare a una spa sotterranea. Invece è una centrale.

ROSAMARIA AQUINO

Quanto è grande questa centrale sotto terra?

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Grosso modo sono divise in due, circa 400 e 300 metri quadrati più o meno

BARTOLOMEO GUARIENTI DI BREZZONE

Abbiamo chiesto ai nostri tecnici che tipo di struttura ha bisogno dei locali tecnici di quelle dimensioni. C'è stato risposto o ospedali o alberghi con un minimo di 100-150 stanze.

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Questa è la centrale, andiamo sotto. Non c'è la famosa sauna.

ROSAMARIA AQUINO

Un posto così grande con queste apparecchiature così complicate ci dà l'idea che potrebbe servire un enorme resort.

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Allora: l'enorme resort non esisterà mai, non è mai esistito... al massimo potrebbe avere 6 camere con bagno... se non è 6 camere con bagno facciamo 3 o 4 appartamenti residenziali e questa è l'alternativa.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

I locali tecnici serviranno quindi tutte le strutture: ristorante, terrazza panoramica e spiaggia. Come questa porzione di palazzo.

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Le faccio vedere l'accuratezza del restauro, tutto in maniera manuale, lasciando vedere le parti belle. Questo è finita la nostra proprietà e qui incomincia quella di Guariente.

Chiaro che questa se dovessi rimetterla a posto va via tutto, perché questo è cemento, dobbiamo tirare via tutto.

ROSAMARIA AQUINO

Ma a lei non gli viene proprio la frenesia di mettere a posto pure questa?

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Non mi daranno mai l'incarico...

ROSAMARIA AQUINO

Come fa a vedere un palazzo a metà! Non ci pensa tipo la sera?

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Si soffre. Basta. Si soffre.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

E soffrendo raggiungiamo la spiaggia.

ROSAMARIA AQUINO

Prima dell'intervento della famiglia Rana, questa spiaggia era fruibile a tutti?

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Allora l'accesso è libero, certo che se uno prende un lettino lo paga... ma credo che sia...

ROSAMARIA AQUINO

Il bagno si può fare?

PIERO VANTINI - ARCHITETTO DIRETTORE DEI LAVORI

Certo. Uno il bagno lo fa tranquillamente e va fino alla spiaggia.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

In effetti su autorevole stampa locale si parlava di bagno a pagamento.

FEDERICA PANIZZO - AVVOCATA E ATTIVISTA VERONA POLIS

E' diventato qualcosa che non so se sarà accessibile a tutti. E' stato modificato sostanzialmente l'identità del luogo che è un luogo dell'anima dal mio punto di vista.

STUDIO 2 USCITA RANA

Appare chiaro che a Punta San Vigilio, la storia, il paesaggio e il turismo dovranno, m anche le paure dei cittadini, dovranno in qualche modo convivere. Ora il direttore dei lavori di Giovanni Rana ci ha mostrato le foto originarie, primitive della porzione di immobile che hanno acquistato e dice che stanno realizzando una ristrutturazione conservativa, un restauro anzi conservativo. Anche perché le prescrizioni della Soprintendenza sono state tante. Hanno realizzato l'impianto fognario, delle cabine elettriche che serviranno tutta Punta San Vigilio. Però chi è che sta vigilando ora su quel gioiello? Ci scrive la Soprintendenza che nonostante "chi doveva compiere l'alta sorveglianza, ha cambiato incarico per una rotazione normale dei funzionari" il sito "continua ad essere attenzionato" anche direttamente dal Soprintendente. Intanto un mistero Report l'ha svelato, sotto terra Rana sta scavando non per una sauna ma perché ha realizzato una gigantesca centrale di servizi, servizi che serviranno appunto alla struttura che sta costruendo. Va dato atto a Rana però di averci aperto le sue porte e non era così scontato. Noi siamo certi che Rana è convintamente innamorato di quel luogo e perciò non potrà provocare dei danni eccessivi. Anche se quando sei troppo innamorato qualche danno per troppo amore puoi anche commetterlo. E però insomma una domanda, un dubbio ce lo consenta. Se non ci fosse stato Rana, imprenditore potente e amato su quel territorio, ma si fosse presentato un altro imprenditore nascosto magari dietro una fiduciaria, la Soprintendenza, il Comune gli avrebbe consentito di modificare così pesantemente quei luoghi? Anche perché sul Garda l'attenzione è massima, in questi anni è stato stravolto dal punto di vista urbanistico il volto e anche l'anima di quel territorio, privilegiando chi investiva, chi portava denaro piuttosto che il bene sociale, le esigenze della gente comune.

PAOLO BIONDANI - GIORNALISTA L'ESPRESSO

Qui, vedi, a bordo lago, iniziano negli anni '60 le prime ville, però sono... capito... la famiglia benestante di Verona che si fa la villetta in riva al lago... E' un'edilizia ancora, come dire, educata.

Adesso qua vedi invece quando inizia l'edilizia speculativa vista dal lago impressionante.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Il lago è il miglior punto di vista per capire come siano profondamente cambiati questi luoghi dell'anima negli anni. Qui siamo a Lazise.

PAOLO BIONDANI - GIORNALISTA L'ESPRESSO

Questa che abbiamo di fronte adesso si chiama località Barum, è come vedete una colata di cemento, ed è la prima grande speculazione edilizia di questo comune. Poche di queste case sono abitate da residenti, perché le case costano troppo e le giovani coppie vanno via ad abitare.

CATERINA E FABIO - FAMIGLIA EX RESIDENTE A LAZISE (VR)

Ci siamo trasferiti sul lago di Garda perché lui fa il cuoco. Quindi qui si lavora tutto l'anno.

CATERINA E FABIO - FAMIGLIA EX RESIDENTE A LAZISE (VR)

Lì dove eravamo noi gli affitti è anche a 1.000 euro a settimana d'estate.

ROSAMARIA AQUINO

A mille euro a settimana?

CATERINA E FABIO - FAMIGLIA EX RESIDENTE A LAZISE (VR)

Eh sì. Avvantaggiano più i turisti perché sono quelli che gli portano i soldi, insomma.

CATERINA E FABIO - FAMIGLIA EX RESIDENTE A LAZISE (VR)

Hanno messo fuori di casa quattro persone. Mamma, papà e figli.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Questa è solo una delle tante famiglie che don Paolo Bolognani ha aiutato a cercare una nuova casa. Lo andiamo a trovare a Rivoli veronese, a poche curve dal lago.

DON PAOLO BOLOGNANI – REFERENTE ASSOCIAZIONE COMUNITÀ DEI GIOVANI OLTRE IL CONFINE

Noi per questa povera famiglia non abbiamo trovato un posto vicino e quindi il papà tutti i giorni deve farsi chilometri su chilometri per arrivare al posto di lavoro... Se do delle concessioni edilizie, o dei B&B o un affitto turistico, devo pensare anche che in un territorio dev'esserci una proporzione di abitazioni private.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Fabio è uno chef e il suo problema è comune a molti lavoratori delle strutture turistiche sul lago che si trovano a vivere il paradosso per cui non riescono a trovare casa proprio perché quel territorio si sta completamente vocando al turismo. Anche Vincenzo è uno chef e per il momento è costretto a vivere nell'albergo dove lavora.

VINCENZO SABELLA – CHEF

Doveva essere per poco questo aiutino, diciamo che loro mi hanno dato, ma ahimè io sto ancora qui: quasi otto mesi che sto qua. Però veramente devo ringraziare questa azienda che diciamo mi ha salvato... scusate mi emoziono... mi ha salvato da essere buttato letteralmente in mezzo a una strada.

ROSAMARIA AQUINO

Una media d'affitto per una persona come lei che vuole vivere da sola qual è?

VINCENZO SABELLA - CHEF

1200-1300-1400... ma parlo sempre di un monolocale perché se parliamo di una casa andiamo anche a 1600. Si sono dimenticati della plebe, degli operai, delle persone che ci lavorano.

PAOLO BIONDANI - GIORNALISTA L'ESPRESSO

Come cittadino sei un suddito, no? Cioè, devi aprire la finestra nella camera del figlio per dargli aria, o devi fare la verandina: no, non si può, diventi matto. Poi arrivano `sti qua e fanno la colata di cemento e non succe...e va bene.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Torri del Benaco, provincia di Verona. I biker che battono il lago di Garda amano questa salita, ma da qualche anno il panorama è un po' cambiato.

ROSAMARIA AQUINO

Mo' vi fate un po' il giro tra i cantieri, diciamo. No?

BIKER

Sì, sì, sì. Più tra i cantieri che non tra i sentieri.

ALESSANDRO - GUIDA MOUNTAIN BIKE

La cementificazione che si sta protraendo da parecchio tempo a favore degli edifici residenziali turistici sta devastando il territorio

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

In cima alla collina di Albisano c'è un'immensa costruzione: si chiama Cape of senses, struttura a cinque stelle con un meraviglioso affaccio sul lago.

ANDREA BERTERA - CONSIGLIERE TORRI DEL BENACO (VR)

Qui c'era uno splendido campo con una splendida vista quando uno camminava adesso si trova davanti st'orrendo muro. L'aveva comprato una cooperativa. Siamo arrivati al 2019 tipo e lì ci siamo ritrovati in consiglio comunale dove il sindaco attuale Nicotra ha concesso un bel po' di cubatura.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

La cooperativa si chiamava proprio Albisano. Nell'oggetto sociale si legge che "ha scopo mutualistico e svolge la propria attività senza fini di speculazione privata". Ma richiede comunque al comune di costruire in una zona turistico-alberghiera.

MAURO VANZINI – EX PRESIDENTE COOP EDILIZIA ALBISANO

L'obiettivo di tutti i soci era effettivamente quello di avere un'abitazione. Cosa che però i soci han scoperto che era impossibile, perché la destinazione del terreno era turistico alberghiera.

MARISA VELARDITA - VICEPRESIDENTE "ITALIA NOSTRA" VERONA

La cooperativa avrebbe dovuto presentare alla Soprintendenza, alle Belle arti di Verona il nulla osta, però, non l'ha fatto. Perché è chiaro che la Soprintendenza avrebbe poi limitato, per esempio, l'espansione volumetrica.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

La Soprintendenza dice che senza il suo parere preventivo alla variazione urbanistica di quell'area tutta l'operazione risulterebbe viziata. Il cantiere, però, è andato avanti grazie all'ok del comune di Torri del Benaco.

MARISA VELARDITA - VICEPRESIDENTE "ITALIA NOSTRA" VERONA

Quando la cooperativa ha avuto tutti i permessi a questo punto ha fatto l'affare: ha venduto. Ha venduto tutto: il progetto, le autorizzazioni e tutto quanto.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Il pacchetto terreni, cubature e permessi viene venduto alla famiglia Margesin di Bolzano, che costruisce il lussuoso Cape of senses, inaugurato nell'estate 2023. Un albergo, si legge sul loro sito, per soli adulti.

ROSAMARIA AQUINO

Volevamo sapere come potevamo avere dei contatti con la proprietà perché volevamo provare a sentirli per un'inchiesta.

ADDETTA RECEPTION

Al momento non c'è nessuno, vuole che le lasci un biglietto da visita?

ROSAMARIA AQUINO

Magari.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Quella dei Margesin non è certo l'unica società altoatesina che ha costruito sulla riviera. Anche qui a Lazise, a pochi chilometri, stesso sistema. Ditte altoatesine che acquistano le concessioni ottenute negli anni da una cooperativa. Qui, però, il cantiere finisce sotto sequestro. Ora la Soprintendenza dovrà decidere sulle richieste di sanatoria.

ANNAMARIA SCHIANO - GIORNALISTA

Hanno fatto tutta una serie di abusi sopraelevando le palazzine di circa tre metri e mezzo per avere la vista lago. Tutte le costruzioni, in posti super esclusivi, vengono sempre fatte da queste società altoatesine.

PAOLO BIONDANI - GIORNALISTA L'ESPRESSO

Questa zona che vedete era in origine un parco privato aperto al pubblico, ci andavamo a giocare da bambini. Sono previsti 12mila metri cubi di costruzioni, sono 11 blocchi come quelli che vedete vicino alle gru, per adesso ne hanno realizzati 3, ma ce ne saranno altri 8.

Poi ci sono 15mila metri cubi, 15mila metri cubi, di albergo è uno sproposito se ci pensate.

Che è proprio qua davanti in riva al lago.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

L'immobiliare Pacengo, che ottenuti i permessi di costruire a Lazise vendette i terreni ai bolzanini, oggi è in liquidazione. Pacengo e Albisano sono due costole di una coop originaria, l'Azzurra. A pochi chilometri di distanza i vecchi amministratori comprano terreni per costruire case, ma in aree vincolate a strutture unicamente turistiche. L'unica soluzione per rientrare dall'investimento è una variante o rivendere a chi il turismo lo fa di mestiere. Prima però c'è da ottenere i permessi: ad Albisano la giunta dà il via libera a 4700 metri quadri e 12690 metri cubi.

ROSAMARIA AQUINO

Cioè questi 12.690 metri cubi erano calcolati sulla base di cosa?

CRISTIANO PASTORELLO - RESPONSABILE EDILIZIA PRIVATA TORRI DEL BENACO (VR) 2019-2020

Erano calcolati su quello che emerge.

ROSAMARIA AQUINO

Però c'è tutta una parte sommersa che non viene calcolata.

CRISTIANO PASTORELLO - RESPONSABILE EDILIZIA PRIVATA TORRI DEL BENACO (VR) 2019-2020

No, perché è seminterrata. Quindi se io avessi fatto la summa di tutto il volume dell'edificio sarebbe stato maggiore rispetto a quello concesso.

ROSAMARIA AQUINO

Si verrebbe a determinare, dice, un volume urbanistico considerevolmente superiore al limite previsto.

STEFANO NICOTRA - SINDACO TORRI DEL BENACO (VR)

Quello è un parere che ha scritto il dottor Pastorello senza alcuna richiesta da parte nostra ed è andato un po' fuori, perché lui è ai Lavori pubblici.

ROSAMARIA AQUINO

È andato fuori?

STEFANO NICOTRA - SINDACO TORRI DEL BENACO (VR)

Fuori dalla linea perché tratta urbanistica e paesaggistica che non sono sue competenze.

STEFANO NICOTRA - SINDACO TORRI DEL BENACO (VR)

Che cosa abbiamo fatto noi per non andare a fare un passo falso: abbiamo scritto alla Soprintendenza. E la Soprintendenza col tacito assenso ci rilascia il decreto.

ROSAMARIA AQUINO

Col tacito assenso.

STEFANO NICOTRA - SINDACO TORRI DEL BENACO (VR)

Eh, ma... Nei quattro pareri della Soprintendenza non si è mai presentata vero.

FABRIZIO MAGANI - SOPRINTENDENTE AD INTERIM VERONA-ROVIGO-VI-CENZA (2023-2024)

Diciamo che ha interpretato erroneamente il silenzio. Cioè nel senso che di fronte a una cosa del genere il comune, attraverso la dialettica normale che esiste tra gli uffici, poteva anche informalmente comprendere che cosa stava capitando insomma.

ROSAMARIA AQUINO

Cioè si potevano parlare.

FABRIZIO MAGANI - SOPRINTENDENTE AD INTERIM VERONA-ROVIGO-VI-CENZA (2023-2024)

Ma io penso di sì.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Tiné, il soprintendente che ha preceduto Magani, ha scritto chiaramente che il Comune ha adottato un iter che ha impedito nei fatti di valutare.

ROSAMARIA AQUINO

La mia domanda è: poteva farlo?

FABRIZIO MAGANI - SOPRINTENDENTE AD INTERIM VERONA-ROVIGO-VI-CENZA (2023-2024)

La materia è molto complessa, e non a caso è all'esame della Procura. Diciamo che quello che è capitato lassù ad Albisano non corrisponde ad un miglioramento paesaggistico.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Il Comune pensa di annullare parte della Scia di conclusione dei lavori del Cape of senses in autotutela. Alcune opere avrebbero bisogno dell'autorizzazione paesaggistica, altre invece sono risultate difformi rispetto ai permessi. Oggi l'iter è sospeso in attesa del parere della Soprintendenza. Ma sull'aumento volumetrico intanto Italia no-

stra aveva denunciato e il pm, che ha recentemente chiuso le indagini, ha chiesto per due volte il sequestro dell'area, senza però ottenerlo. Certo che qui sulla collina di Albisano quel resort è in buona compagnia. In poche centinaia di metri incontriamo sei cantieri aperti. Sono gli effetti del piano casa che consente per chi ristruttura di aumentare le volumetrie. Le ditte sono quasi tutte dell'Alto Adige.

STEFANO NICOTRA – SINDACO DI TORRI DEL BENACO (VR)

Si dice che, si tramanda che, nel Trentino non si costruisca più

ROSAMARIA AQUINO

E qua invece li fate costruire

STEFANO NICOTRA – SINDACO DI TORRI DEL BENACO (VR)

Io non accetto il moralismo e l'ambientalismo falso. Perché noi conosciamo abbastanza il nostro territorio e c'è tanta gente che davanti ha una faccia e dietro c'ha qualcos'altro.

ROSAMARIA AQUINO

Interessi diciamo

STEFANO NICOTRA – SINDACO DI TORRI DEL BENACO (VR)

Io definisco i miei cittadini moralisti ambientalisti col portafogli degli altoatesini

PAOLO BIONDANI – GIORNALISTA L'ESPRESSO

Qui distruggono un tesoro naturale che è la vera fonte di ricchezza. I tedeschi, gli olandesi, i danesi vengono qui per la bellezza del paesaggio e lo stiamo distruggendo per sfamare gli appetiti di pochi.

ALESSANDRO - GUIDA MOUNTAIN BIKE

Concedono queste cose qua, ti cementificano tutto. Guarda questo taglio che hanno fatto, cioè vedi che proprio hanno proprio tagliato praticamente a ridosso della strada? Nel momento in cui ci fossero forti precipitazioni, come si comporta questa montagna, cosa rilascia giù dopo nella zona costiera?

Ecco ci sono i vigili.

ROSAMARIA AQUINO

Ma c'è spesso 'sta polizia locale?

ALESSANDRO - GUIDA MOUNTAIN BIKE

No, non penso.

STEFANO NICOTRA – SINDACO DI TORRI DEL BENACO (VR)

Guardi, le porto un esempio di due giorni fa: io ho chiuso un cantiere.

ROSAMARIA AQUINO

Siamo stati fortunati che eravamo proprio lì quel giorno, quando è arrivato il blitz, insomma

STEFANO NICOTRA – SINDACO DI TORRI DEL BENACO (VR)

Io spero solamente che non l'abbiano disturbata sul lavoro.

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Il cantiere sospeso per 15 giorni proprio quando noi eravamo lì a fare le riprese, il sindaco lo ha riaperto pochi giorni dopo. Un operaio ci aveva chiesto conto della telecamera: è della Eurobeton 2000 di Merano, una delle ditte che qui lavora di più.

GIOVANNI DE FAVERI – FILMAKER REPORT

Ma sei dell'Eurobeton tu?

OPERAIO EUROBETON 2000

Sì.

OPERAIO EUROBETON 2000

No, era giusto per capire perché siccome mi ricordavo la faccia tua.

GIOVANNI DE FAVERI - FILMAKER REPORT

Sì sì sì, sono io, sono io.

GIOVANNI DE FAVERI – FILMAKER REPORT

Abbiamo filmato i cantieri perché stiamo facendo una cosa sul Garda

ROSAMARIA AQUINO FUORI CAMPO

Il paesino di Albisano a mezzogiorno sembra L'Aquila durante la ricostruzione: in giro solo cantieri, camioncini e operai. Nell'unica pizzeria aperta, fa pausa pranzo chi lavora in cantiere. Ma non c'è molta voglia di parlare. Ci sono pure quelli di Eurobeton 2000.

OPERAIO EUROBETON 2000

Fa domande che già sa la risposta

RISTORATORE

Uno è di Cutro e l'altro è di Reggio Calabria.

ROSAMARIA AQUINO

Chi, questi signori dell'Eurobeton?

ROSAMARIA AQUINO

Rosamaria.

OPERAIO CAPOCANTIERE EUROBETON 2000

Reggio Calabria, abito a Bolzano da 54 anni. Mi hanno fatto tirolese!

ROSAMARIA AQUINO

Ma lei è il capomastro di Eurobeton?

OPERAIO CAPOCANTIERE EUROBETON 2000

Sì, di questi qui.

ROSAMARIA AQUINO

Ma mi hanno detto che il sindaco ha bloccato un cantiere.

OPERAIO CAPOCANTIERE EUROBETON 2000

Ha fatto bene.

ROSAMARIA AQUINO

Ma perché?

OPERAIO CAPOCANTIERE EUROBETON 2000

E che ne so io.

ROSAMARIA AQUINO

Ma uno dei vostri.

OPERAIO CAPOCANTIERE EUROBETON 2000

Uno dei nostri? E continuano a bloccare che ce ne frega a noi. Tanto, uno più, uno meno.

ROSAMARIA AQUINO

Ma me lo spiega perché qua costruiscono tutti questi dell'Alto Adige?

OPERAIO CAPOCANTIERE EUROBETON 2000

E a me lo dice?

ROSAMARIA AQUINO

Eh, perché?

OPERAIO CAPOCANTIERE EUROBETON 2000

E si vede che hanno qualche soldo.

ROSAMARIA AQUINO

Ma cosa state facendo un albergo?

OPERAIO CAPOCANTIERE EUROBETON 2000

No, l'albergo l'abbiamo fatto già.

OPERAIO EUROBETON

Andiamo, andiamo.

OPERAIO CAPOCANTIERE EUROBETON 2000

Con me non spunta niente stai tranquillo.

Ciao ciao me ne vado.

Comunque... iativinni.

ROSAMARIA AQUINO

Iativinni, perché?

OPERAIO CAPOCANTIERE EUROBETON 2000

Ciao ciao.

STUDIO 3 USCITA GARDA

IATIVINNI c'ha poco di altoatesino. Tuttavia altoatesine sono le ditte che stanno prevalentemente costruendo in quelle zone, come Eurobeton 2000 che ha costruito a Torri del Benaco il resort Cape of senses e anche il centro residenziale a Pacengo di Lazise. Ora come funziona il meccanismo che appare abbastanza rodato? Ci sono delle cooperative che chiedono alle amministrazioni locali i permessi per costruire dei centri residenziali ma su terreni che sono destinati alla ricezione turistica. Se poi non riescono a ottenere le varianti che cosa fanno? Vendono tutto il pacchetto a chi vive proprio di turismo e di ricezione. Poi insomma i più furbi che cosa fanno? Scavano sotto terra e aumentano anche i volumi, questo sfruttando il silenzio assenso. Abbiamo visto che il Comune di Torri del Benaco con la Soprintendenza veronese non è che abbiano grande facilità di comunicazione. Ora che cosa è successo, che dopo l'intervista con la nostra Rosamaria Aquino il Comune di Torri del Benaco ha fatto un sopralluogo e ha sospeso e annullato l'iter per l'autorizzazione della Scia di chiusura lavori per il resort perché questo ha scoperto solo ora, l'hanno scoperto solo ora, che alcune opere necessitavano dell'autorizzazione paesaggistica e poi che tre opere invece sono state realizzate in parziale difformità con i titoli rilasciati. Ora la Procura di Verona aveva già chiesto per due volte il sequestro dell'opera. Il tribunale aveva respinto, perché ha

detto non si può escludere la buona fede dei Margesin che sono i proprietari della struttura che hanno conteggiato il volume, la cubatura in base anche alle autorizzazioni del Comune. Poi gli stessi Margesin ci scrivono che "per 4 anni...hanno sottoposto il progetto per ben 4 volte alla Soprintendenza e hanno sempre ricevuto dal Comune" le autorizzazioni, cioè "l'approvazione". Ora per alcune opere è stata chiesta la sanatoria alla Soprintendenza. L'hanno chiesta anche per il centro residenziale a Pacengo di Lazise, ecco dove secondo la procura, la proprietà, la Prohome, avrebbe aumentato la cubatura di alcuni appartamenti di lusso, probabilmente per guadagnare la vista sul lago. E nonostante questa situazione era stato dato anche il via alla costruzione di un nuovo albergo, proprio sulle rive del lago di Garda. Anche qui costruirà una ditta altoatesina. Ora il sindaco che si è insediato da poco, Damiano Bergamini, ci dice che "gran parte dei cittadini dipende direttamente o indirettamente dal settore turistico" e che dunque il turismo è "la risorsa economica più sostenibile sotto il profilo sociale ed ambientale". Ma di quale profilo sociale parla se poi una famiglia che ha un reddito normale è costretta a uscire di casa? È possibile ipotizzare un piano urbanistico che tuteli i ceti sociali più deboli e le fragilità?