COMUNE DI CERIALE

Provincia di Savona

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 5 DEL 19/02/2026

L'anno duemilaventisei, il giorno diciannove del mese di febbraio alle ore 17:00 presso la sala consiliare, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria e pubblica, di prima convocazione, per la trattazione del seguente oggetto:

OGGETTO:	**VARIANTE URBANISTICA PER LA TRASFORMAZIONE DELL'AREA "EX COLONIA VERONESE" DA ZONA BS-E IN ZONA FIC14. – ADOZIONE.**

Sono presenti/assenti i seguenti Consiglieri:

N.	Nominativo	Carica	Presente
1	FASANO MARINELLA	Sindaco	P
2	NERVO PIERCARLO	Vice Sindaco	P
3	DE STEFANO BARBARA	Assessore	P
4	GAGLIOTI DANIELE	Assessore	P
5	MAINERI EUGENIO	Assessore	P
6	CALCAGNO GIANBENEDETTO	Presidente	P
7	VIGLIZZO NADIA	Consigliere	P
8	RAINERI MAURIZIO	Consigliere	P
9	MAZZONE ANTONELLO	Consigliere	P
10	DANI FABRIZIO	Consigliere	P
11	GIORDANO LUIGI	Consigliere	P
12	LIGUSTRO NADIA	Consigliere	P
13	STEFANI' MARCELLO	Consigliere	P

Assiste il Segretario Armanda D'Avanzo

Il Presidente Gianbenedetto Calcagno assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: VARIANTE URBANISTICA PER LA TRASFORMAZIONE DELL'AREA "EX COLONIA VERONESE" DA ZONA BS-E IN ZONA FIC14. – ADOZIONE.

In prosecuzione di seduta,

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Passiamo al punto n. 5: *"Variante urbanistica per la trasformazione dell'area 'Ex Colonia Veronese' da zona BS-E in zona FIC14 – Adozione"*. Interviene il Consigliere Mazzone.

Intervento di MAZZONE ANTONELLO - Consigliere
Grazie, Presidente. Quest'atto che portiamo oggi riguarda la trasformazione della zona relativa alla Colonia Veronese, che in oggi è in zona BS-E, e con questo atto... quindi BS-E che ha una finalità turistica, diventerà, invece, situata in zona FLC, che sono le zone di interesse comune.
Spiego perché questo cambiamento. Perché il Comune ha intrapreso una procedura di esproprio nei confronti della Colonia, questo affinché non venga acquisita da privati, che possono fare speculazione edilizia. Quindi, proprio per attivare, per, diciamo, portare avanti questa procedura, è necessario adottare questa delibera, perché l'esproprio dev'essere, comunque, sotto... deve comportare, comunque, un interesse pubblico. Quindi, questa variante ci porta, praticamente, in quella zona, una zona FLC 14, che diventa per servizi pubblici.
Leggerei un attimo anche la relazione urbanistica, perché mi sembra giusto spiegare a tutti quanti la variante in cosa consiste. Qui è spiegato molto bene, quindi direi che un po' di chiarimenti in merito aiutino.
"Attualmente il Comune di Ceriale non ha esigenze di aumentare la capacità residenziale, in quanto, pur essendo caratterizzato da un lieve aumento della popolazione - infatti nel lungo periodo, dal 2002 al 2025, si osserva una crescita di 93 abitanti - dispone già di un numero sufficiente di alloggi che rispettano i parametri di abitabilità, ed inoltre vi sono degli importanti interventi di edilizia residenziale in via di completamento. D'altro canto, vi è la necessità di aumentare i servizi alla comunità e razionalizzare la disposizione e l'ubicazione degli esistenti.
L'area in oggetto è stata oggetto di tentativi di vendita da parte dell'attuale proprietà attraverso procedure di evidenza pubblica, tuttavia senza aver ottenuto nessuna offerta.
Come detto in precedenza, si presenta allo stato attuale dismessa, inutilizzata e fonte di possibili rischi sia per probabili frequentazioni di sbandati e malviventi, sia per le condizioni della struttura, che con il tempo, priva di opere e di manutenzione, può costituire un potenziale pericolo per sconnessione e crolli anche in aree limitrofe.
L'Amministrazione comunale di Ceriale ha, pertanto, valutato l'opportunità di acquisire detto immobile per la realizzazione di uno spazio per attività pubbliche.
La presente variante al PRG è, pertanto, necessaria per trasformare la zona residenziale satura di contenimento allo stato di fatto del comparto BS-E in zona di interesse comune FLC14, per esigenze di riqualificazione urbana, in risposta al crescente bisogno dei servizi della comunità".
Voglio fornire un altro elemento. L'area, quindi, come detto in precedenza, verrà classificata FL14, destinata alle seguenti funzioni, con l'obiettivo di creare un polo di servizi attrattivo e migliorare la vivibilità dell'area: centri culturali, sociali e assistenziali, strutture sanitarie e attrezzature per pubblici servizi e servizi religiosi.
Quindi, questo credo di aver fornito un quadro puntuale di quella che è la delibera che oggi andremo a votare. Grazie.

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente

Chi vuole...? Consigliere Giordano.

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
Guarda, Consigliere Mazzone, è già un po' che... da qualche mese che c'è questa problematica della Colonia Veronese. Come tu ben sai, noi siamo perfettamente contrari che ciò possa diventare, come avevate detto voi, dai titoli di giornali alle vostre dichiarazioni, che ci possa andare il Comune. Il Comune, in quanto... bisogna fare un piccolo pensiero: che se il Comune qua è nello stretto, eccetera, abbiamo delle alternative veramente molto valide, le ex scuole di via Roma potrebbero essere la posizione migliore per mettere il Comune, a costo solamente della ristrutturazione, o della demolizione e costruzione, questo non lo so, lo vedranno i tecnici. Attualmente abbiamo tutta la copertura in eternit, quindi lì bisogna metterci mano, dolente o volente, e sarebbe la condizione migliore, perché è un posto semicentrale per il Comune, sarebbe l'ideale.
Ora, portare il Comune in una zona in riva al mare, eccetera, non si è mai visto una cosa del genere, anche perché ha un costo enorme. Io mi chiedo se avete fatto, non lo so, un cronoprogramma, se avete un programma, proprio, su quello che potrà diventare, e sui costi che ci saranno, perché acquisirla si fa presto, e ci vorranno sempre, comunque, sui 3 milioni, 3 milioni e mezzo, da quanto pare, acquisirla, ma poi la ristrutturazione, o la demolizione, non lo so, avete già delle cose tecniche che ci dicono quanto possiamo andare a spendere, o no, qual è l'intervento primario da fare, ce l'avete, oppure no? Vi piace la zona e avete detto "belan, che bello, facciamo il Comune lì, poi magari ci portiamo, che ne so io, la biblioteca", perché lì, se non sbaglio, sono 3.000 metri quadrati.
Cioè, andare da indebitare i cittadini, perché lì si parla, se la demolisci, di almeno 10-12 milioni di euro, tra buttarla giù e ricostruirla, quindi... non mi sembra che come interesse primario è portarci il Comune, quando il Comune, in una nostra struttura, che dobbiamo comunque risolvere il problema, portarlo là.
Poi avete detto, e questo è uscito sugli organi giornali, della T1, dove noi con tanta fatica eravamo riusciti a ottenere 450 metri quadrati di sala polivalente, sanitaria, strumentale, eccetera, l'avete cancellato dal progetto nella T1, dicendo che, forse, poi, portavate lì alla Colonia Veronese il coso.
Cioè, lì alla T1, che presumo e spero che parta prima della Colonia Veronese, potevamo già avercela una struttura sanitaria, oggi, invece... boh, non lo so, è un tuffo nel buio, non si sa niente assolutamente.
Se poi mi puoi rispondere quanto ci sarà da spendere, quali sono... avete già idea, perché non mi sembra che avete le idee chiare su cosa portarci esattamente lì, alla Colonia Veronese, non lo sapete, non è uscito niente, ci porteremo questo, ci porteremo quello, avete detto "togliamo il polo sanitario, lo portiamo alla Colonia Veronese e lì ci mettiamo il commerciale", 800 metri di commerciale, quando voi eravate contrari a portare il commerciale fuori dai centri storici.

Intervento di NERVO PIERCARLO - Vicesindaco
(Fuori microfono) …450…

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
450? Sì, ma il vostro commerciale... ah, il vostro commerciale... Comunque, di portarci... e questo...

(Intervento fuori microfono)

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
No, no, Neno, non è... non sono numeri così, sono contraddizioni vostre, che eravate contrari a portare a fini commerciali negozi, eccetera, e quando, invece, poi, proponete questa cosa alla T1.
E poi, togliere, togliere... questo alla gente... la necessità di cose sanitarie, oggi che funziona poco tutto, vedi dall'ospedale, eccetera, questa cosa è una cosa primaria per le persone, e voi lo cancellate

dicendo che forse un giorno verrà lì alla Colonia Veronese, con il Comune. Io non ho mai visto un Comune a riva al mare, se non Comuni vecchissimi, che sono anni che ci sono, quando abbiamo degli spazi da sfruttare. In via Roma noi abbiamo uno spazio nostro da mettere a posto, e invece no, la scelta si fa su una cosa che non sapete neanche voi cosa andrete a fare.
Avevamo già, con il Sindaco, parlato con il dottor... quello di Loano...

(Intervento fuori microfono)

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
...Ti ricordi che era venuto lì...?

(Intervento fuori microfono)

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
Era venuto, aveva detto che comunque sarebbe stata una cosa interessante poter fare il centro diagnostico medico lì nella T1, che... cioè, avremmo dato un servizio eccellente alla gente, eccellente, e questa cosa, ma non perché lo dico io, perché comunque io parlo con la gente, la sento, cioè, al di là delle divergenze che ci possono essere tra di noi, ma questo è un aspetto veramente delicato che sta a cuore a tutti, sta a cuore, sta a cuore, e un passo indietro voi lo potreste fare per confermare quello che erano i Vigili e la struttura sanitaria lì nella T1. C'abbiamo messo anni per arrivare a questo, c'abbiamo messo anni, c'abbiamo messo anni, Marinella, per arrivare.

Intervento di FASANO MARINELLA - Sindaco
(Fuori microfono) …Lo so...

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
Lo so, però vedo che comunque le cose buone si cancellano, si cancellano le cose buone per farne delle incerte, perché questa è la realtà. Marinella, lo sai benissimo, lo sai che è così.

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
La parola al Sindaco.

Intervento di FASANO MARINELLA - Sindaco
Okay. Allora...

(Interventi fuori microfono)

Intervento di FASANO MARINELLA - Sindaco
Come? Vuoi parlare te?

(Interventi fuori microfono)

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Allora, la parola al Consigliere Mazzone.

Intervento di MAZZONE ANTONELLO - Consigliere
Grazie. Poi dopo ti lascio la parola volentieri. Ecco, quello che volevo dire sull'intervento che ha fatto Giordano, allora, intanto ha parlato di T1, che...

(Intervento fuori microfono)

Intervento di MAZZONE ANTONELLO - Consigliere
...ha parlato di T1, ha parlato di altri aspetti che non c'entrano niente con il punto all'ordine del giorno, comunque, voglio dire, noi facciamo questa trasformazione innanzitutto per tutelare il Comune di Ceriale, proprio perché non avvenga quello che poteva avvenire, cioè, che sul sito venisse effettuata una speculazione edilizia. Quindi, questa è la cosa che ci preme maggiormente.
E, chiaramente, noi abbiamo le idee chiare su quello che faremo lì, e le cose, come abbiamo detto, sono quelle indicate qui, e tra le varie cose c'è anche la possibilità di avere una struttura sanitaria. Tutto, o in parte, questo è da valutare. È da valutare.
Quindi, anche in questo caso ci sono stati abboccamenti, avvicinamenti, richieste di sfruttare parte di questa struttura, meravigliosa, sul mare, che può essere adibita a molte cose, perché ha un volume molto vasto. Quindi questo è un po' il tutto.
Quello che non entra nella T1 può andare da un'altra parte? Assolutamente sì. Perché non ci preoccupiamo di questo? Perché tu, come l'avresti portata, senza albergo, sarebbe stata illegittima, e te l'avrebbero impugnata subito, e noi per primi. E noi per primi.
Per quanto riguarda via Roma, parlare è facile, ma via Roma significa un cambio sostanziale per Ceriale. "Sì, è roba nostra, si aggiusta lì, si toglie l'eternit". Hey, questi sono discorsi semplicistici, che a Ceriale bisognerebbe evitare, e cercare di fare approfondimenti su questo, perché è una delle poche cose, delle poche risorse, e proprio perché comunale, che dev'essere gestita al meglio. Sì, lì c'è l'interesse pubblico, vero. Allora, gestita al meglio, nel senso che lì ci devono venire dei parcheggi, che quando li abbiamo chiesti, ed eravamo in minoranza, non dico che ci hanno riso dietro, ma quasi, lì, se non si fanno 100 parcheggi sotterranei per Ceriale, Ceriale è morta. Provate a trovare un parcheggio. Oggi c'è una manifestazione in piazza, andate a trovare un parcheggio a Ceriale! Dovete andare oltre l'Aurelia, ma ben oltre. E come facciamo ad avere attività commerciali che possono funzionare se non abbiamo posteggi?
Allora, io questo mi chiedo: con quale logica ragioniamo? Con quale logica? Gli interventi si possono fare anche con l'aiuto dei privati, certo, non facendo speculare, ma trovando l'interesse pubblico, il punto di equilibrio che regola il privato e il pubblico, le risorse, se il Comune non ce le ha, le trova, perché il Comune è un Ente che può fare. Ecco.
Quindi, è questo il discorso. Bisogna avere una mentalità anche diversa da quella che si è avuta fino adesso, perché, se no, continuiamo a sbagliare, quindi, non guardare nel piccolo, ma guardare un po' più in là, per favore.
Poi, voglio dire, di sprechi, di non sprechi. 3 milioni di passeggiata, che ci passeggiano tutti, e ci passeggeranno come prima, ecco, bastava fare degli interventi mirati. Voglio vedere queste piazzole come le faremo vivere, ci toccherà a noi sforzarci per vedere come farle vivere. L'avevo già visto l'estate scorsa, una massa di gente si accalcava su queste piazzole che abbiamo fatto. Va bene, ma lasciamo perdere, che è meglio.
La T1...

(Intervento fuori microfono)

Intervento di MAZZONE ANTONELLO - Consigliere
Silenzio. La T1 è 7 anni che è lì che aspetta, e quando ho parlato con i titolari, con i responsabili, mi hanno detto "non avevamo un interlocutore affidabile, anzi...". Ecco, questo è quello che mi è stato riferito. È il relata-refero, non lo dico io, l'hanno detto loro.
Quindi, voglio dire, le cose stanno andando avanti...

(Intervento fuori microfono)

Intervento di MAZZONE ANTONELLO - Consigliere
7 anni... 7 anni, ho detto, perché ti ho tolto il resto della legislatura, che non avrai. Allora, quindi, 7 anni sei stato lì, Vicesindaco, e vieni a questionare su cose che non sai neanche bene tu di cosa stai parlando, perché parli di scuola, e parli di ristrutturare una scuola, che ormai è.… è anacronistica, è anacronistica, lo vediamo tutti. Ma lì ci vuole un intervento sostanziale, ci vogliono dei parcheggi, ci vuole qualcosa che sviluppi il paese, anche a costo, magari, di fare qualche abitazione in più, ma però che ci sia un ritorno vero per questo paese, vero, come non c'è mai stato. Ecco, questo è quello che dico.
Idem per la Veronese. Si possono trovare gli accordi, si possono trovare le modalità, esistono, la legge lo consente, di avere, come dire... insieme ai privati di fare delle cose, perché non sempre il pubblico da solo può fare tutto, però abbiamo interesse, perché la struttura è bella, e merita, e questo grazie all'intervento che stiamo facendo. Quindi, abbiamo degli interessi, abbiamo persone interessate a fare anche un polo sanitario, e, quindi, questo, come dici tu, la gente l'ascoltiamo anche noi, non è che l'ascolti solo tu per strada, l'ascoltiamo anche noi, e quindi ci rendiamo conto delle necessità.
Ecco. Quindi questo voglio dire. È facile fare del qualunquismo, però le cose vanno gestite, e vanno concluse, perché in tanti anni tante cose sono rimaste aperte, e siamo qui a discutere di cose che, mi dispiace, ma io sento, e sono stato in Comune 20 anni, 25, da 25 anni. Quindi, è ora di chiuderle. Grazie.

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
La parola al Sindaco.

Intervento di FASANO MARINELLA - Sindaco
Praticamente ha già detto tutto il Consigliere, quindi... Per quanto riguarda la T1, avevamo parlato anche noi di fare, appunto, questo... di avere... eravamo a 450 metri di utilizzabile, su due piani, e lì avremmo voluto portare, come, appunto, abbiamo già detto, sia i Vigili, che il polo sanitario, poi le cose sono cambiate, perché, comunque, noi avevamo un rapporto con una persona, che poi non c'è più, adesso, comunque, stiamo sempre in contatto con questa società, che intende e spera di iniziare i lavori il più presto possibile, quindi io credo che... noi tutti siamo tutti d'accordo per cercare di fare le cose al meglio, e, come ha detto adesso anche Antonello, ha pienamente ragione, e quindi noi possiamo fare cose che magari prima non erano nei nostri pensieri.
Quindi, io vi dico di stare tranquilli, che le cose che noi più o meno abbiamo iniziato oggi con voi, che siete in minoranza, però le portiamo avanti, cioè, facciamo di tutto, perché stiamo lavorando mesi, giorni, notti, pomeriggi, di continuo, purtroppo la T1 si è fermata per varie ragioni, non per colpa nostra, e quindi ti assicuro che noi stiamo lavorando, come dici sempre te, per il bene dei cittadini, ma per il bene di tutti, perché, comunque... io non sono cerialese, però ci lavoro da 55 anni, e mi piacerebbe poter finire il mio mandato con...

(Intervento fuori microfono)

Intervento di FASANO MARINELLA - Sindaco
Lasciare il segno. Questo ci terrei proprio personalmente, anche perché la Colonia Veronese è stata una cosa un po', così, che stiamo acquisendo, ma è stata una delibera abbastanza veloce, perché ci interessava quell'edificio.
So che tu ritieni più opportuna una RSA, però noi adesso in questo momento non siamo favorevoli, poi, magari, andando avanti, quando avremo la proprietà, avremo le idee più chiare, i costi di tutto quello che servirà, ci ragioneremo ancora. Questo è quanto.

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
La parola al Consigliere Giordano.

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
Va bene, grazie. Mah, io ho sentito questi ultimi due interventi e.… e mi sono fatto ancora più l'idea, come penso se la sia fatta anche la gente, che non avete le idee chiare.
Mi rivolgo adesso al Consigliere Mazzone. Mazzone, tu mi sembri un po' surrealista quando fai determinate uscite, che veramente non stanno né in cielo, né in terra, "la passeggiata, potevano camminare lo stesso...", potevano camminare anche sulla terra, non è un problema. La passeggiata ti ricordo che è cominciata già con le vecchie Amministrazioni, fai mente locale a quello che dici, non è che... tutto viaggia in parallelo per avere una città più accogliente. Te la prendi con le piazzole, eccetera, certo che se poi non sai farle sfruttare rimarranno così, però questo non è l'argomento...
Voi, nella realtà, avete tolto una cosa fattibilissima, che era il centro medico, e non ci sarà più, quando potevamo averlo molto prima, è questo che bisogna mettersi in testa, è questo, perché, per quanto riguarda... quando ti ho chiesto se avete... quant'è la spesa della risistemazione della Colonia Veronese, eccetera, non mi hai detto niente, non hai detto niente, hai detto "poi faremo", eccetera. Non hai detto niente. Sei approssimativo. Molto probabilmente così ti viene bene, così, tanto per lanciare degli slogan, ma lì si tratta di realtà, perché, vedi, anche il Sindaco... Sindaco, tu eri perfettamente d'accordo per rispondere te per quanto riguarda quel programma che avevamo messo su, niente, e te lo sei rimangiato, ti sei fatta mettere i piedi addosso, è tutto rimangiato, tutto, perché la T1, là, doveva esserci il polo sanitario, e tu ne eri anche convinta di questo, e adesso è cambiato tutto. Dimmi il motivo per cui non si possa fare là.

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Però dobbiamo parlare della...

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
Non lo sa nessuno. Non lo sa nessuno.

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
...dobbiamo parlare della Colonia Veronese.

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
Perché devi portarla nella Colonia Veronese? Cosa c'entra la Colonia Veronese? Tu stessa hai detto "che bello, ci portiamo il Comune, così ci sarà un bel terrazzo, si potrà vedere il mare", eccetera. Sono queste le cose... le cose... le cose...

(Intervento fuori microfono)

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
Marinella, ma non... cioè, io sto parlando seriamente, non è una cosa... perché lì si parla, voglio dire, di tempo e di spazi che il Comune può sfruttare diversamente, tu invece hai cambiato completamente idea, completamente, cioè, è questo che deve avere un filo logico, una razionalità, quando si cambia idea si dice... tutti possono cambiare idea, molto probabilmente sono gli aspetti della vita che possono far cambiare idea, e su questo sono d'accordo, ma all'improvviso, così, cambia la Giunta, cambia tutto. Era una cosa accolta dalla gente in un modo favorevole, ce ne rendiamo conto?

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Ricordiamoci che stiamo parlando della Colonia Veronese.

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
Colonia Veronese. Vai. Va bene.

Intervento di FASANO MARINELLA - Sindaco
No, quello... scusa, un attimo solo, quello che voglio dirti l'ho già detto prima, non è escluso che nell'area T1 si possa fare i locali per i Vigili e per quello che avevamo già deciso, non dico deliberato, ma, anzi, avremo ancora un piano in più. Quindi, stai tranquillo che su quello ci dobbiamo lavorare, poi, purtroppo, adesso con la Colonia Veronese abbiamo avuto anche dei problemi, ma... cioè, scusa, con la T1, ma ci stiamo tutti insieme lavorando proprio per vedere di evitare questo, perché tu sai benissimo quante volte siamo andati a Genova, parliamo, parliamo, parliamo, poi a casa portavamo ben poco, se vogliamo essere sinceri.
Quindi, io, da parte mia, ma sicuramente da parte di tutti noi, siamo d'accordo di portare avanti sia la T1, che la Colonia Veronese. Purtroppo sulla Colonia Veronese io... sono un po' più ferma, perché io la vedo in una struttura diversa, una struttura di un certo tipo, che possa essere attrattiva per dei clienti, che ne abbiamo tanti clienti a Ceriale, che hanno casa, e che comunque vengono a svernare, o d'estate.
Quindi, vi ripeto, da parte nostra la volontà è quella di fare e di realizzare. Tanto più che io ho ancora 2 anni, e poi me ne vado, vorrei che la Colonia Veronese quando... venga finita, magari non si potrà fare, però perlomeno che ci sia un qualcosa che possa...

(Intervento fuori microfono)

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Un attimo che passo la parola all'Assessore De Stefano, che non ha ancora parlato.

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
Solo un secondo. Beh, sono contento se fate questo atto di pensiero, che si possa aprire il polo sanitario lì alla T1, è una cosa che ve ne fa merito.

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
La parola all'Assessore De Stefano.

Intervento di DE STEFANO BARBARA – Assessore
Buonasera. Allora, nessuno ha escluso un polo sanitario, o un interesse pubblico, soprattutto se verrà portata a termine l'acquisizione della Colonia Veronese, anzi, il bello di questa Giunta, posso dire che facciamo tantissime cose, abbiamo veramente tanti progetti, però, ahimè, non lo sbandieriamo già ai quattro venti, quando, poi, ci saranno le carte scritte, allora, sì, potremmo dire realmente tutto ciò che abbiamo intenzione di fare nella Colonia Veronese.
Un'altra cosa, lei ha parlato di 10 milioni di euro di demolizione, che sicuramente non ci sarà una demolizione, per quel che ne capisco io una demolizione è improbabile, più un'acquisizione con una ristrutturazione, ma lei nel giro di 7 anni e mezzo ha speso circa 9 milioni di euro per portare a casa una passeggiata, di cui 3 milioni di euro approvata dalla vecchia Amministrazione. Con quei 3 milioni di euro noi potevamo fare tantissime altre cose. Ricordo che Ceriale ha tanti immobili, tutti immobili abbandonati, cioè, abbiamo Casa Ambiente, Casa Craviotto, diventati dei depositi, perché nessuno ha mai pensato a rimettere in sesto questi immobili. E con questo chiudo.

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
La parola all'Assessore Maineri.

Intervento di MAINERI EUGENIO - Assessore
Solo un inciso, perché, sinceramente, questo dibattito non mi appassiona. Dico solo che la Sindaca... lei, Consigliere Giordano, ha attaccato la Sindaca perché ha cambiato idea, ha cambiato idea, secondo me...

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
(Fuori microfono) …Non l'ho attaccata.

Intervento di MAINERI EUGENIO - Assessore
No, ho chiesto. Ha rimarcato più volte questo cambio d'idea della Sindaca, la Sindaca ha cambiato idea semplicemente sulla T1 perché abbiamo portato a casa un albergo che lei non è riuscito mai a proporre e a portare a casa, quindi credo che abbia fatto benissimo, la Sindaca, e quest'Amministrazione, ad aver cambiato idea su questo posto, perché con lei questa cosa non la portavamo a casa.
Poi, tutte le fantasie che lei racconta su Vigili, polo sanitario, eccetera, ma noi non abbiamo detto né che li facciamo, né che... al momento opportuno vedremo cosa faremo.

(Intervento fuori microfono)

Intervento di MAINERI EUGENIO - Assessore
Benissimo. Mi faccia solo finire, poi...

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Non parliamo tutti insieme, se no...

Intervento di MAINERI EUGENIO - Assessore
...che non è che mi appassiona questo... Sulla Colonia Veronese, il punto di quest'Amministrazione è fare in modo che non finisca in mano di qualcuno che ci faccia 80 alloggi, questo è il punto di quest'Amministrazione per cercare, come ha detto prima la Sindaco, o il Vicesindaco, non so, di evitare una colata di cemento, una speculazione edilizia, oppure l'Assessore... il Consigliere Mazzone, non mi ricordo più chi l'ha detto. E questo è il punto, al momento, sicuro, che quest'Amministrazione si è proposta, evitare... poi tutto il resto, RSA, eccetera, poi lo vedremo, adesso il punto fondamentale è fare in modo che la Colonia finisca nelle nostre mani e non finisca nelle mani di questo... perché con la sua fantasiosa RSA, se arriva uno, all'asta, a Verona, se la porta a casa, l'RSA poi gliela fa lei lì alla Colonia Veronese.
E finisco qua, perché, sinceramente, ne abbiamo già dibattuto, eccetera, e questi sono i dati di fatto, il resto ognuno può raccontare quello che vuole, che non ha nessuna importanza.

Intervento di MAZZONE ANTONELLO - Consigliere
Perfetto. Aggiungo...

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Volevo passare ancora al Consigliere Mazzone, e poi...

Intervento di MAZZONE ANTONELLO - Consigliere

...aggiungo quello che ha detto l'Assessore Maineri, che, appunto, questa procedura che stasera mettiamo in campo con quest'atto deliberativo dà la possibilità, effettivamente, di avere dentro un qualcosa di sanitario, perché tra gli oggetti che possono essere sviluppati all'interno c'è anche struttura sanitaria, altra cosa, invece, come dicevi giustamente, è che un privato compra e poi ti dice "sì, faccio l'RSA", e poi non c'è nessuna certezza.
Oggi qui il volante ce l'ha in mano il Comune, quindi decide il Comune come muovere, poi, se questa procedura andrà a buon fine, come noi ci auspichiamo.
Quindi, questa è la differenza sostanziale, il resto è tutta aria fritta. Grazie.

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Va bene, mettiamo in votazione il punto.

(Intervento fuori microfono)

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Dichiarazione di voto.

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
Per dichiarazione di voto. Bene, è servita questa discussione, anche perché la gente, e io stesso, mi sono fatto delle idee molto più chiare, che voi non avete le idee chiare, tant'è vero che avete detto ultimamente "si potrebbe... poi potrebbe nascere anche il polo sanitario, potrebbe nascere questo dalla Colonia Veronese", questo condizionale si capisce che non avete le idee chiare, non avete idea di quanto si possa spendere per ristrutturarla, eccetera, eccetera.
Poi, per inciso, nella T1, anche se non c'entra niente, visto che è stata tirata in ballo, c'era il 23% di RTA, 23%, quindi non diciamo delle cose...

(Intervento fuori microfono)

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
Certo, ma sono sempre residenze turistiche. Residente turistiche.

(Interventi fuori microfono)

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
Residente turistiche. Ed era...

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Scusate...

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
Ma adesso è il 23%.

Intervento di MAINERI EUGENIO - Assessore
(Fuori microfono) …Ma lei lo sapeva benissimo come stavano le cose...

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Dobbiamo parlare della Colonia Veronese, non della T1! Colonia Veronese.

(Interventi fuori microfono)

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
No, però...

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Dichiarazione di voto, se no...

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
...onde per cui... no, questo l'ho detto per inciso, perché il signor Mazzone ha tirato fuori la questione del turistico.
Quindi, questo è chiaro, non avete veramente... non sapete quanto il Comune andrà...

(Interventi fuori microfono)

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
...quanto il Comune andrà a spendere, non lo sapete, il signor Mazzone - così ne fai un'altra anche per questioni personali -, non sai quanto si andrà a spendere, non... Avete già delle perizie, avete delle perizie? Chiedo, eh, magari ce le avete.

(Interventi fuori microfono)

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
Ecco. Onde per cui...

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Stiamo dicendo sempre le stesse cose. È dichiarazione di voto.

Intervento di GIORDANO LUIGI - Consigliere
...non avendo... non avendo... non ci sentiamo comunque tutelati da questo vostro progetto, il nostro sarà, chiaramente, un voto no.

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Assessore Mazzone. Poi la finiamo.

Intervento di MAZZONE ANTONELLO - Consigliere
Grazie. Allora, volevo ricordare soltanto questo, che in merito alla T1, che, chiaramente, l'asta prevedeva il 50% di turistico-alberghiero e turistico-alberghiero, non RSA, che è ben diversa la tipologia, anche se sono tutte tipologie turistiche, però sono ben diverse, e infatti il 50%, e del 50% ben il 25% era previsto come struttura alberghiera. Tant'è che nella tua Amministrazione precedente, con Vicesindaco, con Romano, tu hai dovuto revocare l'atto, quello che avevate fatto, perché mancava, e l'avete dichiarato e votato, la parte alberghiera.
Quindi, stai dicendo esattamente il contrario di quello che poi è avvenuto nella realtà. Questi sono i fatti, caro Giordano. Quindi, portavi 23% di RSA, che sono alloggi, tanto perché la gente lo sappia, e anziché il 25%, che portiamo noi, che è albergo, e residence, in una struttura unica, 40% residence, 60% albergo. Questi sono i fatti. Su questo la Regione ci ha dato ragione, stiamo facendo di tutto per sistemare anche il livello idraulico...

(Interventi fuori microfono)

Intervento di MAZZONE ANTONELLO - Consigliere
No, no, rispondo a te, rispondo a te.

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Un fatto personale lui ha parlato.

Intervento di MAZZONE ANTONELLO - Consigliere
Quindi anche il discorso idraulico, stiamo sistemando anche questo. Basta.

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Okay. Mettiamo in votazione il punto.

Intervento di NERVO PIERCARLO - Vicesindaco
(Fuori microfono) … "Dichiarazione di voto"

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Ah, dichiarazione di voto del...

Intervento di NERVO PIERCARLO - Vicesindaco
Io credo... non entro nella polemica nel senso che è stata fatta, ma faccio una dichiarazione di voto per, sostanzialmente, sostenere questo, io credo che questa sera quest'Amministrazione comunale stia compiendo un atto di importanza notevole. Quello che è stato detto anche dall'Assessore Maineri, la volontà di quest'Amministrazione, *in primis*, è quella di scongiurare che all'interno di quel fabbricato ci vengano degli alloggi, cosa che in precedenza noi come Gruppo consiliare Uniti per Ceriale avevamo anche provato attraverso mozioni, e non ci eravamo riusciti. Poi le cose sono cambiate, oggi siamo qua, ripeto, ad approvare questa variante urbanistica, che, sostanzialmente, disciplina quelli che sono gli interessi comuni, e quindi quelle che sono le attività che possono essere insediate poi in quella struttura.
Dico questo perché, secondo me, quando si fa politica bisogna essere anche oggettivi, e non continuare a strumentalizzare le cose, perché se la minoranza avesse semplicemente letto qual è il testo della variante urbanistica, e quello che è ricompreso all'interno di quella zona di interesse comune, avrebbe benissimo capito che all'interno di quello spazio non è assolutissimamente vincolante il fatto che ci sia solamente il Palazzo comunale.
L'abbiamo detto più volte, il percorso che stiamo facendo è per arrivare all'acquisizione di quell'immobile che, sicuramente, avrà al suo interno delle strutture di interesse comune, perché quello è quello che approviamo questa sera, e che viene disciplinato da questa norma.
Quindi, questa è la motivazione vera dell'approvazione di questa variante, che ci porterà, quindi, a proseguire con l'iter e a passare, poi, alla parte espropriativa e giungere, poi, all'acquisizione di quell'immobile. Poi, cosa farci dentro... le idee le abbiamo, dateci il tempo di riuscire a fare l'acquisizione di quell'immobile e vedrete che, poi, come abbiamo già detto più volte, tutti insieme cercheremo di portare a casa un risultato, che sicuramente sarà un buon risultato per Ceriale.
Queste sono le motivazioni per cui noi, come Gruppo consiliare Uniti per Ceriale, voteremo favorevolmente all'approvazione di questa variante. Grazie.

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Okay. Mettiamo in votazione il punto.
Favorevoli?
Contrari?
Astenuti?

(Interventi fuori microfono)

Intervento di CALCAGNO GIANBENEDETTO - Presidente
Sì, sì. Poi, immediata eseguibilità.
Favorevoli?
Contrari?
Astenuti?

A questo punto il Presidente del Consiglio, dopo aver verificato la mancanza di ulteriori interventi da parte dei Consiglieri presenti in sala, invita il Consiglio ad assumere proprie determinazioni in merito al punto dell'ordine del giorno in discussione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che è presente sul territorio comunale:

un immobile denominato "Colonia Veronese" sito in Lungomare Diaz civici 95-96-97 e distinto a catasto al foglio 10 mappale 450, sub 3, di superficie lorda complessiva pari a 2937 mq più un portico al pianterreno di 30 mq e un'ulteriore superficie di circa 280 mq, suddivisa tra balconi e terrazzi, ripartita ai piani primo e secondo. L'estensione del lastrico solare di copertura è di circa 770 mq;

un edificio accessorio, retrostante all'immobile principale e posto al limite della confinante scarpata ferroviaria che si sviluppa solo al pianterreno, per una superficie lorda complessiva di circa 60 mq, dotato di copertura a doppia falda ed un'area catastalmente censita al foglio 10 mappale 2922 di mq 220 reliquato ente urbano già occupata dal marciapiede di Lungomare Diaz;

- che il compendio immobiliare di cui sopra è distinto a catasto al foglio 10 mappale 450, sub. 3, rendita Euro 17.822,99, categoria B/5, classe U, consistenza 11.900 mc.;

- che il compendio immobiliare in argomento risulta di proprietà per la quota del 50% alla Provincia di Verona, e per la restante quota del 50% a tutti i 98 Comuni del veronese (vedi visura catastale allegata) - (Allegato A);

- che dal 2012 ad oggi il manufatto è inutilizzato nonostante la sua posizione fronte mare e in zona centrale e che dal 2024 è stato messo all'asta dagli enti proprietari (aste andate deserte) e che la proprietà ha espresso l'intendimento di alienare l'immobile in argomento;

CONSIDERATO

- che, per la grande dimensione del fabbricato di cui trattasi e la sua importanza storica per le funzioni di rilievo che ha ricoperto nel corso degli anni, l'Amministrazione Comunale di Ceriale, mediante la Deliberazione della Giunta Comunale n.128 del 09.10.2025, ha espresso la volontà di acquisire, per pubbliche finalità, al patrimonio comunale l'immobile in argomento per la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- Palazzo Comunale;
- Attività didattiche;
- Parco pubblico;

- Sala Congressi;
- Centro Sociale;

DATO ATTO
- che rispetto al vigente Strumento Urbanistico Generale il compendio immobiliare risulta inserito in zona BS -E disciplinata dall'art. 16 TER che prevede la riconversione della struttura "ex colonia veronese" per finalità turistico – ricettive escludendo la residenza e pertanto al fine di perseguire le finalità volute dall'Amministrazione Comunale risulta necessario adottare variante urbanistica per modificare la zonizzazione dell'area in zona FIc – Zone di interesse comune normate dall'art. 47 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;

VISTI gli elaborati tecnico descrittivi depositati in data 09/12/2025 al prot. n. 25309 da parte dell'Arch. Donato Rosanna con Studio in Garlenda, incaricata con determinazione n. 1194 del 05/12/2025 per la redazione della variante urbanistica in argomento, costituiti da:
1. Allegato 1 - Relazione Tecnica Urbanistica;
2. Allegato 2 – Rapporto Preliminare Ambientale (redatto con la collaborazione del Dott. Geol. Flavio Saglietto);
3. Allegato 3 – Documentazione Fotografica;
4. Allegato 4 – Raffronto Normativa;
5. Verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche della variante al PRG con le condizioni geomorfologiche del territorio ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001;
6. Tav. 1 – Cartografie;
7. Tav. 2 – Stato Attuale;
8. Tav. 3 – Variante;

VERIFICATO che detti elaborati, costituenti la variante urbanistica sopra descritta, rispondono alla volontà dell'amministrazione di futuro adibimento del complesso denominato "Colonia veronese" a scopi pubblici e/o di pubblica utilità;

PRECISATO che l'adozione della variante urbanistica de qua è funzionale all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle aree di seguito identificate, ai sensi dell'art. 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327:
Catasto Terreni:
- Foglio 10 Mappale 450 – Ente Urbano – mq 5220;
- Foglio 10 Mappale 2922 – Reliquiato Ente Urbano – mq 220

Catasto Fabbricati:
- Foglio 10 Mappale 450 sub. 3 – categoria B/5 – Classe U – Consistenza 11.900 mc – Superficie Catastale 3030 mq – Rendita Euro 17.822,99;

di cui si allegano le relative visure catastali (Allegato A);

RICHIAMATA la comunicazione ex art. 11, D.P.R. n. 327/2001 Prot. n. 372/2026 dell'8 gennaio 2026, con la quale tutti gli Enti proprietari del compendio denominato "Ex Colonia Veronese" sono stati tempestivamente notiziati dell'avvio del procedimento di adozione della variante oggetto della presente deliberazione e dei suoi effetti ai sensi del T.U. 327/2010;

VISTA la nota della Provincia di Verona Prot. n. 2907 pervenuta al protocollo del Comune in data 09/02/2026, con la quale la suddetta Provincia, nel prendere atto dell'avviato procedimento di variante, nulla ha opposto, chiedendo unicamente di essere avvisata dell'approvazione del progetto dell'opera pubblica alla cui realizzazione la variante è prodromica, con riserva di controdedurre in

successivo momento in riferimento alla stima dell'immobile (indennità di esproprio);

VISTI:

- Il vigente Statuto Urbanistico Comunale;
- il D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.;

Con voti favorevoli n. 10 contrari n. 3 (Consiglieri Giordano, Ligustro e Stefanì), espressi per alzata di mano, essendo n. 13 i presenti, tutti votanti e nessuno astenuto;

DELIBERA

Per le motivazioni esposte in premessa:

1) di adottare la variante urbanistica volta a trasformare l'area catastalmente individuata: Catasto Terreni:
   - Foglio 10 Mappale 450 – Ente Urbano – mq 5220;
   - Foglio 10 Mappale 2922 – Reliquato Ente Urbano – mq 220

   consistente nella ex Colonia Veronese - zonizzata come zona BS -E nel vigente Strumento Urbanistico Generale e disciplinata dall'art. 16 TER - in zona FIc14 - Zone di interesse comune normate dall'art. 47 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;

2) Di dare atto che l'approvazione della variante in oggetto determinerà apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle aree di seguito identificate, ai sensi dell'art. 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327:

<u>Catasto Terreni:</u>

- Foglio 10 Mappale 450 – Ente Urbano – mq 5220;
- Foglio 10 Mappale 2922 – Reliquato Ente Urbano – mq 220

<u>Catasto Fabbricati:</u>

- Foglio 10 Mappale 450 sub. 3 – categoria B/5 – Classe U – Consistenza 11.900 mc – Superficie Catastale 3030 mq – Rendita Euro 17.822,99;

di cui si allegano le relative visure catastali (Allegato A);

3) Di approvare, contestualmente, l'Elaborato denominato "Rapporto Preliminare Ambientale" ai fini dell'esperimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS *ex* art. 13, L.R. n. 32/2012, demandando all'Ufficio il compimento di ogni necessario incombente per il perfezionamento della suddetta procedura;

4) Di demandare agli Uffici competenti ogni atto necessario inerente l'approvazione della variante urbanistica adottata con il presente provvedimento, contestualmente provvedendo ad informare gli Enti proprietari del cespite oggetto di variante, come da richiesta formulata con Nota Prot. n. 2907 del 09/02/2026;

Dopo di ché, su proposta del Presidente del Consiglio, il quale fa rilevare l'urgenza;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 10 contrari n. 3 (Consiglieri Giordano, Ligustro e Stefanì), espressi per alzata di mano, essendo n. 13 i presenti, tutti votanti e nessuno astenuto;

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 - comma 4 - del Decreto Legislativo 18.ago.2000, n. 267, al fine di rendere più celere l'inizio dell'iter di acquisizione del suddetto immobile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO
Armanda D'Avanzo

Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

IL PRESIDENTE
Gianbenedetto Calcagno

Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)