Alla Sindaca
Dott.ssa Katharina Zeller
Via Portici, 192
39012 Merano (BZ)

E p.c.
Al Presidente del Consiglio
Sig. Renato Dalla Zuanna
Via Portici, 192
39012 Merano (BZ)

Merano, 13 aprile 2026

Oggetto: Interrogazione con richiesta di risposta scritta in merito al piano di attuazione della zona mista M1 in via Postgranz (ex area Gritsch), alla determinazione della quota 60% alloggi a prezzo calmierato e 40% edilizia agevolata, al ruolo del Comune nel concorso privato promosso da VEBA Invest e ai profili di opportunità politico-amministrativa e di potenziale conflitto di interessi

La sottoscritta Beatrice Calligione, consigliera comunale della Civica per Merano

premesso che:

• l'area denominata "Gritsch", in via Postgranz a Merano, è stata oggetto, nella passata consiliatura, di trasformazione urbanistica da zona produttiva a zona abitativa, con introduzione della zona mista M1;

• la relazione tecnica allegata alla modifica urbanistica evidenziava che la superficie doveva essere destinata integralmente a edilizia agevolata e/o ad alloggi a prezzo calmierato, precisando tuttavia che la definizione delle esatte percentuali sarebbe stata demandata "alle sedi opportune", nella successiva fase di elaborazione del Piano di attuazione

• nel disciplinare del concorso di progettazione ad invito promosso da VEBA Invest per l'edificazione della zona mista M1 in via Postgranz si legge invece che, "in base agli accordi stipulati con la città di Merano", il volume massimo disponibile deve essere ripartito come segue: 40% per l'edilizia agevolata e 60% per appartamenti a prezzo calmierato;

• lo stesso disciplinare precisa inoltre che il concorso è organizzato "in collaborazione e accordo con la Città di Merano" e che i progettisti invitati sono stati selezionati dal banditore "in consultazione ed in comune accordo con il Comune di Merano";

• tra gli allegati del bando figura inoltre lo "studio urbanistico quartiere S. Maria Assunta, arch. Pardatscher" (allegato C8);

• nel disciplinare si afferma altresì che l'arch. Pardatscher, all'epoca Direttore di Ripartizione III del Comune di Merano, ha elaborato una prima proposta di sviluppo edilizio per il quartiere S. Maria Assunta lungo via Postgranz, precisando che tale concetto sarebbe ancora in discussione interna all'amministrazione e non sarebbe vincolante.

• nelle Norme di attuazione del piano di attuazione della zona mista M1, datate 27.01.2026, viene poi recepita la medesima ripartizione risultante dal disciplinare del concorso di progettazione ad invito promosso da VEBA Invest, stabilendo che la cubatura edificabile destinata ad appartamenti a prezzo calmierato è il 60% del volume complessivo, mentre la cubatura destinata all'edilizia residenziale agevolata è il 40%;

considerato che:

• la relazione tecnica della modifica urbanistica non predeterminava affatto il rapporto 60/40, ma rinviava espressamente la definizione delle esatte percentuali alle sedi competenti;

• il rapporto 60/40 risulta invece già fissato nel bando privato di concorso, con espresso richiamo ad accordi stipulati con la Città di Merano, senza che risultino pubblicamente note decisioni di Giunta o atti di indirizzo politico-amministrativo che abbiano definito tale scelta;

• appare quindi necessario chiarire in quale sede, da chi e sulla base di quali atti sia stata assunta la decisione di orientare il piano di attuazione verso il rapporto 60% / 40%, nonché quale sia stato il ruolo del Comune nell'elaborazione del bando e nella definizione dei suoi contenuti prescrittivi, considerato che nel disciplinare si fa espresso riferimento ad "accordi con la cittá di Merano";

• parimenti necessita chiarimento il titolo in base al quale l'arch. Pardatscher sia intervenuto con indicazioni specifiche all'interno della documentazione di concorso, mettendo a disposizione del privato uno studio urbanistico relativo all'area più ampia compresa tra via Postgranz e via Bersaglio e comunque non ancora definitivo

• la questione assume ulteriore delicatezza sotto il profilo dell'opportunità politico-amministrativa e del potenziale conflitto di interessi, atteso che sussiste un rapporto di parentela tra la Sindaca e uno dei soggetti riconducibili alla proprietà privata interessata dall'operazione, circostanza che imporrebbe massima trasparenza sui passaggi decisionali e sulle eventuali astensioni;

interroga l'Amministrazione Comunale su quanto segue:

1. Se la definizione della ripartizione del volume edificabile nella misura del 60% per alloggi a prezzo calmierato e del 40% per edilizia agevolata (decisione presa in accordo con il Comune di Merano) sia stata preceduta da un formale passaggio in Giunta o da altro atto di indirizzo politico-amministrativo.
   In caso affermativo, si chiede di trasmettere copia degli atti, dei verbali o degli estremi relativi.
   In caso negativo, si chiede di specificare chi abbia assunto tale decisione e in quale sede.
2. Sulla base di quali valutazioni politiche, urbanistiche, tecniche o sociali sia stata ritenuta opportuna la scelta del rapporto 60/40, considerato che la relazione tecnica allegata alla modifica urbanistica rinviava la definizione delle percentuali alle sedi competenti;
3. A quali "accordi stipulati con la città di Merano" faccia riferimento il disciplinare di concorso privato promosso da VEBA Invest, e se tali accordi siano stati formalizzati per iscritto.
   In caso affermativo, si chiede di allegarne copia o di indicarne con precisione estremi, data, contenuto e soggetti sottoscrittori.
4. In quale misura e con quali atti il Comune di Merano abbia partecipato alla predisposizione del disciplinare di concorso, posto che lo stesso dichiara di essere organizzato "in collaborazione e accordo con la Città di Merano".

5. Chi, per parte del Comune, abbia partecipato alla selezione dei professionisti invitati al concorso, posto che il disciplinare afferma che essi sono stati scelti dal banditore "in consultazione ed in comune accordo con il Comune di Merano", e sulla base di quali criteri e atti tale compartecipazione sia avvenuta.
6. A quale titolo l'arch. Pardatscher sia intervenuto nella documentazione di concorso con uno specifico "studio urbanistico quartiere S. Maria Assunta", quando come noto nessun funzionario può disporre di proprie prerogative decisionali o di indirizzo in merito alla pianificazione urbanistica, che è esclusiva competenza di organi tecnici e politici preposti e non dell'iniziativa di un singolo funzionario. Si chiede quindi se egli sia stato formalmente incaricato dall'amministrazione a fornire indicazioni o linee guida urbanistiche al privato promotore. In caso affermativo, si chiede da chi e a seguito di quale decisione. Si chiede quindi di allegare la relativa documentazione. In caso negativo, si chiede di chiarire chi abbia deciso di trasmettere tale elaborato al privato e ai concorrenti.
7. A quale titolo, e con quale mandato da parte dell'amministrazione comunale, l'Arch. Pardatscher abbia partecipato alla Giuria di valutazione degli elaborati del concorso urbanistico di progettazione dell'area Gritsch, indetto da Veba Invest.
8. Se lo "studio urbanistico quartiere S. Maria Assunta" dell'arch. Pardatscher sia stato previamente discusso e approvato in Giunta oppure in altra sede politico-amministrativa prima di essere inserito tra gli allegati del concorso.
   In caso affermativo, si chiede di trasmettere copia degli atti e dei verbali relativi.
   In caso negativo, si chiede di chiarire chi abbia autorizzato l'utilizzo di tale documento come riferimento per il concorso.
9. Se il citato studio urbanistico dovesse essere considerato un semplice documento illustrativo privo di effetti, oppure un atto di indirizzo sostanziale per le future trasformazioni urbanistiche dell'area compresa tra via Postgranz e le aree limitrofe.
10. Se la Sindaca abbia preso parte, direttamente o indirettamente, a interlocuzioni, valutazioni o decisioni relative:
    - alla definizione del rapporto 60/40;
    - agli accordi richiamati nel bando;
    - alla predisposizione del disciplinare;
11. Nel caso in cui la Sindaca non abbia preso parte a tali interlocuzioni, valutazioni o decisioni, si chiede di indicare chi vi abbia partecipato in sua vece, a quale titolo, sulla base di quale incarico o competenza e con quale eventuale autorizzazione politica o amministrativa.
12. Quali misure siano state adottate per la prevenzione e la gestione di eventuali profili di potenziale conflitto di interessi, incluse eventuali astensioni, dichiarazioni formali, esclusioni dai processi decisionali o altre misure organizzative, con riferimento sia alla fase di definizione degli indirizzi sia alla fase di interlocuzione con il soggetto privato promotore e più specificatamente nella fase di definizione "degli accordi con il Comune di Merano".
13. Se vi siano stati incontri, confronti o interlocuzioni informali tra esponenti dell'amministrazione comunale e VEBA Invest o altri soggetti riconducibili alla proprietà dell'area in merito ai contenuti del piano di attuazione, alla ripartizione 60/40 o alle linee guida urbanistiche da assumere nel concorso.
    In caso affermativo, si chiede di indicare date, partecipanti e oggetto degli incontri.

Si richiede una **risposta scritta tempestiva e circostanziata**, data la rilevanza della questione sotto il profilo della trasparenza amministrativa, della correttezza dei processi decisionali, della pianificazione urbanistica cittadina e della tutela della credibilità delle istituzioni.

Beatrice Calligione
(Consigliera comunale e Capogruppo della Civica per Merano)

STADTGEMEINDE MERAN
COMUNE DI MERANO

Ripartizione 0 - Direzione

Abteilung 0 – Direktion

Spett.
Consigliera Beatrice Calligione

E p.c.
Segreteria generale
SEDE

Zimmer Nr. | Stanza n. 236

Sachbearbeiterin | Incaricata
Giulia Marra
giulia.marra@comune.merano.bz.it
Tel. 0473 250 432

Prot Nr.

20/08/2026

Oggetto: Risposta all'interrogazione sul "Piano di attuazione della zona mista M1 in via Postgranz (ex area Gritsch), alla determinazione della quota 60% alloggi a prezzo calmierato e 40% edilizia agevolata, al ruolo del Comune nel concorso privato promosso da VEBA Invest e ai profili di opportunità politico-amministrativa e di potenziale conflitto di interessi" del 13 aprile 2026 (Prot n. 0036371)

Gentile Consigliera Calligione,

Rispondo alla Sua interrogazione.

1. Se la definizione della ripartizione del volume edificabile nella misura del 60% per alloggi a prezzo calmierato e del 40% per edilizia agevolata (decisione presa in accordo con il Comune di Merano) sia stata preceduta da un formale passaggio in Giunta o da altro atto di indirizzo politico-amministrativo. In caso affermativo, si chiede di trasmettere copia degli atti, dei verbali o degli estremi relativi. In caso negativo, si chiede di specificare chi abbia assunto tale decisione e in quale sede.

Con delibera di consiglio n. 18/2025, approvata con 19 voti favorevoli è stata approvata la variazione al piano urbanistico comunale che ha introdotto la zona mista M1 in oggetto. Nella stessa delibera è stato dato atto che le relative percentuali verranno determinate in dettaglio con il piano di attuazione.
La giunta comunale con delibera n. 145/2026 con 6 voti favorevoli ha confermato la percentuale determinandola in 60% della cubatura complessiva destinata ad appartamenti a prezzo calmierato (cfr. LP9/18, Art. 40), pari a: 8.725,488 m³ e 40% della cubatura complessiva destinata ad appartamenti in edilizia agevolata (cooperative), pari a: 5.834,9 m³
La Sindaca era assente.

2. Sulla base di quali valutazioni politiche, urbanistiche, tecniche o sociali sia stata ritenuta opportuna la scelta del rapporto 60/40, considerato che la relazione tecnica allegata alla modifica urbanistica rinviava la definizione delle percentuali alle sedi competenti;

La scelta del rapporto 60/40 risponde alla volontà di dare priorità al tema dell'abitare, favorendo la realizzazione di alloggi accessibili per la popolazione residente. In particolare, la quota del 40% destinata alle cooperative edilizie è volta a soddisfare il relativo fabbisogno, mentre il restante 60% è destinato alla realizzazione di alloggi a prezzo calmierato.
Il consiglio comunale nella delibera ha ritenuto indicato come sede competente la giunta comunale.

no. - Prot. - nr.: 0084499 Data - Datum: 21.08.2026

3. A quali "accordi stipulati con la città di Merano" faccia riferimento il disciplinare di concorso privato promosso da VEBA Invest, e se tali accordi siano stati formalizzati per iscritto. In caso affermativo, si chiede di allegarne copia o di indicarne con precisione estremi, data, contenuto e soggetti sottoscrittori.

L'attuale Giunta ha richiesto che l'intervento fosse preceduto da un concorso di progettazione al fine di garantire un'elevata qualità architettonica e degli spazi pubblici.

4. In quale misura e con quali atti il Comune di Merano abbia partecipato alla predisposizione del disciplinare di concorso, posto che lo stesso dichiara di essere organizzato "in collaborazione e accordo con la Città di Merano".

Il Comune di Merano non ha partecipato alla predisposizione del disciplinare di concorso. L'Ufficio tecnico si è limitato a fornire indicazioni di massima sullo sviluppo complessivo dell'area Postgranz, affinché tali aspetti fossero tenuti in considerazione nell'elaborazione delle proposte progettuali.

5. Chi, per parte del Comune, abbia partecipato alla selezione dei professionisti invitati al concorso, posto che il disciplinare afferma che essi sono stati scelti dal banditore "in consultazione ed in comune accordo con il Comune di Merano", e sulla base di quali criteri e atti tale compartecipazione sia avvenuta.

Per il Comune, l'interlocutore sul piano tecnico del promotore era l'allora Capo Ripartizione arch. Pardatscher.

6. A quale titolo l'arch. Pardatscher sia intervenuto nella documentazione di concorso con uno specifico "studio urbanistico quartiere S. Maria Assunta", quando come noto nessun funzionario può disporre di proprie prerogative decisionali o di indirizzo in merito alla pianificazione urbanistica, che è esclusiva competenza di organi tecnici e politici preposti e non dell'iniziativa di un singolo funzionario. Si chiede quindi se egli sia stato formalmente incaricato dall'amministrazione a fornire indicazioni o linee guida urbanistiche al privato promotore. In caso affermativo, si chiede da chi e a seguito di quale decisione. Si chiede quindi di allegare la relativa documentazione. In caso negativo, si chiede di chiarire chi abbia deciso di trasmettere tale elaborato al privato e ai concorrenti.

L'arch. Pardatscher ha predisposto lo studio urbanistico del quartiere su incarico della Sindaca, quale supporto tecnico volto a delineare gli obiettivi di sviluppo dell'area, ponendo al centro l'interesse pubblico, la qualità urbanistica e l'inserimento dell'intervento nel contesto complessivo del quartiere.

7. A quale titolo, e con quale mandato da parte dell'amministrazione comunale, l'Arch. Pardatscher abbia partecipato alla Giuria di valutazione degli elaborati del concorso urbanistico di progettazione dell'area Gritsch, indetto da Veba Invest.

L'arch. Pardatscher ha partecipato alla Giuria di valutazione in qualità di rappresentante del Comune di Merano, su delega della Segretaria generale.

8. Se lo "studio urbanistico quartiere S. Maria Assunta" dell'arch. Pardatscher sia stato previamente discusso e approvato in Giunta oppure in altra sede politico-amministrativa prima di

no. - Prot. - nr.: 0084499 Data - Datum: 21.08.2026

essere inserito tra gli allegati del concorso. In caso affermativo, si chiede di trasmettere copia degli atti e dei verbali relativi. In caso negativo, si chiede di chiarire chi abbia autorizzato l'utilizzo di tale documento come riferimento per il concorso.

Lo studio urbanistico dell'arch. Pardatscher costituisce una ricognizione e una sistematizzazione delle esigenze e degli obiettivi desumibili dai diversi strumenti di pianificazione e di programmazione approvati dall'Amministrazione comunale, predisposta quale supporto tecnico per lo sviluppo dell'area. Si trattava di uno studio di massima, che dov~~rà~~eva essere ulteriormente sviluppato e approfondito nell'ambito del ~~futuro~~ percorso di pianificazione.

9. Se il citato studio urbanistico dovesse essere considerato un semplice documento illustrativo privo di effetti, oppure un atto di indirizzo sostanziale per le future trasformazioni urbanistiche dell'area compresa tra via Postgranz e le aree limitrofe.

Lo studio urbanistico costituisce un documento di indirizzo tecnico di carattere preliminare, privo di effetti pianificatori diretti. Esso rappresenta una base di lavoro per le successive valutazioni e dovrà essere ulteriormente sviluppato e approfondito nell'ambito degli ordinari procedimenti di pianificazione urbanistica.

10. Se la Sindaca abbia preso parte, direttamente o indirettamente, a interlocuzioni, valutazioni o decisioni relative: alla definizione del rapporto 60/40; agli accordi richiamati nel bando; alla predisposizione del disciplinare;

No. La Sindaca non ha preso parte, né direttamente né indirettamente, a interlocuzioni, valutazioni o decisioni relative alla definizione del rapporto 60/40, agli accordi richiamati nel bando o alla predisposizione del disciplinare di concorso.

11. Nel caso in cui la Sindaca non abbia preso parte a tali interlocuzioni, valutazioni o decisioni, si chiede di indicare chi vi abbia partecipato in sua vece, a quale titolo, sulla base di quale incarico o competenza e con quale eventuale autorizzazione politica o amministrativa.

Le interlocuzioni si sono svolte, sul piano politico, per il tramite del Vicesindaco e, sul piano tecnico-amministrativo, della Segretaria generale e dell'arch. Pardatscher.

12. Quali misure siano state adottate per la prevenzione e la gestione di eventuali profili di potenziale conflitto di interessi, incluse eventuali astensioni, dichiarazioni formali, esclusioni dai processi decisionali o altre misure organizzative, con riferimento sia alla fase di definizione degli indirizzi sia alla fase di interlocuzione con il soggetto privato promotore e più specificatamente nella fase di definizione "degli accordi con il Comune di Merano".

Vedi risposte 10 e 11.

no. - Prot. - nr.: 0084499 Data - Datum: 21.08.2026

13. Se vi siano stati incontri, confronti o interlocuzioni informali tra esponenti dell'amministrazione comunale e VEBA Invest o altri soggetti riconducibili alla proprietà dell'area in merito ai contenuti del piano di attuazione, alla ripartizione 60/40 o alle linee guida urbanistiche da assumere nel concorso. In caso affermativo, si chiede di indicare date, partecipanti e oggetto degli incontri.

Nel corso del procedimento vi sono stati incontri e interlocuzioni informali con il promotore, riconducibili all'ordinaria attività di confronto tra amministrazione e soggetti interessati nell'ambito di iniziative urbanistiche di particolare complessità. Per loro natura, tali interlocuzioni non sono state oggetto di verbalizzazione sistematica.

Cordiali saluti

Nerio Zaccaria
Il Vicesindaco
(f.to digitalmente)

no. - Prot. - nr.: 0084499 Data - Datum: 21.08.2026