

Costa Paradiso: un patrimonio da salvare

(Il noto comprensorio gallurese è al centro di un contenzioso che dura da tempo e ne blocca ogni prospettiva di tutela e valorizzazione)

Il passato. Nata negli anni '60 come insediamento residenziale privato in uno dei territori più spettacolari della Sardegna, Costa Paradiso ha vissuto un passato glorioso, ma vive un presente complicato. Il futuro è ancora da scrivere.

La particolarità del paesaggio stimolò da subito noti architetti a dare il meglio di sé progettando (poche) case inserite con la massima discrezione nell'ambiente. Proprio la discrezione che, in antitesi con la mondanità della Costa Smeralda, tutelava la privacy e il relax, fece sì che Costa Paradiso diventasse il buen retiro di personaggi della cultura, del cinema, della moda, della politica, del giornalismo. Tra questi il regista Michelangelo Antonioni e Monica Vitti, che vi fecero costruire la famosa Cupola, candidata dal FAI tra i "Luoghi del cuore" del 2020. E, ancora, l'attrice Macha Meril, il pittore Sergio Vacchi, i fratelli Giuffrè, lo stilista Sergio Soldano, l'attrice Gina Lollobrigida, il console americano Hartley, Cino Tortorella (il famoso "mago Zurlì").

Il nuovo corso. Negli anni '70, la cementificazione coinvolse anche questo angolo di paradiso: un'inspiegabile modifica del piano regolatore permise di accorpare le cubature e costruire piccoli e medi condomini, snaturando l'idea originale di una sola casa per lotto. Il territorio, e il concetto su cui si basava, subirono una drastica trasformazione. In assenza di una visione attenta a quello che ora si chiamerebbe "sviluppo sostenibile", la speculazione ebbe il sopravvento. Nel totale disinteresse degli Enti pubblici, la gestione del territorio, diventato nel frattempo terreno di conquista dell'imprenditoria più disinvolta, fu lasciata nelle mani dei privati. L'aumento dell'edificato portò a un considerevole aumento delle presenze, che in alta stagione sfiorano le 15 mila unità, rendendo necessaria la creazione di una fognatura al servizio di tutto il comprensorio. Ma il cambiamento della normativa sul Servizio Idrico Integrato segnò la svolta, rendendo impossibile, addirittura illegale, che soggetti privati gestiscano opere pubbliche come il depuratore o la porzione d'impianto fognario realizzata in passato, quando la legge lo consentiva. E, ancor meno, che possano realizzare la parte mancante della fognatura, in quanto a tutti gli effetti opera pubblica.

È invece necessario che l'ente pubblico subentri al privato. Ma, nonostante la scadenza della convenzione di lottizzazione, avvenuta nel 1995, il Comune di Trinità d'Agultu e Vignola non ha mai adempiuto agli obblighi di legge e ha anzi continuato a rilasciare concessioni edilizie, pur senza l'indispensabile adeguamento della fognatura e delle opere collegate.

Il contenzioso. Proprio a causa del suddetto mancato rispetto degli obblighi di legge, da anni è in atto un contenzioso tra il Comune di Trinità e la Comunità di Costa Paradiso, cioè l'insieme dei proprietari delle case che ogni anno versano cospicue tasse nelle casse comunali e creano un indotto essenziale per l'economia non solo di Trinità d'Agultu ma di tutto il nord Gallura. La mancata acquisizione delle opere pubbliche (strade, acquedotto, depuratore) da parte del Comune obbliga la Comunità ad accollarsene la gestione, sostituendosi all'ente pubblico e creando una situazione di illegalità da cui i proprietari, attraverso l'attuale Consiglio di Amministrazione, da tempo chiedono di uscire. A testimonianza della loro disponibilità a cercare soluzioni concrete, è la proposta di accollarsi, oltre alle spese già sostenute in passato, l'ulteriore spesa di 3 milioni di euro per l'ampliamento del depuratore. Ciononostante, i numerosi incontri con gli enti pubblici (Comune, EGAS e Abbanoa) in cui si è profilato un accordo, sono rimasti lettera morta. Così come le promesse del Comune di procedere all'acquisizione delle opere di urbanizzazione esistenti per poter effettuare, secondo legge, il trasferimento dell'impianto idrico e fognario a EGAS e quindi ad Abbanoa.

Il ricorso al TAR. Nel 2012 i proprietari hanno presentato un ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale), per indurre il Comune e gli Enti preposti ad acquisire, gestire e adeguare la rete fognaria del comprensorio, come richiesto dalla legge. La sentenza, ritardata da motivazioni in buona parte strumentali presentate dal Comune e da imprenditori interessati a costruire la fognatura bypassando le disposizioni di legge, è attesa da otto anni come l'unica possibilità di sbloccare una situazione ormai insostenibile dal punto di vista ambientale e giuridico. Gli oltre duemila proprietari auspicano che il TAR arrivi finalmente a sentenza, come ha già fatto in passato per altri comprensori con analoghe problematiche.

Iniziativa fuori dalla legge. In questa vicenda nebulosa, è entrata a gamba tesa una cordata di imprenditori che, pur non avendone titolo, intenderebbero realizzare il costoso impianto fognario (il cui valore è calcolato sull'ordine di una decina di milioni di euro) e, non disponendo di risorse proprie né di garanzie bancarie, chiedono un finanziamento ai singoli proprietari perché paghino agli stessi imprenditori i lavori che questi intendono effettuare sulla base di un'autorizzazione comunale a sua volta oggetto di ricorso al TAR. Viene, cioè, richiesta un'adesione sulla fiducia e senza garanzie, a tariffe esorbitanti e fuori mercato.

La volontà dei proprietari. La Comunità di Costa Paradiso ha la necessità e l'interesse che la questione della fognatura e della presa in carico delle opere da parte del Comune si risolva, anche perché il protrarsi della situazione d'illegalità mette a rischio l'ambiente e la fruibilità delle case (più volte si è paventata la chiusura del villaggio). Inoltre deprime il mercato, con l'abbassamento dei valori degli immobili, e scoraggia chiunque dall'investire, persino per ristrutturare e recuperare abitazioni che, vista l'età, avrebbero bisogno di interventi importanti di messa in sicurezza. Senza scordare i danni per l'economia locale, che sta risentendo pesantemente del blocco delle attività edilizie e del mercato immobiliare.

Le responsabilità degli enti. Il blocco di ogni attività, e l'inevitabile mancanza di fiducia di potenziali nuovi compratori ma anche dei proprietari che per timore di buttare via il proprio denaro non spendono in migliorie, è dovuto all'inerzia degli Enti che, pur potendolo e dovendolo fare, non si assumono le proprie responsabilità ma, anzi, addossano le colpe ai proprietari, creando ingiustificate tensioni. In realtà, i primi ad avere l'interesse che la situazione si sblocchi sono proprio coloro che hanno investito economicamente ma anche emotivamente nel luogo che tanto amano. E perciò ribadiscono la loro disponibilità a farsi carico di ulteriori spese, come il già citato ampliamento del depuratore. Disponibili, purché si vada nella direzione indicata dalla Legge.

Il futuro del territorio è ora nelle mani del TAR, da cui il prossimo ottobre arriverà la sospirata sentenza.

Gli oltre duemila proprietari confidano in una decisione che restituisca a Costa Paradiso le prospettive e il valore che merita.