QUALE STRATEGIA PER COSTA PARADISO

Premessa.

Con la “Nota Informativa” , distribuita a tutti i membri del Consiglio il 29 giugno scorso, ho cercato di ricostruire, attraverso l’esame dei documenti e degli atti disponibili, la storia del comprensorio di Costa Paradiso e di analizzare i comportamenti e le responsabilità del Comune di Trinità d’Agultu, dell’Organo di amministrazione della Comunità del territorio di C.P. e della Cooperativa “Costa Paradiso” S.r.l., che ha realizzato la lottizzazione.

Da questa analisi (che non è la *magna charta*, come Guiducci ha ironicamente scritto e che, pertanto, può essere messa in discussione e contestata, se si hanno gli elementi per farlo) si ricava la seguente situazione di fatto e di diritto:

1. *La convenzione di lottizzazione del comprensorio di Costa Paradiso è scaduta nel 1985.* Non essendo stata rinnovata, tutte le concessioni edilizie successive a tale data sarebbero prive del presupposto di legittimità. Tali concessioni sono, comunque, efficaci fino a che non vengano impugnate presso il TAR da chiunque vi abbia interesse. A tal fine allego copia della sentenza del Consiglio di Stato riguardante una costruzione realizzata a Stintino, la cui licenza è stata rilasciata dopo che la convenzione di lottizzazione era scaduta e, per questo motivo, era stata annullata dal TAR della Sardegna (All. 1).
2. *La convenzione di lottizzazione del 1975, all’art. 3, prevedeva il trasferimento di tutte le opere di urbanizzazione primaria al Comune di Trinità dietro sua richiesta e comunque entro dieci anni dalla data di stipulazione della convenzione stessa.* In effetti, il Comune ha preso formalmente in carico tali opere poco prima della scadenza del decennio (vedasi verbale della presa di possesso del 29.07.1985 - all.2). Tuttavia, lo stesso art. 3 prevedeva che “dopo il passaggio di proprietà al Comune, gli oneri di manutenzione rimarranno a carico del lottizzante, suoi eredi o aventi causa, per un periodo di dieci anni”, vale a dire fino al 01.08.1995.
3. *Allo stato degli atti a disposizione, dal 01.08.1995 la gestione delle opere di urbanizzazione sarebbe dovuta passare a carico del Comune di Trinità, ivi compreso l’impianto fognario e di depurazione esistente.* Quest’ultimo è stato ceduto dall’Isvitur al Comune con la convenzione del 30.07.1992, rep. 8400, (all. 3), previa delibera del consiglio comunale di Trinità del 14.04.1992, e poi ceduto in gestione alla Comunità. (all. 4). Sulla acquisizione dell’impianto da parte del Comune si ritiene opportuno allegare una lettera del Comune alla Comunità, datata 28 marzo 2010, prot. 2956, (All.5) e la relativa risposta della Comunità del 24 aprile 2010, prot.123 (All. 6). La convenzione del 30.07.1992, rep. 8401 (All. 7), fra il Comune di Trinità e la Comunità di C.P. , con la quale l’impianto viene ceduto in gestione alla Comunità, contiene e ribadisce la clausola della manutenzione con oneri per gli aventi causa del lottizzante fino alla suddetta data, nonché “l’obbligo per gli stessi di programmare il potenziamento della rete fognaria e del depuratore”, ma non di farlo.
4. *Ad oggi, le opere di urbanizzazione sono ancora a carico e spese dei partecipanti/proprietari di C. P.,* nonostante l’accordo raggiunto, nel 2001, fra Comune e Comunità (All. 8).
5. In forza della convenzione di lottizzazione stipulata a suo tempo con il lottizzante, nonché sulla base del “modello urbanistico” prefigurato dall’art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, risulta che **l’acquisizione delle opere di urbanizzazione di C.P. e delle relative aree era ed è obbligatoria per il Comune, così come è obbligatoria la cessione delle stesse per il lottizzante (o suoi aventi causa).** Ne consegue che **anche la gestione di tali opere, a cura della Comunità, a partire dal 01.08.1995, risulta ingiustificata ed illegittima.** Si veda a questo riguardo la recentissima sentenza del TAR della Sardegna N. 00602/2013 (All. 9).

In particolare, per quanto riguarda l'impianto fognario e di depurazione, risulta dagli atti che:

1. l'onere della gestione è di competenza comunale dal 01.08.1995;
2. la gestione di una infrastruttura di interesse pubblico, già acquisita al patrimonio indisponibile del Comune, non può essere affidata a privati, se non nelle modalità previste dalla legge; ne consegue che la convenzione n. 8401/1992 è del tutto illegittima;
3. non sussiste alcun obbligo, per i partecipanti/proprietari di C.P., di realizzare, a proprie spese, un nuovo impianto fognario e di depurazione, in aggiunta a quello in essere. L'unico obbligo esistente, per convenzione, riguarda la predisposizione del progetto ("programmazione del potenziamento").

6. *Circa gli obblighi dei proprietari come aventi causa o continuatori del lottizzante.*

In linea generale ed astratta, non vi è dubbio che gli aventi causa del lottizzante siano obbligati *propter rem* per tutte le obbligazioni in capo al lottizzante. Ma ciò è vero solo per le obbligazioni, previste nella convenzione di lottizzazione, alle quali il lottizzante non abbia adempiuto. In questi casi, generalmente è il Comune che si sostituisce al lottizzante e realizza, a spese del medesimo o dei suoi aventi causa, ciò che era stabilito in convenzione e non è stato realizzato. Non è questo il caso del comprensorio di C.P., dove il Comune dà atto, a più riprese, "che le opere di urbanizzazione sono state eseguite". D'altra parte sarebbe bizzarro, oltre che ingiustificato, essere considerati "continuatori del lottizzante" *sine die*, tanto più considerando che il Comune di Trinità d'Agultu ha continuato a rilasciare concessioni edilizie, dopo la scadenza della convenzione di lottizzazione. Fatto, questo, non secondario per le ricadute dirette che esso ha avuto sulla capacità dell'impianto fognario e di depurazione esistente di far fronte a tali incrementi edilizi e sulla conseguente esigenza di realizzarne uno nuovo.

Domande al C.d.A.:

1. Se condivide i punti di analisi di cui sopra;
2. Se intende continuare a mantenere la suddetta situazione, ingiustificata e sostanzialmente illegittima, assumendosene la responsabilità, al pari dei C.d.A. precedenti, di continuare a gestire, a spese dei proprietari, le opere ed i relativi servizi di urbanizzazione di Costa Paradiso in luogo del Comune o di altri enti specificamente preposti (come Abbanoa per il servizio idrico integrato); oppure, se intende segnare una linea di cambiamento per far sì che il Comune assuma a proprio carico le opere stesse, come da convenzione;
3. Se ritiene giusto e legittimo che tutti i proprietari siano chiamati a concorrere alla spesa per la realizzazione di un nuovo impianto fognario destinato a far fronte alle maggiori esigenze di smaltimento dei reflui, derivanti da concessioni rilasciate dal Comune di Trinità in assenza dei presupposti di legittimità, senza imporre ai concessionari l'obbligo di realizzare un sistema fognario e di depurazione, e , in alternativa, senza riscuotere i relativi oneri per realizzarlo esso direttamente.
4. Quali iniziative intende intraprendere per avviare un processo di transizione verso la legittimità amministrativa e per la soluzione dei problemi infrastrutturali di Costa Paradiso, nonché per pervenire ad una gestione del comprensorio finalmente legittima, moderna e condivisa con i proprietari/partecipanti".

Su queste domande sono dell'avviso che ciascuno dei componenti del consiglio debba esprimere il proprio orientamento ed il proprio punto di vista.

Una strategia di cambiamento per l'amministrazione di C.P. e linee d'azione conseguenti

Il presidente del C.d.A. propone di immaginare un futuro per C.P., di darsi un progetto, di avere visione.

Sono d'accordo con questa esortazione, ma osservo che non sarà possibile sviluppare un progetto di innovazione e di cambiamento su Costa Paradiso se non verranno affrontati e risolti i nodi problematici sopraindicati e se non verrà chiarito definitivamente il ruolo del Comune nel territorio, così da poter attivare un rapporto chiaro e trasparente, senza zone d'ombra e senza confusione di ruoli o di interessi.

Richiamando due recentissime affermazioni del consigliere Guiducci , *"Non vi è altra strada che la gestione privata del territorio .... rasenta l'irresponsabilità asserire la possibilità che un Comune, peraltro nella fattispecie Trinità, possa gestire CP"*, non per rinfocolare una polemica quanto per fare chiarezza su un punto fondamentale, devo osservare che la cessione delle opere di urbanizzazione primaria di C.P. al Comune di Trinità non significa, certo, affidare la gestione del territorio di C.P. al Comune. Un messaggio di tal genere ha il solo scopo di manipolare la realtà, a meno che non si voglia identificare l'amministrazione di C.P. con la gestione delle opere di urbanizzazione.

Il Comune di Trinità, come qualsiasi altro comune, è tenuto a svolgere il ruolo ed i compiti che la legge gli assegna per il governo del territorio e ad assicurare la gestione dei servizi urbanistici di sua spettanza; a sua volta, la Comunità deve svolgere, autonomamente, i compiti, previsti dal Regolamento, di gestione privata del territorio comune, pari a ca. 500 Ha, esclusi gli Ha 85.28.65, corrispondenti alle aree dove sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria, in quanto ceduti al Comune di Trinità. Se si assume questo, il Comune di Trinità non avrebbe titolo ad esercitare il diritto di voto nell'assemblea dei partecipanti, poiché tali aree non farebbero più parte del territorio in proprietà bensì del patrimonio indisponibile del Comune. Sarebbe, perciò, del tutto contraddittorio rivendicare la gestione privata del territorio, nel senso inteso da Guiducci, e poi accettare che il Comune possa votare nelle assemblee con tutto quel che si è visto in passato.

Negli ultimi 28 anni, i C.d.A. che si sono succeduti si sono, invece, occupati soltanto delle aree corrispondenti alle opere di urbanizzazione e non degli ettari di proprietà comune; ciò in danno dei proprietari con l'assunzione di oneri impropri a carico degli stessi, senza prendere alcuna posizione contro la devastazione cementizia del territorio, principale causa del deprezzamento del valore degli investimenti che ciascun proprietario ha effettuato.

Il primo obiettivo di una strategia di innovazione è dunque quello di dare legittimità amministrativa, sotto tutti gli aspetti, al comprensorio di Costa Paradiso e di avviare una gestione moderna ed efficiente del territorio tenendo ben presenti due fondamentali elementi di riferimento: la vocazione turistica di C.P., nettamente diversa rispetto a quella delle località balneari classiche, che gli deriva dalla particolare conformazione dell'ambiente naturale, che ne fa una località turistico-residenziale di lungo soggiorno, alternativa al turismo mordi e fuggi, tipico di un turismo di massa; il Regolamento, che affida al C.d.A. il compito di amministrare i beni comuni, mentre non parla di attività di impresa verso servizi o progetti a contenuto economico.

Di qui la necessità e l'urgenza di coinvolgere il Comune di Trinità e di attivare un tavolo di discussione, di confronto e di trattativa anche su questi aspetti e non soltanto sulle opere di urbanizzazione, evitando, in ogni caso, contatti di tipo informale o personalistico. Tenuto conto della situazione complessiva pregressa, ritengo che si debba trovare una linea di mediazione circa l'adempimento delle obbligazioni derivanti dalle convenzioni sopraindicate, ed un protocollo di intesa in cui vengano definiti i rispettivi compiti e le relative responsabilità per la miglior gestione dei servizi urbanistici e collettivi di C.P. e per la tutela e la salvaguardia del patrimonio naturale e la sua valorizzazione.

In questo quadro, è opportuno e necessario fare chiarezza sulla "mission" di questa Comunità e dell'Organo che la deve amministrare. Essa non può che essere finalizzata ad assicurare esclusivamente l'amministrazione ed il miglior uso dei beni comuni, senza assumere compiti impropri o di competenza di altri enti. Piaccia o no, questa è la "mission", che si ricava dal

Regolamento della Comunità del Territorio di C.P., anche se niente vieta che la Comunità possa svolgere un ruolo complementare, nella gestione dei servizi urbanistici, rispetto a quelli di competenza del Comune o di altri enti incaricati di un pubblico servizio facendosi carico di integrarli, laddove sia necessario ed utile per i partecipanti (Ad es. il servizio sanitario).

Da queste scelte strategiche generali, si ricavano alcune linee di azione che ritengo prioritarie e che il C.d.A. dovrebbe mettere al centro della sua attenzione:

- a) dare al comprensorio di C.P. una qualificazione giuridica coerente con la mission suddetta;
- b) definire le aree specifiche di intervento, sia quelle esclusive della Comunità, sia quelle complementari rispetto alle aree di competenza del Comune, ed i servizi collettivi ad esse collegati;
- c) adeguare l'attuale Regolamento del territorio;
- d) organizzare una struttura di gestione professionalmente adeguata ai compiti da svolgere.

Anche su questi punti è opportuno che ciascuno dei componenti del consiglio esprima il proprio orientamento ed il proprio punto di vista.

Ottobre 2013

Ferdinando Mulas