

## ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI DELLA COMUNITA' DI COSTA PARADISO

del 10 agosto 2016

### PROGRAMMA ELETTORALE 2016

Signori Partecipanti,

in vista dell'assemblea per il rinnovo delle cariche elettive della Comunità, fissata per il 10 agosto 2016, ATCP ritiene necessario presentarsi a questo importante appuntamento con un **programma di cambiamento per l'innovazione della Comunità**, rivolto ed aperto a tutti i Partecipanti, senza alcuna preclusione. Coloro che ne condividano i contenuti sono pregati di manifestare la loro adesione sia sottoscrivendolo in modo esplicito, sia col voto (o con il rilascio della delega) a favore della lista sostenuta da ATCP.

Il presente documento, che lo descrive, è diviso tre parti. La prima, che ne costituisce la premessa, riporta una breve analisi delle problematiche attuali e l'individuazione delle cause e delle responsabilità, che le hanno determinate. La seconda espone le linee del programma con l'indicazione delle iniziative e degli interventi necessari alla soluzione dei problemi, che il nuovo C.d.A. si impegna a realizzare. La terza, non ancora definita, ma che sarà resa nota una settimana prima dell'assemblea, presenterà le liste dei nominativi candidati ai tre organi di rappresentanza della Comunità.

#### **PARTE I.**

##### **1. LE PROBLEMATICHE DA GESTIRE E DA RISOLVERE.**

La lottizzazione di Costa Paradiso, nata nel 1967, era partita con le carte in regola e con le migliori prospettive per attuare il corretto sviluppo turistico del territorio: accordo tra privati e Comune con convenzioni di lottizzazione secondo norma, con obblighi specifici a carico di entrambi; rigoroso rispetto dell'ambiente naturale; standard edilizi di buon livello, coerenti con l'ambiente; adozione di un regolamento del territorio, accettato obbligatoriamente da tutti al momento dell'acquisto, atto a garantire sia la civile convivenza tra i proprietari di unità immobiliari, sia l'osservanza delle norme tecniche e dei vincoli edilizi e paesistici stabiliti nel Piano Territoriale di Lottizzazione (PTL); sviluppo dei servizi collettivi ed urbanistici. Insomma, un insediamento destinato a rappresentare un modello di urbanizzazione per finalità turistico-residenziali, in cui le costruzioni si sarebbero dovute armonizzare con un ambiente naturale di straordinaria bellezza, senza devastarlo.

Ebbene, negli ultimi quindici/venti anni quel modello, buono sulla carta, è stato progressivamente disatteso e stravolto !

La convenzione di lottizzazione, la cui efficacia temporale è, per legge, di dieci anni (vedi nel sito [www.atcp.it](http://www.atcp.it) - Sez. Storia), è finita col diventare uno strumento attuativo senza tempo e senza regole. Alla sua scadenza (01.08.1985), o, volendo, anche alla data prorogata del 1 agosto 1995, il Comune di Trinità aveva l'obbligo di prendere in carico le opere di urbanizzazione realizzate ed il servizio idrico integrato. Non lo ha fatto, così disattendendo al suo compito di governo del territorio che gli spetta per legge. Per contro, pur in assenza di una proroga/rinnovo della convenzione, ha continuato a concedere licenze di costruzione, senza riscuotere dai costruttori gli oneri di urbanizzazione primaria; oneri, che gli avrebbero consentito di realizzare la provvista delle risorse finanziarie da

destinare al potenziamento delle opere esistenti, così da adeguarle allo sviluppo edilizio protrattosi, anche dopo la scadenza della convenzione di lottizzazione.

In assenza di tale provvista, il Comune ha sostenuto che gli oneri di potenziamento delle infrastrutture di urbanizzazione, ed in particolare dell'impianto fognario, sarebbero dovuti gravare sui proprietari di Costa Paradiso, adottando addirittura delibere impositive, che ATCP ha impugnato presso il TAR della Sardegna. A loro volta, tutti i consigli di amministrazione che si sono succeduti nel tempo, compreso quello appena scaduto, sono stati pienamente acquiescenti alla posizione del Comune, per quanto in contrasto con gli interessi dei Partecipanti. Perciò, non solo hanno deciso di finanziare la redazione del progetto per l'ampliamento della fognatura (come previsto nella convenzione n.8401/1992) ma addirittura hanno investito la Comunità del ruolo di soggetto proponente della realizzazione, presso gli enti pubblici deputati all'approvazione del progetto, sebbene sprovvisto di uno specifico titolo di legittimazione.

In questo scenario:

- I proprietari di Costa Paradiso si sono visti gravare di oneri e spese non dovuti e, nel contempo, danneggiati dalla perdita di valore del loro investimento immobiliare sia per la crisi economica intervenuta nel settore, sia per il tipo di sviluppo edilizio impresso al territorio: l'ambiente naturale ha subito lesioni che tutti possono vedere, mentre i servizi alla collettività sono rimasti al livello minimo, per non dire assenti;
- è rimasta incerta e mai definita la qualificazione giuridica della Comunità e, di conseguenza, lo scopo sociale, le regole ed il sistema di gestione della Comunità; un sistema diventato sempre più dispendioso e, tuttavia, inefficiente, con deplorabili episodi di sparizione di fondi dalla cassa sociale e con elevati livelli di morosità;
- il progetto di impianto fognario è stato sostenuto dalla Comunità non tanto per salvaguardare l'ambiente naturale, quanto per supportare uno sviluppo edilizio, che è andato ben oltre le regole tecniche ed i limiti, stabiliti dal piano di lottizzazione;
- manca un'idea di Costa Paradiso per il futuro che ne valorizzi il grande potenziale di insediamento turistico di lungo soggiorno, che vada oltre la stagione balneare in senso stretto.

## 2. LE CAUSE DEI PROBLEMI E LE RESPONSABILITA'

Esclusa l'intenzione di fare processi al passato e di formulare accuse, ma al solo fine di individuare le soluzioni più idonee alle problematiche sopra evidenziate, è necessario analizzarne le cause ed i soggetti che vi hanno contribuito a determinarle.

Quanto alle cause, esse vanno identificate:

- a) nella scarsa attitudine degli amministratori comunali a guidare e governare lo sviluppo turistico in modo accorto e lungimirante, così da salvaguardare il patrimonio naturale, da un lato, e lo sviluppo di adeguati servizi urbanistici, dall'altro, per rendere durevoli gli effetti di tale sviluppo;
- b) nel mancato rispetto delle regole edilizie previste nel PTL e nel regolamento del territorio, che ha portato alla realizzazione di costruzioni di ogni tipo, al di fuori degli standard stabiliti, trasformando un comprensorio, un tempo di notevole pregio turistico, in uno dei tanti insediamenti mal combinati, perché privi di un progetto complessivo;
- c) nel disinteresse della massa dei Partecipanti/proprietari ad occuparsi della gestione della Comunità, delegando i destini del territorio a poche persone, il cui interesse era quello di:
  - trarre il massimo vantaggio dallo sviluppo dell'attività edilizia;
  - difendere un modello di autogestione della Comunità non limitato ai beni comuni, come prevede il Regolamento, bensì esteso alla gestione privatistica delle opere di

urbanizzazione, del servizio idrico integrato e degli altri servizi urbanistici, sul presupposto (sbagliato), che esso avrebbe assicurato livelli di servizio migliori di quelli che il Comune di Trinità sarebbe stato in grado di garantire, ma che in realtà aveva, essenzialmente, lo scopo di favorire lo sviluppo dell'attività edilizia.

- d) La gestione della Comunità è stata perciò influenzata dalla esigenza di tutelare tali interessi, lasciando, invece, a carico della Comunità dei proprietari gli oneri e le problematiche anzidette.

I risultati dicono che, alla fine, a perderci sono stati tutti, con la conseguenza che:

- Il territorio, che doveva essere un bene naturalistico di tutti, da proteggere in ogni modo, ha subito guasti irreversibili;
- Gli imprenditori edilizi, che, nei tempi d'oro, hanno realizzato grossi profitti, anche a scapito dei loro acquirenti, si ritrovano a dover pagare il conto non solo di una crisi economica, che ha quasi paralizzato la loro attività, ma anche del disegno, sbagliato, di voler trasformare Costa Paradiso in luogo di accoglienza per il turismo di massa, per di più concentrato in due mesi estivi;
- I proprietari, che non solo hanno subito la perdita di valore del proprio investimento, ma che sono ancora oggi chiamati a fronteggiare sempre maggiori spese di gestione e a finanziare opere di urbanizzazione, che ad essi non competono;
- Il Comune che non ha saputo impedire il degrado di un luogo, che, se fosse stato gestito e tutelato da persone responsabili, orientate a creare le condizioni per un benessere diffuso e duraturo, sarebbe potuto restare un piccolo paradiso, anche per le future generazioni.

Quanto alle responsabilità, è evidente che esse vanno ripartite, seppure in misura diversa, tra i soggetti sopraindicati.

**PARTE II. - Un programma di cambiamento per l'innovazione della Comunità di Costa Paradiso.**

A fronte di quanto detto in premessa, c'è **una sola strada da percorrere**, che dovrebbe essere condivisa da tutti, o quanto meno dalla maggioranza più responsabile dei Partecipanti: **quella di invertire la rotta e dare una svolta all'amministrazione di Costa Paradiso:**

- facendo chiarezza sullo stato della lottizzazione, sul ruolo del Comune e sui servizi urbanistici del territorio;
- promuovendo la riforma della Comunità per migliorarne la gestione;
- tutelando il territorio per impedire ulteriori manomissioni;
- lavorando per dare concretezza ad una visione diversa di Costa Paradiso.

### **3. LE COSE DA FARE, VERA SFIDA PER IL NUOVO C.D.A.**

#### **3.1 Dare un assetto definitivo a C.P. sotto il profilo urbanistico e chiarire il ruolo del Comune.**

Al di là dell'esito del ricorso al TAR nei riguardi del Comune, per mettere in atto questa linea d'azione è necessario *attivare un tavolo di confronto e di trattativa sulle OO.UU. col Comune*. Il confronto deve essere finalizzato, in prima istanza, a verificare:

- a. Lo stato degli obblighi assunti dal Comune attraverso le convenzioni di lottizzazione da esso sottoscritte, in merito alle opere di urbanizzazione;
- b. L'avvenuta cessione al Comune di Ha 85.28.64 corrispondenti alle aree destinate alle opere di urbanizzazione, attraverso l'atto integrativo del 09.12.1975 alla convenzione del 01.08.1975 e la validità degli atti che hanno trasferito al Comune l'attuale impianto fognario;
- c. Le possibilità di una soluzione condivisa Comune/Abbanoa e i proprietari di C.P. in merito al progetto per il nuovo impianto fognario, ivi compresa la modifica delle previsioni (sbagliate) del PTA, che, se non modificate, comporterebbero l'obbligo di adeguare il progetto Savi a 19.500 ab/eq. ;

d. gli interventi a tutela e salvaguardia del territorio.

Eseguite congiuntamente queste verifiche tra la Comunità ed il Comune, si tratta di esaminare le possibili ipotesi di soluzione, sia in merito all'impianto fognario che in relazione alle altre OO.UU., secondo un piano concordato.

Non vi è dubbio che, secondo le convenzioni sottoscritte, il Comune di Trinità debba acquisire al suo patrimonio indisponibile tutte le opere, facendosi anche carico della loro manutenzione. Sarà, poi, il Comune a valutare e decidere se attuare una gestione diretta, oppure affidarla in concessione a soggetti privati, nei modi previsti dalla legge, finanziandola sia attraverso le tasse locali di competenza comunale, sia con l'applicazione delle tariffe previste per il servizio idrico integrato.

Quanto all'impianto fognario e di depurazione, Il C.d.A. in scadenza ha deliberato, illegittimamente, la realizzazione dei lavori del primo lotto del progetto Savi. L'illegittimità deriva dal fatto che i lavori suddetti "si basano sull'errato presupposto della sussistenza di un dovere della Comunità e/o dei lottizzanti di realizzare e gestire l'impianto, senza in alcun modo considerare che le opere devono essere eseguite dal Comune in qualità di titolare dell'infrastruttura e della rete... In base al quadro convenzionale complessivo, il vincolo in capo alla Comunità è rimasto in vita soltanto fino al 1 agosto 1995, sicché la stessa non è né legittimata a realizzare le opere, né affidataria della gestione delle stesse". Nonostante ciò, la Comunità ha inoltrato ai partecipanti la richiesta di pagamento, giustificandola come esecuzione di quanto deliberato dall'Assemblea dei Partecipanti del 28 maggio 2011, sebbene nella suddetta delibera l'Assemblea abbia approvato esclusivamente il programma di potenziamento della rete fognaria e del depuratore, non la sua realizzazione, in linea con gli obblighi assunti dalla Comunità nella convenzione n. 8401/1992 stipulata con il Comune di Trinità d'Agultu.

In attesa delle decisioni del TAR, i quesiti da sottoporre alla prossima assemblea dei Partecipanti del 10 agosto p.v. riguarderanno, perciò: a) la legittimazione della Comunità come soggetto proponente e come realizzatore del progetto per l'ampliamento dell'attuale impianto; b) le necessità di revisione del progetto stesso, a seguito del processo di verifica eseguito dal consulente della Comunità. In ogni caso, il nuovo C.d.A. dovrà completare (se non conclusi) gli interventi di manutenzione, già avviati sull'impianto esistente, per metterlo a norma e poi cederlo formalmente al Comune.

### 3.2 Promuovere ed avviare il processo per la riforma della Comunità nel suo assetto giuridico e organizzativo.

L'obiettivo fondamentale è quello di dare alla Comunità un'identità giuridica certa e definita, chiarendo in via definitiva il suo scopo sociale; gli interessi dei Partecipanti; la qualificazione giuridica più idonea a conseguire lo scopo sociale e a tutelare gli interessi anzidetti. Su questi elementi di base, devono essere predisposti gli atti fondanti della nuova entità giuridica, e cioè **l'atto costitutivo e lo statuto (regolamento)**. Queste problematiche sono state trattate preliminarmente nel documento "Natura giuridica e modello organizzativo della Comunità di C. P" di Mulas&Angeli (vedi nel sito [www.atcp.it](http://www.atcp.it) - Sez. Angolo del Presidente). In tale documento sono state prese in esame le varie sentenze intervenute su questo tema, oscillanti tra la qualificazione di **comunione** e quella di **consorzio di urbanizzazione atipico** (sentenza n. 29755 del 2011 della Corte di Cassazione). Da quest'ultima risulta che l'elemento rilevante e decisivo per la qualificazione giuridica della Comunità di Costa Paradiso, presupposto della corretta individuazione della disciplina da applicare, è **la valutazione degli interessi coinvolti e, conseguentemente, l'identificazione della forma giuridica che meglio tuteli tali interessi.**

Ora, gli interessi coinvolti non possono che essere quelli desunti dal Regolamento del Territorio, quali l'amministrazione e l'uso dei beni e dei servizi comuni; il rispetto degli obblighi e la tutela dei diritti, sia reali che personali, dei proprietari, attraverso l'applicazione delle norme riguardanti: le caratteristiche delle costruzioni; l'urbanistica, la tutela dell'ambiente e del paesaggio, l'edilizia, l'igiene e la sanità; la corretta ripartizione delle spese.

Il Regolamento non contempla, invece, nello scopo sociale, la gestione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed i servizi ad esse collegati, compiti tipici di un consorzio di urbanizzazione classico. Dunque, gli interessi fondamentali, che il consorzio atipico obbligatorio (a voler usare la qualificazione della Corte di Cassazione), chiamato oggi Comunità del Territorio di C.P., è destinato a perseguire, si identificano con quelli tipici di una comunione di beni. Questo non esclude che gli aderenti alla Comunità vogliano e possano tutelare ulteriori interessi, come la valorizzazione del territorio comune e la promozione ed il miglioramento dei servizi collettivi ed urbanistici del comprensorio, estendendo, così l'ambito dello scopo sociale previsto dall'attuale regolamento e, di conseguenza, i compiti del Consorzio-Comunità.

Per far questo occorre un atto costitutivo specifico di una nuova entità giuridica - il consorzio Costa Paradiso - che possa ricomprendere, tra sue finalità anche la gestione di servizi collettivi e la realizzazione d'interventi per la valorizzazione del patrimonio comune, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei partecipanti; ovviamente con le maggioranze richieste per questo tipo di delibere.

Si tratta, insomma, di realizzare una riforma della Comunità che possa coniugare la duplice missione: 1. della gestione e del miglioramento dei beni comuni; 2. dello sviluppo dei servizi nel territorio, per favorire i soggiorni in un arco temporale che vada oltre la stagione estiva. In questa prospettiva, il nuovo C.d.A. dovrà affidare ad esperti del settore l'elaborazione della migliore soluzione organizzativa, lavorando sull'ipotesi di costituire **un'entità giuridica nuova**, adeguata a ciò.

- 3.3 Realizzare un sistema di gestione più efficiente, più trasparente e più economico** di quello attuale (dispendioso ed inefficiente), in grado di contenere le spese di gestione, di evitare gli sprechi, di ridurre al minimo il fenomeno della morosità, ma anche degli abusi.

Gli strumenti e le modalità per realizzare questo fondamentale obiettivo dovranno far leva su una nuova struttura del bilancio e su un sistema informativo gestionale e contabile in grado di tenere sotto controllo tutti gli elementi rilevanti ai fini di una sana amministrazione. Il risultato più evidente dei nuovi strumenti di gestione dovrà essere la trasparenza, la conoscenza della spesa e la ripartizione della stessa per specifici centri di costo, così da consentire un'analisi della stessa per tipologia e destinazione. L'obiettivo è la **riduzione delle quote di gestione a carico di ciascun partecipante, considerato impegno prioritario.**

- 3.4 Tutelare il patrimonio naturale come fattore di sviluppo e di valorizzazione del territorio.**

Alla base di questa linea d'azione, che comprende ovviamente la difesa del territorio ed il rispetto dei vincoli urbanistici, edilizi, paesistici e dell'igiene pubblica, ci deve essere una visione di Costa Paradiso proiettata sul futuro: quella di un insediamento turistico a destinazione balneare, che potrebbe allungare la stagione fino a sette/otto mesi l'anno, diventando così una sorta di stazione climatica. A tal fine occorrerà stimolare e promuovere, col concorso del Comune, iniziative adeguate per sviluppare tanto i servizi urbanistici alla collettività, propri di un agglomerato urbano, che attrattive e richiami turistici di vario tipo collegati alle caratteristiche peculiari del territorio, non solo di Costa Paradiso, ma anche della Sardegna.

E', infatti, ormai opinione diffusa che insistere unicamente su un turismo di massa concentrato su 2-3 mesi l'anno sia antieconomico e sia motivo di degrado all'ambiente ed agli eco-sistemi. Questo

tipo di turismo, peraltro, è in controtendenza rispetto ad una domanda, sempre più orientata ad una vacanza di qualità, più breve ma ripetuta in corso d'anno, che privilegia le scelte verso ambienti che preservano al massimo le loro caratteristiche naturali. Inoltre, una stagione più lunga conferisce più redditività e sicurezza all'attività turistica e maggiore spinta alle necessarie riconversioni e riqualificazioni, offrendo, sul piano sociale, più elevate opportunità di occupazione. In questo quadro, a Costa Paradiso si potrebbe iniziare con l'assecondare le iniziative comunitarie e regionali già in atto per incrementare il turismo nei mesi di spalla all'alta stagione, quali aprile, maggio, giugno e ottobre. La destagionalizzazione realizzerebbe anche favorevoli condizioni per garantire al villaggio un servizio medico Asl, la farmacia, un centro commerciale qualificato, un self-service, un servizio di trasporto collettivo, nuovi impianti sportivi e per il tempo libero, una riorganizzazione dei parcheggi, del porticciolo o e degli spazi balneabili.

Questa impostazione richiede un deciso cambio di direzione nella politica di gestione del comprensorio, che deve mirare a valorizzare e promuovere le caratteristiche uniche del territorio e a vigilare sul rispetto assoluto dei vincoli stabiliti dal PTL e dal regolamento, tutelando il territorio e reprimendo gli abusi.

I Partecipanti che si riconoscano in questo programma e ne condividano gli obiettivi e le linee d'azione per conseguirli sono pregati di dare la loro adesione, votando alla prossima assemblea le liste sostenute da ATCP o rilasciando apposita delega al voto al presidente di ATCP, inviandola al seguente indirizzo di posta elettronica:

[delega@atcp.it](mailto:delega@atcp.it)

In questo secondo caso, è indispensabile usare, previa scansione dell'originale, il modello inviato dalla Comunità, che contiene un codice a barre che identifica il delegante, unitamente alla fotocopia di un documento di identità dello stesso delegante.