

Il programma di ATCP 2024-2027

Gentili partecipanti,

desideriamo riprendere i temi di discussione affrontati nell'assemblea annuale dei soci e simpatizzanti di ATCP che si era tenuta presso il bar ristorante Jolly a Costa Paradiso, alla fine del mese di agosto scorso. In quella riunione, che ha registrato un'ampia partecipazione, il confronto di idee tra i presenti si è concentrato essenzialmente su quattro macro-argomenti:

- Il ruolo della Comunità, oggi;
- l'entità e la qualità dei servizi per la collettività;
- la cura e la tutela del territorio e dell'ambiente naturale;
- un rinnovato sistema di governance della Comunità.

Alla fine della riunione, il Consiglio Direttivo di ATCP si era impegnato a predisporre un programma operativo in linea con le istanze e le esigenze emerse nel corso della riunione, nella prospettiva di avviare un processo per dar loro concreta attuazione.

Il ruolo della Comunità

Secondo alcuni proprietari, con la cessazione della gestione delle opere di urbanizzazione di Costa Paradiso da parte della Comunità, sarebbe venuto meno il senso ed il ruolo della Comunità stessa. ATCP non condivide questo orientamento, anzi ritiene che la Comunità, libera finalmente da compiti impropri, abbia ancor più una specifica ragion d'essere, che le deriva, sostanzialmente, dal Regolamento del territorio. Quest'ultimo, infatti, contiene le norme relative a:

- l'amministrazione e l'uso dei beni comuni e dei servizi connessi;
- gli obblighi e i diritti, sia reali che personali, dei proprietari;
- la ripartizione delle spese,

stabilendo, inoltre, che "l'intero territorio è soggetto alla convenzione stipulata fra il Comune di Trinità d'Agultu e la società cooperativa Costa Paradiso S.r.l. il 6 luglio 1967."

Da ciò risulta chiara ed evidente la ragione sociale della Comunità e, di riflesso, i compiti e i doveri dell'organo di gestione (il C.d.A.):

- a) assicurare l'amministrazione ed il miglior uso dei beni comuni, nonché lo sviluppo e la gestione di servizi utili alla collettività di Costa Paradiso;

- b) assicurare il rispetto degli obblighi in capo ai Partecipanti, garantendo l'osservanza delle norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione, recepite nel Regolamento, riguardanti le caratteristiche delle costruzioni, l'urbanistica e l'edilizia, la tutela dell'ambiente e del paesaggio, l'igiene e la sanità, stabilendo, al riguardo, le necessarie intese col Comune;
- c) garantire la tutela dei diritti dei Partecipanti e la corretta ripartizione delle spese fra di essi, in base ai principi di uguaglianza, parità di trattamento ed economicità.

Il Regolamento - accettato per adesione da tutti i proprietari al momento dell'atto di acquisto del lotto o dell'unità immobiliare - contiene, pertanto, le regole di governo e di gestione del territorio e quelle, vincolanti, relative agli obblighi dei proprietari, e la Comunità, attraverso i suoi organi, ha il compito di curarne l'applicazione. Esso, invece, non prevede, tra le finalità ed i compiti della Comunità, la gestione delle opere di urbanizzazione, ed in particolare dell'impianto idrico-fognario e quello di depurazione.

Oggi, a Costa Paradiso nessuno più cura i servizi essenziali, destinati alla salvaguardia dell'ambiente, dell'igiene, della sanità, della circolazione e dell'incolumità delle persone, e perciò di competenza pubblica, con tutti gli effetti che ne conseguono. La Comunità ha cessato di gestirli dal 30 settembre 2023 non avendo più alcun titolo di legittimazione a farlo, mentre il Comune di Trinità, pur avendo acquisito al suo patrimonio le opere di urbanizzazione, nell'agosto 2022, non ha ancora trasferito la gestione dell'impianto idrico-fognario e di depurazione ad Abbanoa, come previsto dalla legge. Se a questo si aggiunge una visione minimalista dell'attuale CdA, che ha ritenuto di non offrire servizi integrativi quali, a titolo di esempio, la pulizia dei dintorni delle isole ecologiche o la manutenzione delle discese a mare, il risultato non può che essere uno stato di evidente e diffuso degrado del territorio, con la presenza sul terreno di reflui fognari che defluiscono a mare e di rifiuti sparsi ovunque.

Questa premessa si è resa assolutamente necessaria per sottolineare e portare all'attenzione di tutti il grave momento che attraversa il comprensorio di Costa Paradiso, che si trova impantanato in mezzo al guado, senza apparenti vie d'uscita, mentre corre il grave rischio di un ritorno all'indietro peggiorando una situazione già di per sé estremamente critica. Da qui la necessità che tutti i proprietari, compresi quelli che a Costa Paradiso svolgono un'attività economica, che anzi dovrebbero essere quelli più interessati a salvaguardare Costa Paradiso, ne prendano coscienza per esercitare le necessarie pressioni nei confronti del Comune per addivenire ad una soluzione in tempi brevi.

Questa mobilitazione a difesa di Costa Paradiso deve essere anche l'occasione imperdibile per aprire un nuovo ciclo e dar vita ad una Comunità sostanzialmente rinnovata: nella precisazione dei suoi scopi e degli interessi collettivi da tutelare; nella adozione di un nuovo regolamento; nella definizione di un sistema di governance più aderente alla realtà attuale; nell'incremento e nel potenziamento dei servizi diretti alla collettività, tesi a migliorare le condizioni di vita e di godimento nell'ambito del comprensorio; nell'attivazione di un rapporto di dialogo e di confronto col Comune di Trinità, ovviamente nel rispetto dei rispettivi ruoli. Tutto ciò partendo da una visione della Comunità diversa rispetto a quella conosciuta finora, e cioè da una visione proiettata soprattutto sul futuro.

Un programma d'azione per Costa Paradiso

Sulla base di quanto detto prima e delle esigenze emerse nell'assemblea di ATCP dell'agosto scorso, proponiamo a tutti i proprietari un programma di azione che possa consentire al comprensorio di Costa Paradiso di uscire dalla situazione di criticità e di incertezza, in cui versa attualmente, e favorire l'evoluzione della Comunità verso un assetto organizzativo ed operativo, che garantisca:

- A. la normalizzazione dei rapporti col Comune di Trinità, nel quadro di una corretta e proficua collaborazione sul piano amministrativo;
- B. l'amministrazione ed il miglior uso dei beni comuni;
- C. lo sviluppo e la gestione di servizi utili alla collettività di Costa Paradiso;
- D. il rispetto degli obblighi in capo ai Partecipanti e la tutela dei loro diritti;
- E. un'amministrazione contabile affidabile ed equa nella ripartizione delle spese;
- F. la tutela dell'ambiente naturale.

A) La normalizzazione dei rapporti col Comune di Trinità.

ATCP è dell'avviso che, senza una piena e fattiva collaborazione col Comune, i problemi di Costa Paradiso siano destinati a restare irrisolti. Perciò, **ritiene indispensabile e urgente un tavolo di discussione e di confronto serio** (che non si esaurisca in protocolli di intesa che restano disattesi) **fra Comune e Comunità per cercare di addivenire a soluzioni condivise sulle varie questioni in ballo**. Questioni che non riguardano solo la fognatura ed il suo ampliamento, ma il complesso di esigenze e di problemi di un comprensorio turistico-residenziale, che nei mesi estivi richiama migliaia di persone. A fronte di questo enorme flusso di presenze, che costituisce una fonte economica rilevante per tutto il territorio

comunale, il Comune non può tirarsi indietro, se vuole fare gli interessi dei suoi abitanti, ma deve fare la sua parte come ente pubblico, cui è affidato istituzionalmente il governo del territorio. E questo può avvenire con politiche specifiche, in particolare mirate al sostegno dei servizi per l'accoglienza, alla tutela e alla salvaguardia dell'ambiente naturale, al rispetto del decoro e del paesaggio. Senza dubbio il primo tema di discussione non potrà che essere la fognatura. Da una parte, il Comune non può più rimandare la cessione ad Abbanoa del sistema idrico-fognario esistente per la sua gestione. Questo passo è assolutamente necessario per poter coinvolgere la società stessa nel progetto di completamento (e magari tentare di ottenere un finanziamento del PNRR per il completamento/ammodernamento come avvenuto in altri comuni della Sardegna); dall'altra parte, **la Comunità, in accordo e col sostegno del Comune, può proporre al gestore unico eventuali convenzioni di integrazione del servizio, in particolare per la gestione delle emergenze e la riduzione dei tempi di intervento, avendo in casa le risorse e l'esperienza necessaria. Questo è solo il primo di tanti temi su cui è necessario trovare una sinergia e forme appropriate di collaborazione tra Comune, Abbanoa e Comunità, utili a garantire un buon livello di servizio e l'occasione per una pianificazione di spese ed investimenti sul territorio a medio/lungo termine.**

B) L'amministrazione ed il miglior uso dei beni comuni

Il comprensorio di Costa Paradiso si estende per 787 Ha, di cui 215 destinati all'edificazione, in proprietà esclusiva, 86 destinati alle opere di urbanizzazione, ormai ceduti al Comune, 485 di proprietà comune, posseduti pro quota in base alla proprietà esclusiva di ciascun proprietario, destinati a polmone verde. Su queste aree comuni finora non è stato fatto nulla né per la loro miglior conservazione con una attività periodica di pulizia del terreno dalla proliferazione di rifiuti e dalla dispersione di calcinacci e materiale inerte, né con interventi volti a migliorarne la fruibilità, ad esempio, attraverso: la realizzazione di sentieri e camminamenti che consentano un'attività fisica ed il facile raggiungimento dei punti più ameni dal punto di vista paesaggistico; la realizzazione di piste pedonali lungo vari tratti stradali; la sistemazione di discese a mare che consentano un facile accesso nei punti più belli e frequentati della scogliera, come ad esempio le Baiette e le Sorgenti. Insomma, si tratta di porre in essere una serie di interventi per valorizzare in tutte le forme possibili il territorio comune.

C) Lo sviluppo e la gestione di servizi utili alla collettività di Costa Paradiso

In aggiunta al servizio di vigilanza e al servizio sanitario, in esercizio da molti anni, nella riunione dell'agosto scorso si è registrata l'esigenza di attivare ulteriori servizi per la collettività. Il primo è quello per il decoro del territorio, vale a dire un servizio integrativo di quello gestito dal Comune, per la raccolta dei rifiuti, che oggi si vedono sparsi in tutto il territorio, la raccolta delle frasche (con pagamento a carico degli interessati, ma il servizio dovrà essere organizzato dalla Comunità), nonché per interventi di pulizia del bosco e della vegetazione là dove sia necessario, anche per motivi di sicurezza. Un ulteriore servizio sarà quello per la raccolta della posta e dei pacchi, con modalità organizzative da definire, per migliorare una situazione che oggi risulta non soddisfacente. Quanto al servizio di vigilanza, il CdA in carica lo ha esternalizzato affidandolo ad un istituto di vigilanza operante in Sardegna. Non sono ancora ben chiari e noti i contenuti del nuovo servizio, né quale sarà il peso delle tecnologie di videosorveglianza che verranno impiegate, ma riteniamo opportuno indicare quali, a nostro avviso, devono essere gli obiettivi di un moderno servizio di vigilanza sulla scorta di alcune criticità emerse recentemente, come la proliferazione di furti nelle case, la quasi assenza di controlli negli accessi al comprensorio, un servizio di ronda al minimo, il conferimento approssimativo e irregolare dei rifiuti nelle isole ecologiche. Un servizio di vigilanza adeguato deve contribuire a risolvere queste criticità!

D) La governance della Comunità

Dopo 50 anni di vigenza, è opinione diffusa che le norme del regolamento, in particolare quelle sulla governance e sull'amministrazione della Comunità, debbano essere adeguate alle più recenti esigenze di avere un organo di gestione funzionalmente efficiente sul piano operativo e, nel contempo, in grado di esprimere una linea di indirizzo idonea a rappresentare gli interessi delle varie anime presenti a Costa Paradiso. Di fatto, i CdA che si sono succeduti nel tempo, sono stati una forza di lavoro aggiunta al personale amministrativo dipendente della Comunità, anche con carichi di lavoro significativi senza alcun compenso. Risultano, perciò, opportune alcune modifiche del regolamento, tali da assicurare una corretta rappresentatività degli organi di gestione e di controllo. Ad esempio, ponendo dei limiti all'accumulo delle deleghe; stabilendo criteri chiari per le candidature; permettendo la nomina di un amministratore professionista, anche esterno, che venga pagato per il lavoro ed i rischi del suo mandato. Dunque, un CdA non più prettamente operativo, come in passato, ma essenzialmente organo di indirizzo e di controllo per l'azione dell'amministratore incaricato.

E) La ridefinizione di un nuovo Regolamento del territorio

Nello scorso anno, il CdA in carica ha costituito un gruppo di lavoro per la redazione di un nuovo Regolamento del Territorio. Sappiamo che, dopo varie versioni, è stata definita una bozza finale, che il CdA avrebbe dovuto affidare a uno studio legale esperto in materia per la redazione definitiva. Della questione non se ne è saputo più nulla, segno che l'idea della revisione è stata abbandonata e che di essa dovrà occuparsi il nuovo consiglio, che sarà eletto nel 2024.

F) La tutela dell'ambiente naturale, patrimonio di tutti, nei suoi vari aspetti

ATCP è nata, circa trent'anni fa, con un forte profilo ambientalista. Oltre al rispetto del principio di legalità, spesso disatteso proprio da chi, per il suo ruolo istituzionale, è tenuto a farlo rispettare, la sua azione (purtroppo con modesti risultati) è sempre stata orientata alla tutela dell'ambiente naturale, che è patrimonio di tutti e che contribuisce a dare valore alla proprietà esclusiva, anche se molti si dimenticano di questo aspetto finendo col fare un danno a sé stessi, oltre che agli altri.

La considerazione finale è che deve essere chiara a tutti la delicatezza della fase che stiamo attraversando e dell'impegno che essa richiede da ognuno di noi. È arrivato il momento di lasciarci alle spalle il disimpegno proprio, in passato, della stragrande maggioranza dei proprietari, che colpevolmente hanno lasciato Costa Paradiso nelle mani di una minoranza, più interessata a trarre profitto che ad amministrare nell'interesse di tutti. Nell'ultimo decennio c'è stata, comunque, una maggiore partecipazione, che ha dato vita alla costituzione di gruppi di proprietari, talvolta contrapposti, talaltra portatori di interessi particolari senza una visione di insieme. **Oggi, le ragioni di tali divisioni non hanno più motivo di esistere, anche quella tra semplici proprietari, che trascorrono a C.P. i loro periodi di vacanza e quelli che, a Costa Paradiso, svolgono un'attività economica.** Tutti sono accomunati dall'interesse di far uscire Costa Paradiso da una situazione assurda e grave, che può portare alla sua chiusura.

Il 2024 prevede il rinnovo delle cariche sociali della Comunità. E', questa, l'occasione per favorire una svolta gestionale. ATCP sarà parte attiva per la costituzione di una lista qualificata di candidati, ma anche rappresentativa di tutti i gruppi che compongono la variegata comunità di proprietari, per l'attuazione del programma anzidetto.