

L'Aga Khan del cemento

di ANTONIO CEDERNA

SI STA portando a termine la soluzione finale di quelle che erano le più splendide coste del Mediterraneo, grazie a un radicato analfabetismo urbanistico che va sostituendo spietatamente alla crosta terrestre la crosta della speculazione edilizia. Il quadro è impressionante. Negli strumenti per così dire urbanistici dei 64 comuni costieri della Sardegna è prevista la costruzione di ben settanta milioni di metri cubi di edilizia cosiddetta «turistica» (un terzo già costruita) con la prospettiva che i 1600 chilometri di litorali sardi verranno privatizzati, inquinati, cancellati e sommersi sotto un ininterrotto tavoliere di cemento, a esclusivo arbitrio delle società immobiliari, capaci di ospitare (per i nove decimi in seconde case, già ne sono state costruite settantamila) oltre un milione e mezzo di persone, praticamente raddoppiando l'attuale popolazione dell'isola.

L'ultimo colpo all'integrità delle coste sarde è stato inferto mercoledì scorso dal Consiglio comunale di Olbia, che a poche ore dal suo scioglimento in vista delle prossime elezioni amministrative, ha ceduto (con l'opposizione dei comunisti) all'arroganza del consorzio Costa Smeralda Aga Khan: approvando un piano che prevede in dieci anni la costruzione di seicentomila metri cubi di ville, alberghi, campi di golf, approdi turistici, eccetera. Il primo intervento sarà la costruzione di 157 mila metri cubi nella zona intatta di Razza di Juncu a pochi passi dal mare. Il che non potrebbe avvenire se si applicasse la legge «sull'uso e la tutela del territorio» che la Regione sarda ha tre mesi fa approvato, superando gli ostacoli insensatamente frapposti sul suo cammino dal governo.

È una legge che giustamente pone un vincolo di in edificabilità graduata e temporanea su una fascia di 500 metri e di due chilometri dal mare. In attesa che vengano approvati i piani paesistici. Una legge che in questo caso è stata aggirata con una scappatoia predisposta fin dal 1983 da un protocollo fra Regione e consorzio, col quale la zona in questione è stata classificata come zona di espansione residenziale, mentre è completamente deserta e distante decine di chilometri dal centro abitato. Dunque appena fatta la legge è stata violata e volta in burletta. E quel mucchio di metri cubi viene ad aggiungersi a tutto quanto è già stato costruito a Olbia (che si badi è senza piano regolatore) occupando le aree costiere tramite singole licenze, di fatto lottizzazioni, quindi in buona parte illegali.

MA SE l'Aga Khan attacca il fronte nord del comune di Olbia un altro potente sferra un rovinoso attacco a Sud. È l'Edilnord di Silvio Berlusconi, che ha da gran tempo acquistato 500 ettari sui quali intende costruire «villaggi marini» e «villaggi collinari», ville, residence, alberghi, porticciolo eccetera, per 570 mila metri cubi, per 5-6 mila persone, facendo tra l'altro sparire magnifiche zone umide che da sempre i naturalisti considerano biotopi intoccabili. Per aggirare la legge si troveranno altre scappatoie, si ricorrerà alla facoltà di deroga prevista dall'articolo 12 comma 3 della legge, che il sindaco può accordare previo nulla osta della giunta regionale. E si sa che in Italia, nel governo del territorio le deroghe diventano la regola.

Per il momento tuttavia il progetto Berlusconi sembra segnare il passo, si vede che ha meno carte da giocare dell'Aga Khan: tornerà alla carica con la nuova amministrazione che uscirà dalle prossime elezioni. Ma intanto, scrive Roberto Badas responsabile regionale dell'Istituto nazionale di urbanistica, si va formando un regime parallelo a quello della legge, che approfitta delle maglie lasciate aperte dalla legge stessa (così capita a Gonnena nella Sardegna sud-occidentale, a Chia al sud, a Tortolì sulla costa orientale eccetera). In sostanza anziché l'urbanistica di iniziativa pubblica viene praticata, come nel resto d'Italia, l'urbanistica «contrattata», tipica della deregulation che ci affligge da anni.

E URBANISTICA contrattata (il caso più clamoroso di tutti è stato il progetto Flat-Fondlaria di Firenze poi felicemente mandato a monte) significa rinuncia al controllo pubblico delle trasformazioni territoriali, significa assegnare il ruolo decisionale agli operatori privati, aumentare la discrezionalità degli amministratori e dei partiti a discapito del consiglio comunale, relegando il piano regolatore in posizione marginale e influente. Con la conseguenza in Sardegna di dare il via ad uno sviluppo edilizio distorto e con effetti economici negativi: il prezzo di case e terreni che aumenta assai più del tasso di inflazione, un'edilizia turistica fatta quasi tutta di seconde case che offrono posti di lavoro dieci volte inferiori a quelli offerti dagli alberghi, dipendenza dall'esterno per i materiali da costruzione e per il fabbisogno alimentare, e via dicendo.

Infine un fatto inquietante successo da poco: negli anni scorsi per iniziativa di un assessore coraggioso era stato istituito un servizio di vigilanza in materia edilizia, e si era riusciti a demolire 380 mila metri cubi tra case villette insediamenti precari abusivi eccetera, recuperando una settantina di chilometri di litorale. Ora la giunta di pentapartito, anziché premiarlo, ha allontanato da quel servizio il funzionario responsabile.