

ASSEMBLEA DELLA COMUNITA' DI COSTA PARADISO

11 AGOSTO 2021

RELAZIONE DEL PRESIDENTE MONTEROSSO

Benvenuti e buongiorno a tutti.

Il Covid ci ha impedito di riunire l'assemblea nel 2020, interrompendo una consuetudine annuale avviata da questo CdA fin dalla sua elezione nel 2017.

Il quadriennio trascorso ha segnato una svolta importante per la nostra Comunità e il CdA ha profuso tutte le sue energie nel cercare di attuare il programma che era ed è alla base della sua elezione avvenuta grazie al voto della stragrande maggioranza dei proprietari. Ricordo che l'assemblea del 2017 ha applicato, per la prima volta dalla costituzione della Comunità, quanto previsto nel suo regolamento costitutivo, e cioè l'elezione con la doppia maggioranza: per teste e per decimillesimi.

Il programma presentato 4 anni fa da questo CdA verteva sui seguenti punti :

-1: portare a conclusione quanto previsto nella convenzione di lottizzazione siglata tra il Comune di Trinità e la Cooperativa Costa Paradiso e cioè la presa in carico da parte del Comune di tutte le opere primarie di lottizzazione

-2: liberare la Comunità dai gravosi costi di manutenzione delle strade, dell'acquedotto , della rete fognaria e del depuratore

-3: liberare il CdA dalle responsabilità civili e penali derivanti dalla gestione di opere a destinazione pubblica di competenza degli enti pubblici

-4: Portare l'amministrazione della Comunità alla configurazione per la quale è stata costituita e che è alla base del suo regolamento, ed in particolare :

- amministrare le proprietà comuni ,
- tutelare l'ambiente naturale,
- vigilare sul rispetto delle norme di sviluppo edilizio, accettate da ogni partecipante al momento dell'acquisto di una proprietà inserita nel territorio convenzionato.,
- vigilare sui beni privati.
- amministrare con trasparenza le risorse provenienti dalla contribuzione dei partecipanti nell'ottica dell'economia e del miglioramento della qualità della vita, perseguendo i casi di morosità con i mezzi previsti dal regolamento.

Il consuntivo del lavoro di questi quattro anni

Ricordiamo brevemente la situazione economica della Comunità al subentro di questo CdA nel marzo 2017

■ Il debito contabile verso gli istituti creditorî ammontava a € 1.297.000

- La morosità dei partecipanti ammontava a € 3.114.193,47
- La fornitura di acqua era interrotta dal novembre 2016 e Abbanoa aveva rescisso il contratto a causa di un debito di oltre un milione di euro.

Con molta determinazione, e grazie alla fiducia ricevuta dai partecipanti, si è arrivati a sanare i debiti, a riavere l'acqua e a riportare la situazione economica in area positiva. Il bilancio presentato dal nostro Tesoriere dimostra i dettagli dello stato economico e di cassa della Comunità.

L'ACQUA ED IL SERVIZIO ODI RIPARTO

Per evitare che la morosità di alcuni mettesse di nuovo in crisi la fornitura idrica si è proceduto a firmare con Abbanoa il contratto per avviare il **Servizio di Riparto**, con la conseguenza che il rapporto di lettura e fatturazione dei consumi viene ora fatto direttamente dal gestore. Questo fatto ha determinato un significativo miglioramento tecnologico e gestionale con l'installazione di contatori a telelettura e conseguente scarico di mansioni impiegate. Il Servizio di riparto è attivo da luglio 2019 con soddisfazione generale.

LA CESSIONE DELLE OPERE PRIMARIE

L'impegno più gravoso è stato comunque rivolto al raggiungimento degli obiettivi richiamati ai punti 1-2-3-4.

Fin dal suo insediamento il CdA ha lavorato per rendere chiaro a tutti che la situazione esistente era ed è del tutto anomala, in quanto in una associazione di natura totalmente e giuridicamente privata quale è la Comunità di Costa Paradiso, partecipa con il 15% dei decimillesimi un Ente pubblico (il Comune di Trinità), con la motivazione che questa quota partecipativa costituisce la salvaguardia dei corrispondenti cespiti previsti in convenzione (strade, parcheggi e standard) destinati per legge alla proprietà pubblica . Questi cespiti sono di fatto pronti e funzionali da decenni e sono di uso pubblico da sempre. Nonostante ciò il Comune non ha mai provveduto ad acquisirli formalmente, dando luogo a questa impropria commistione di interessi Comunità/Comune che ha condizionato per decenni la vita della Comunità falsandone la natura stessa.

Da luglio 2020 il Comune ha finalmente e formalmente comunicato l'avvio dell'iter procedurale per acquisire i cespiti relativi alle strade, parcheggi e standard e , sotto la pressione di EGAS, ha comunicato che intendeva a breve acquisire gli impianti idrico-fognari per passarli ad Abbanoa. Da settembre 2020 sono quindi iniziati contatti del Comune con la Comunità per acquisire tutte le documentazioni necessarie e procedere ai sopralluoghi di verifica attraverso le seguenti fasi :

-è stato incaricato l'ing. Corda a procedere al **collaudo** delle strade , dei parcheggi e degli standard. Il collaudo è stato completato a dicembre 2020 e il relativo verbale è stato consegnato al Comune. A questo proposito il collaudatore ha segnalato alcune prescrizioni di intervento sulle strade che la Comunità si è detta disponibile ad esaminare con il Comune

- Abbanoa ha eseguito vari sopralluoghi per verificare la **consistenza e lo stato dell'acquedotto e dell'impianto di fognatura**. La Comunità ha ottemperato a varie richieste del Comune fornendo le documentazioni in suo possesso e mettendo a disposizione l'assistenza necessaria.

-l'ing. Cassitta, incaricato dal Comune a sovrintendere a tutta l'operazione di acquisizione, ha comunicato che tutta la documentazione richiesta da Abbanoa è stata consegnata dal Comune stesso e che il Comune stava procedendo alle operazioni di voltura catastale dei cespiti ancora intestati alla Cooperativa Costa Paradiso

Ad oggi, nonostante vari solleciti, non abbiamo dal Comune notizie sul completamento delle varie operazioni di acquisizione che permettano finalmente alla Comunità di organizzare nell'immediato futuro le prossime attività.

I LAVORI PER LA FOGNATURA

In merito ai lavori che la ditta Paradiso Costruzioni ha iniziato all'interno del territorio di Costa Paradiso, il CdA ha fatto opposizione al TAR contro i permessi a costruire concessi per queste attività, ribadendo il concetto che, trattandosi di opere a destinazione pubblica, esse devono essere fatte sotto la responsabilità e il controllo di Abbanoa. La Comunità si è anche opposta all'utilizzo del **progetto Savi**, di sua proprietà esclusiva, segnalando la non cantierabilità di tale progetto in quanto progetto definitivo e non esecutivo. La Comunità è inoltre la **sola titolare della VIA regionale** del 2021. Infine la Comunità ha inviato una denuncia-segnalazione a tutti gli Enti preposti in sede regionale e alla Procura, in merito alla esecuzione di una stazione di sollevamento in area configurata di assoluto pericolo, sia dalla valutazione idrogeologica allegata alla VIA e sia dal PUC.

L'ELIMINAZIONE DELLE ATTIVITA' IMPROPRIE

In questi anni abbiamo cercato di riportare la Comunità alle sue attività proprie, liberandola da una serie di incombenze che non le competono e che nel tempo hanno configurato costi pesanti, quali:

- La gestione della spiaggia Li Cossi che è al di fuori dal territorio di Costa Paradiso e che è una spiaggia pubblica con accesso aperto al pubblico extra Costa Paradiso
- La partecipazione alla gestione della raccolta dei rifiuti (isole ecologiche, raccolta sfalci ecc.) in quanto l'attività ricade completamente nelle responsabilità del Comune che riceve a tal proposito la TARI
- La gestione della posta e dei pacchi, diventata insostenibile con l'aumento esponenziale del recapito pacchi, realizzando l'installazione di cassette postali personalizzate, gestite direttamente dalle Poste Italiane responsabili del servizio

SERVIZIO SANITARIO

Il Servizio sanitario è stato meglio definito in termini di competenze e responsabilità, grazie ad un nuovo contratto con i medici, inoltre la 'rete di protezione della salute' è stata incentivata con la realizzazione dell'elisuperficie per il 118 e l'installazione di varie postazioni provviste di defibrillatore che rendono il territorio di Costa Paradiso protetto in caso di urgenze cardiache

PEC

E' stato incentivato l'uso delle PEC (che al momento sono state adottate da oltre il 75 % dei partecipanti), velocizzando il servizio e rendendolo nel contempo più economico e sostenibile, l'area degli uffici è stata ristrutturata e rinnovata.

ALCUNE QUESTIONI FONDAMENTALI :

PERCHE' OPPORSI ALLA FOGNATURA FATTA DAI PRIVATI ? AI LAVORI IN CORSO ?

La legge è chiara a tal proposito e impone che le strutture idrico-fognarie, che sono impianti legati alla salute pubblica, siano di esclusiva gestione pubblica. Nel caso di Costa Paradiso, che è una normale lottizzazione con le opere primarie non ancora acquisite dal Comune, tutte le sentenze del TAR per casi identici (Porto Raphael, Baia Sardinia, Costa Smeralda, Torre delle Stelle_ecc), impongono ai Comuni di acquisire le opere primarie esistenti e di completarle recuperando risorse dalle fidejussioni, o, in mancanza di queste direttamente aventi causa del lottizzante, proprietari di lotti che hanno avuto il permesso di costruire. Se noi seguissimo quanto accordato dal comune agli attuali costruttori della fognatura si avrebbe un' enorme ingiustizia, dato che a pagare sarebbero tutti i proprietari di case che si allacciano o fossero obbligati ad allacciarsi, anche se la casa non l'hanno costruita loro, ma acquistata da chi ha fatto pagare nel prezzo anche gli oneri di urbanizzazione primaria senza averli mai pagati. Non solo, ma questi signori

chiedono l'assurda quota di 20 €/mc (deliberata dall' assemblea del 2011, nulla, perché votata da una piccola percentuale di proprietari (il 30%) quasi tutti morosi e con una maggioranza di oltre il 50% rappresentata da un solo votante moroso , che è lo stesso che oggi sta facendo i lavori della fognatura ...In pratica stiamo assistendo al trionfo della illegalità !!!

PERCHE' BISOGNA USCIRE DA QUESTA SITUAZIONE ILLEGALE ?

Considerato il periodo degli ultimi 10 anni ,ed escludendo i costi dei consumi di acqua, si puo' prendere una media annuale dei costi della Comunità pari a : 1.300.000 €/anno ai quali bisogna togliere circa 350.000 €/anno per la guardiania e 50.000 €/anno per il servizio medico (in quanto questi due costi sono di totale pertinenza privata della Comunità), rimangono spese per 900.000 €/anno che rappresentano la somma che la Comunità spende per la struttura e per attività che legalmente non le competono. Ciò significa che solo negli ultimi 10 anni la Comunità ha speso 9 MILIONI di euro a causa della mancata applicazione della legge da parte dell'amministrazione pubblica.!!!!

Oltre a ciò i proprietari versano nelle casse comunali poco meno di 2,5 MILIONI di euro di IMU in quanto quasi tutte seconde case. Se consideriamo che nel 2020 il totale di IMU incassato dal Comune è stato poco più di 3 MILIONI e che lo stato ha trattenuto 1.400.000 €, cioè quasi il 50%, (il Comune di Trinità è considerato un comune ricco a causa del gran numero di seconde case), si deduce che la quasi totalità della IMU proviene da Costa Paradiso !!

Oltre a ciò il Comune di Trinità riceve dai proprietari di Costa Paradiso circa 450.000 €/anno per la TARI (taxa sui rifiuti) che rappresentano quasi il 40% della cifra versata dal Comune al gestore Ambiente Italia. (nel bilancio comunale la posta per l'asporto rifiuti è stabilita in 1.250.000/ anno) Una cifra enorme se si considera che il servizio di asporto rifiuti a Costa Paradiso è limitato a un corrispondente periodo di 4mesi/ anno e che esso è di un livello estremamente basso con conseguenze deleterie per l'ambiente , per la sua immagine turistica e per il valore commerciale degli investimenti.

CONSIDERAZIONI SULL'UDIENZA DEL TAR DEL 26 MAGGIO

E' evidente a tutti che la controparte (il Comune) non vuole che il giudice si pronunci sul ricorso in quanto la sentenza è scontata e sarebbe un copia-incolla di decine di altre situazioni analoghe a CP. Il comune , spalleggiato da interessi esterni, presenta ogni volta, all'ultimo momento, cavilli procedurali che nulla hanno a che fare con il merito del ricorso, ma servono solo a procrastinare la sentenza. Che interesse ha il comune a perseguire questa politica ? A prolungare una situazione di illegalità e di degrado del territorio e a distruggerne l'immagine turistica-residenziale?

Come sapete il ricorso di ATCP è stato fatto proprio da questo CdA, che l'ha portato avanti a partire dal momento del suo insediamento , marzo 2017 , implementandolo con il proprio ricorso di dicembre 2018. I due ricorsi sono stati tenuti separati dal Giudice , ma hanno avuto un decorso parallelo. Sabato 31 luglio il TAR ha comunicato la sentenza relativa al ricorso Atcp che era stato trattenuto in giudizio. La sentenza E' UNA PRIMA IMPORTANTE VITTORIA DELLA COMUNITA' PERCHE' IMPONE AL COMUNE DI ACQUISIRE TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONI ESISTENTI E FUNZIONANTI SIA CHE SIANO O NON SIANO COLLAUDATE.

NOTE A MARGINE

-Il comune ha intentato causa contro il CdA chiedendone le dimissioni e invocando la nomina di un Commissario ad acta : il giudice ha respinto il ricorso condannando il comune a pagare 3000 euro alla comunità!

- il sig. Mela ha intentato causa contro il CdA chiedendone le dimissioni per non aver applicato la delibera del maggio/2011. Il giudice ha respinto il ricorso condannando Mela a rifondere alla comunità 3000 euro di spese e 6000 euro per danno morale.
- il sig. Mela ha denunciato i componenti del CdA per scarichi dei reflui a terra dimenticando che 1300 case sono nella stessa situazione comprese alcune delle sue proprietà.

- Ambiente Italia non ha ottemperato all'asporto delle frasche provocando una denuncia per scarichi inquinanti in carico al Presidente , risolta con una multa di 13000 euro ed una spesa di altri 8000 euro per liberare l'area dalle frasche (il comune, impegnatosi a pagare una quota , non ha ancora ottemperato)

Concludo con un ringraziamento a tutti i componenti del CdA, ricordando la dolorosa perdita di Ferdinando Buffoni, anche lui parte di un gruppo che negli anni è riuscito a compattarsi sempre di più, in nome degli obiettivi che sempre ci hanno unito . Alla fine del nostro mandato è d'obbligo un grande ringraziamento al personale della Comunità, dalla parte amministrativa, segretariale e tecnica agli operai, alla vigilanza, che in un periodo veramente complicato in cui il problema pandemia si è sovrapposto drammaticamente alle difficoltà sopradette, hanno saputo sostenere l'organizzazione, indirizzata necessariamente a distanza dal CdA, di un territorio così importante per tutti noi. Ed infine un ringraziamento a tutti i proprietari, che sempre ci hanno sostenuto (anche con critiche dure ma costruttive) nel nostro lavoro .

Il presidente del CdA

Gianni Monterosso

Costa Paradiso 11.08.2021