

Le coste della Sardegna distrutte dalla speculazione edilizia

HANNO MESSO MARE IN GABBIA

di ANTONIO CEDERNA

VI sono dei disastri, nella storia di un paese, che non sono dovuti a calamità naturali, ma che possono avere conseguenze più funeste e a più lunga scadenza: è il caso, in Italia, dell'indiscriminata invasione edilizia, al di fuori di qualunque piano di interesse generale, delle zone costiere e litoranee. L'esempio più clamoroso ci è oggi offerto dalla Sardegna, e dalle sue coste nord-orientali: per circa 150-200 chilometri e per decine di migliaia di ettari esse sono diventate proprietà privata e sono sottoposte da cinque-sei anni a una furente attività lottizzatrice, che costituisce forse la più massiccia operazione di speculazione turistico-immobiliare che sia mai stata tentata in Italia.

È in atto il tipico sfruttamento turistico di rapina: l'urbanizzazione cervellotica della costa, la sua trasformazione in un ininterrotto nastro edilizio che alterna nuclei di gran lusso a "lager" balneari di infima qualità, che stranca ogni continuità tra litorale e entroterra, che privatizza quanto dovrebbe essere accessibile a tutti, che chiude il mare in gabbia e degrada irrimediabilmente il prestigio naturale dei luoghi, cioè la stessa materia prima del turismo. È in atto la colonizzazione della Sardegna: quelli che sorgono sono recinti per privilegiati, le spese per le maggiori infrastrutture vengono accollate alla comunità, le fortune delle iniziative in corso (ad opera di società milanesi, venete, torinesi, di consorzi anglo-italiani, belgi, francesi e svizzeri) poggiato direttamente sulla miseria locale. Agli abitanti della zona investita il boom delle coste ha fruttato solo il prezzo di vendita dei terreni: un prezzo ingente e talvolta favoloso, ma solo se riferito all'improduttività del suolo alla miseria di sempre, povera cosa se paragonato ai guadagni maturati dagli speculatori. Dappertutto, nei cantieri, negli uffici delle maggiori imprese, negli spacci alimentari sorti presso i villaggi turistici, vi vengono offerti lotti: in inglese, in francese, in milanese, in veneto, lotti di seimila, duemila, mille metri quadrati, a diecimila, cinquemila, duemila lire il metro quadrato. I piani sono per lo più generici e mal fatti, l'offerta avviene in un clima reticente, equivoco e di reciproco sospetto.

Il periodo grasso

Le origini del fenomeno sono ormai entrate nel mito dell'Italia del falso miracolo. Cominciarono gli industriali milanesi ad acquistare isole e terreni dai pastori, si mossero i finanzieri inglesi, svizzeri, belgi: il colpo di genio fu l'intervento del giovane Aga Khan principe Katim, intorno al 1960. Con lui c'erano in re inglese della birra, il direttore della Sabena, l'ex-vice presidente della banca mondiale, produttori milanesi di acque minerali ed elettrodomestici: alcune migliaia di ettari furono acquistati sulla costa che poi fu detta Smeralda, e fu fondato il consorzio omonimo. Per i pastori, e per la nuova genia dei mediatori, fu questo il periodo grasso: il prezzo di vendita dei terreni cominciò a salire, da 500.000 lire a tre milioni a otto milioni l'ettaro. Alcuni pastori diventarono improvvisamente milionari; si raccontano ancora storie di milioni contati con le castagne davanti al notai, mitico è diventato il caso di quel tale che rifiutò il miliardo che gli veniva offerto, e ne esigeva due.

La prima pietra del mirabolante piano della Costa Smeralda fu posta, tra il compiacente clamore della stampa italiana, il 1. maggio 1962: tre bastoncini in forma di triangolo (simbolo, pare, dei pilastri del tempio di Salomone), una moneta da venti lire e una manciata di sale da cucina (simboli meno decifrabili) furono murati dal principe degli ismailiti sotto una tavoletta di piombo con il nome del soci del consorzio. Da allora la caccia al tesoro è continuata da parte di

la costruzione di sei villaggi turistici con 4.000 ville, 40 alberghi, un museo dell'artigianato sardo vivo (sic) quattro nuclei abitati per pescatori, la costruzione di una superstrada a quattro corsie. Il capitale che, si dice, sarà investito, si aggira sui 100 miliardi, la capienza complessiva sarà di 50.000 turisti. Già costruito e in funzione il porto di Porto Cervo, il villaggio messicano alle sue spalle, gli alberghi "extra-lusso" di Cala di Volpe di Rumazzino e di Liscia di Vacca, con guardia armata. Proseguendo, troviamo nell'ordine i progetti della società SICO con 4.000 posti letto, i 160 ettari della Società Sviluppo Sardo (Baia Sardinia, oltre 12.000 posti letto), i 55 ettari della Colviba (3500 posti letto), i 900

ra Pelagos (300 ettari, prevista la costruzione di alcune centinaia di ville unifamiliari); un ingegnere milanese possiede una sessantina di ettari a Porto Pozzo (Conca Verde), per 2.000 posti letto, due chilometri di costa e 160 ettari sono proprietà della società "Valle dell'Erica", dove sono previsti più di 4.000 posti letto, e dove è in fase di avanzata costruzione un miserabile "villaggio"; 600 posti letto sono previsti dalla società Licosia (Milano) in località la Marmorata; una società (sede a Sassari) possiede 22 ettari a Porto Quadro; i belgi stanno per lottizzare 80 ettari in località Terravecchia; i favolosi graniti di Cala Spinosà a Capo Testa fanno parte di un nuovo "villaggio"; la società bo-

le esigenze economiche e sociali, presenti e future, della popolazione locale, senza programma urbanistico di sorta. E il risultato è questo: che se si realizzassero tutte le operazioni annunciate e in corso, tra dieci-vent'anni avremmo sulle coste della Gallura nientemeno che 170.000 posti letto, mentre il piano quinquennale predisposto dalla Regione ne prevede un massimo di 24.000 (se si vuole che l'incremento turistico non si risolviva in distruzione della materia prima del turismo); e mentre è previsto che entro il 1969 si raggiungano i 3.200 posti letto, cioè l'1,8 per cento delle inaspettate previsioni dei privati. Ancora una volta l'iniziativa privata in campo edilizio dimostra tutta la sua incapacità. Come è riuscita a costruire nelle nostre città sette-ottocentomila vani, che risultano oggi sfitti o con la nuova legge urbanistica, che nemmeno esiste, così oggi, anche nel campo turistico, sta sbagliando i suoi calcoli: e allora se la prenderà con la Cassa del Mezzogiorno, con la Regione, con i comuni, e pretenderà che il denaro pubblico venga investito in costose opere pubbliche (strade, acquedotti eccetera), a tutto vantaggio delle proprie iniziative avventate.

Rispettare la natura

PRESE alla sopravvita dall'assalto dei privati, Regione e Cassa del Mezzogiorno stanno ora correndo ai ripari e preparando strumenti per fronteggiare e ridurre i danni. Le coste della Sardegna, nel quadro del piano regionale 1965-1969, sono state suddivise in comprensori di sviluppo turistico, e quello della Gallura è stato affidato a un'equipe di tecnici, con la consulenza di "Italia Nostra". Il piano, in fase di avanzata elaborazione, si sforza di integrare economia e turismo, di istituire un ragionevole rapporto tra strutture ricettive e effettiva capacità di territorio. Il rigoroso rispetto della natura è ovviamente la premessa fondamentale: oltre alla creazione di parchi regionali e di riserve naturali, oltre alla conservazione dei più tipici esempi di paesaggio sardo lungo le coste come lungo le maggiori strade dell'entroterra, troviamo il vincolo assoluto di rispetto e ineditabilità lungo tutta la fascia costiera. Al sistema deleterio adottato dall'iniziativa privata (occupazione indiscriminata e lineare della costa, a file parallele), viene opposto un modello di tutt'altro genere, in regola con le norme dell'urbanistica di tutti i paesi civili: concentrazione, in nuclei compatti e circoscritti, degli insediamenti edilizi, separati l'uno dall'altro da grandi estensioni di costa libera. Nello stesso tempo, viene riformata la rete stradale: eliminate le litranee, che annullano la continuità tra riva e entroterra e mescolano ogni genere di traffico, la costa viene resa accessibile mediante diramazioni che portano ai nuclei turistici, e servono solo il traffico ad essi direttamente interessato. In questo modo (una volta stabilite le necessarie priorità di intervento, in modo che alcune infrastrutture non si risolvano in incentivo per le iniziative peggiori), viene anche arricchito e aumentato lo spazio per la vacanza e il turismo: non più soltanto la riva del mare, ma la natura — le isole, il paesaggio, i monumenti dell'entroterra.

Sarà in grado l'ente pubblico di attuare questo piano, di fronte a una situazione così compromessa dall'invasione dei privati? Solo una forte volontà politica di realizzare per primi determinati interventi di carattere generale (quali parchi nazionali e regionali, riserve naturali, rimboscimenti, attrezzature turistiche collettive, apertura di spiagge libere, acquisizione delle aree paesaggistiche più importanti, prescrizioni di norme precise ai privati per un razionale livello edilizio, eccetera) potrà ridurre l'entità dell'attuale disastro, e far sì che le coste della Sardegna possano reggere alla concorrenza dei paesi di più sicuro avvenire turistico, dalla Jugoslavia alla Tunisia.



Costa Smeralda, Sardegna. Il casale-night di Porto Cervo.

improvvisati «operatori turistici», fino all'attuale accaparramento di quasi tutte le coste nord-orientali.

Avventurarsi sulla riva del mare di Sardegna è come fare una visita agli uffici del catasto. Vediamo in breve la distribuzione delle principali proprietà, salvo errori ed omissioni dovuti al disordine amministrativo, agli eventuali passaggi di mano, eccetera. Comune di Olbia: in località Maladromida una società torinese ha in progetto 200 ville, 4 alberghi e un villaggio turistico, per una spesa di 4 miliardi; in località Saline la società SITAS possiede 500 ettari; nel golfo di Marinella la società Punta Volpe possiede 250 ettari, e prevede la costruzione di 13 chilometri di strade e oltre 10.000 posti letto (già costruito un albergo); seguono le proprietà Lepetit (Punta Nuraghe), "Punta degli Asfodeli", l'impresa Grassetto nel golfo di Cugana.

Comune di Arzachena: circa 15 mila ettari di terreno (un'estensione pressa poco pari a quella dell'intero comune di Milano), tra il golfo di Cugana e Liscia di Vacca, sono di proprietà del consorzio Costa Smeralda. Si tratta di 55 chilometri di costa, comprendente 80 spiagge: il "piano" del consorzio prevede tra l'altro

posti letto previsti dalla Italcosmer.

Comune di Palau: il "Commercial Finance Trust" è proprietario di 120 ettari, indi seguono nell'ordine le Lane Marvin e vari privati a Capo d'Orso, i 30 ettari di una società genovese a Punta Palau, i villaggi moreschi di una società anglo-italiana a Punta Sardegna (140 ettari), i 100 ettari di una società italo-olandese, i 100 ettari della società "Costa serena" a Porto Pollo. Nell'isola della Maddalena troviamo il villaggio di un consorzio belga (60 ettari), mentre l'isola di Budelli dalla sabbia rosa è stata acquistata da un industriale milanese, che ha creato invano di vendita allo Scia di Persia per un miliardo e mezzo.

Incapacità dei "pionieri"

COMUNE di S. Teresa di Gallure: gran parte dei cinquanta-sessanta chilometri di costa sono praticamente in mani private (è tuttavia l'unico comune che tenta di imporre norme e prescrizioni ai lottizzatori). La penisola della Coluccia è proprietà dell'italo-svizzero-

gnese SILI ha già tracciato un fitto reticolo stradale nei suoi 110 ettari a S. Reparata (lotti di 1.000 metri quadrati, 10.000 posti letto); architetti romani e una società piemontese possiedono un centinaio di ettari in altre magnifiche zone lungo la costa meridionale del comune per poco meno di 3.000 posti letto.

Proseguendo lungo la costa settentrionale, per ora accessibile solo mediante lunghi percorsi nel deserto dell'entroterra, incontriamo altre grosse lottizzazioni: ancora la SILI nei pressi di Porto Vignola (178 ettari), i 2.300 ettari di un altro consorzio belga, quindi i 600 ettari della "Costa Paradiso" (milanese, 1.000 lotti, 850.000 metri cubi costruibili). Una zona verde verso monte — dice il foglietto pubblicitario — costituirà baluardo contro i disturbatori di ogni genere, «anche quando in futuro le coste della Sardegna diventeranno sovraffollate, come è già accaduto su altre isole e coste italiane».

Questi programmi urbanistici, queste le incoraggianti prospettive turistiche dei nuovi "pionieri". Risorse naturali e coste, uno dei più preziosi patrimoni di un paese, vengono urbanizzati a cascata, esclusivamente secondo la legge del profitto di alcuni operatori privati, senza un piano di insieme, senza studio delle condizioni generali, senza rapporto con