

SABATO, 06 LUGLIO 2013

Pagina 3 - Attualità

E menomale che non dovevano essere visibili

Tutte le prescrizioni ignorate della variante e la mancanza di garanzie per la costruzione del canile

CAPOLIVERI Non «visibili dalla viabilità principale». E neppure «dalle maggiori visuali panoramiche». Così dovrebbero essere le case di Colle Reciso, la merce di scambio per la cessione gratuita del terreno per il canile comprensoriale dell'Elba. Secondo le regole urbanistiche di Capoliveri, dovrebbero venire su senza «alterazioni delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi». Senza incidere «negativamente sulla qualità del paesaggio». Invece, per costruirle vista mare si sta sbancando una collina. I vantaggi dei privati. L'operazione va solo a vantaggio dei privati che costruiscono. Come minimo, dall'intervento ricaveranno fra 1 e 2 milioni, considerando un prezzo di vendita di 4mila euro a metro quadro e un volume complessivo consentito di 900 metri cubi. Considerato, però, che, nel prezzo si calcola anche il panorama (e qui c'è) e la vicinanza al mare (relativa) le cifre potrebbero salire. Molto dipenderà dalle condizioni del mercato immobiliare, una volta che le abitazioni saranno ultimate. Comunque l'affare c'è. Manca, invece, il canile, che aveva dato il via all'operazione. Lo scambio. L'operazione parte come uno scambio equo fra pubblico e privato. I Comuni dell'Elba cercano un'area dove costruire il canile e affidano la gestione dell'operazione prima alla Comunità Montana e, allo scioglimento, all'Unione dei Comuni. Sembrano trovare la soluzione con la Agricola Beta sas: la società di intermediazione immobiliare mette a disposizione un terreno con un rudere a Lacona e in cambio chiede di poter costruire alcuni appartamenti a Colle Reciso concentrando in un solo luogo i volumi di vari fabbricati rurali sparsi nel bosco. Per rendere possibile l'operazione, non basta l'accordo fra pubblico e privato. Serve anche una variante urbanistica: il terreno su cui i privati vogliono costruire le case è agricolo. L'accordo. Nel nome del canile comprensoriale, l'accordo si trova. Anche perché il ministero della Salute stanziava 100mila euro a fondo perduto e la Regione 135mila euro (poi ritirati perché non spesi). Nel 2008, dunque, sotto la giunta Ballerini, la variante al piano di fabbricazione, viene approvata dal consiglio comunale. Nessun paracadute è previsto a garanzia della realizzazione del canile: per consentire ai privati di costruire gli appartamenti, è necessaria la sola cessione del terreno. E basta. Due operazioni, due convenzioni. Le norme tecniche di attuazione delle previsioni urbanistiche sono chiare. Per il canile e per le case servono due progetti e due convenzioni distinte. E, infatti, il consiglio comunale di Capoliveri le approva entrambi gli atti il 29 aprile 2011. Ma solo gli appartamenti si costruiscono. Per il canile - dice nel 2008 la norma - serve un «progetto unitario di intervento, soggetto a convenzione, comprendente anche la porzione ricadente nel territorio di Portoferraio». La convenzione fra Comune e proprietario o gestore del canile, nelle intenzioni, deve durare 10 anni e deve regolamentare anche «gli interventi di riqualificazione ambientale dell'area e dell'intorno». Inizialmente, il canile deve avere una superficie coperta di 220 metri quadri (volume di 950 metri cubi) per 40 box in «strutture leggere». Per gli appartamenti, invece, la convenzione quinquennale prevede la demolizione degli edifici il cui volume è spostato a Colle Reciso, con «ripristino dei luoghi interessati dagli interventi» oltre al «restauro e recupero ambientale dell'area». Gli edifici da demolire sono la vecchia Casa del pastore (183 metri quadri per 558 metri cubi) e tre manufatti rurali (per 206 metri cubi). Quelli nuovi, alti 5,5 metri, superficie minima 50 metri quadri, devono avere un volume di 900 metri massimo: è maggiore di quello da abbattere (nessuno ha controllato se è stato eliminato). Ma il vero guadagno è un altro: gli edifici nuovi hanno una destinazione residenziale che i vecchi non avevano. Inoltre, i privati potranno anche demolire e ricostruire una casa di 150 metri quadri con cantina «ma senza aumento di volumetria». Tanto il guadagno non mancherà. Ilaria

