

## Alcune considerazioni su Rinagghju e recente Consiglio comunale aperto

### BREVE CRONISTORIA.

Da alcune settimane il futuro del **Compendio Rinagghju-Pischinaccia** è al centro del dibattito. Non è questa la sede per ripercorrere in modo esaustivo l'insuccesso nella valorizzazione di una parte importante del territorio cittadino. Il più recente tentativo è al momento **in corso**, processo avviato nell'aprile del 2015 in seno all'Unione dei Comuni e nell'ambito della programmazione territoriale per il ciclo 2014-2020.

Il progetto di sviluppo territoriale per la Gallura, denominato **Città di Paesi**, comprende numerosi programmi specifici nei quali rientra anche il Compendio tempiese ("scheda Rinagghju"). L'iter ha consentito di ottenere importanti risorse per l'avvio di una programmazione generale sull'area (**Master Plan**) e, soprattutto, ha portato ad una programmazione specifica ed esecutiva per il **primo lotto funzionale** che, di fatto, riguarda quasi tutta l'area Pischinaccia e si estende per circa un quarto del Compendio nel quale realizzare un **Parco inclusivo**.

La progettazione degli interventi ha seguito un iter **partecipato** e piuttosto stimolante. Questo, peraltro, è un requisito indispensabile per accedere ai finanziamenti del **Centro Regionale di Programmazione** i quali, nel caso di specie, sono stati piuttosto consistenti (**3,1 milioni di euro**). La filosofia è quella di evitare di ideare e realizzare un pacchetto calato dall'alto che risulti in seguito un mero corpo estraneo alla quotidianità, ai bisogni e alle aspettative della popolazione di riferimento.

Durante la scorsa primavera l'iter in questione è stato caratterizzato dall'organizzazione di alcuni incontri tra i vari progettisti (riuniti in un **raggruppamento temporaneo di professionisti**) e i vari portatori di interesse (stakeholders). L'obiettivo era quello di progettare - date le linee guida dell'indirizzo politico-amministrativo - in base alle esigenze della Comunità di riferimento. Gli incontri partecipati si sono tenuti a cavallo di marzo e aprile.

Il Parco inclusivo - approvato definitivamente nel mese di luglio - comprenderà campetti sportivi, percorsi pedonali e ciclabili, skate-park, un'area dedicata al Calisthenics e una **massiccia piantumazione** al fine di rinverdire un'area quasi completamente spoglia. Questo aspetto aumenta il valore paesaggistico e ambientale dell'area ed è funzionale ad un'operatività concreta dal momento che, col tempo, darà vita a importanti quanto indispensabili **aree ombreggiate**.

L'azione di sviluppo può dirsi tale solo se il progetto viene concepito in base alle esigenze di quanti più gruppi possibili, includendo per l'appunto numerosi tipi di "diversità". Diversità riguardo le attività da realizzare, utilizzazione da parte di fasce di popolazione dai bambini ai più anziani, passando soprattutto per l'inclusione nella fruizione dell'area di persone portatrici di differenti disabilità, siano queste più o meno gravi.

Il bando finalizzato all'assegnazione dell'appalto per realizzare il primo lotto funzionale è stato pubblicato di recente con scadenza fissata per il 30 dicembre. Secondo quanto riportato dal cronoprogramma, il primo lotto funzionale verrà realizzato entro 365 giorni. L'inizio dei lavori è presumibilmente previsto per i primi mesi del 2020 e la conclusione del primo lotto agli inizi del 2021.

Come detto il Compendio si estende ben oltre il solo Parco inclusivo del primo lotto funzionale, comprendendo ulteriori lotti di pari valore nell'ambito della programmazione. Su queste aree - tutte rientranti nel Master Plan inizialmente richiamato - l'Amministrazione tempiese ha pubblicato nei mesi scorsi **due manifestazioni di interesse**. Una riguardo l'area più vicina alle strutture del Parco inclusivo, l'ex Centro Fitness (mai completato) e le sue immediate pertinenze; l'altra riguarda l'area di Rinagghju. In quest'ultima, come noto, sono presenti le "piastre", aree con manufatti quasi completamente inservibili che testimoniano uno dei più clamorosi insuccessi nello sviluppo locale con le sorti della **Tempio Pausania Terme Spa**, impresa giuridicamente fallita nel 2001.

Entrambe le manifestazioni di interesse sono orientate al **Project Financing o Finanza di Progetto**, modalità che - in estrema sintesi - consiste nell'impiegare capitali privati per realizzare un'attività i cui introiti e sostenibilità generale dell'iniziativa derivino dalla gestione privata dell'opera medesima attraverso la riscossione di canoni, tariffe, prezzi per beni e/o servizi prestati. In casi più complessi per opere "non di mercato" (ex. carceri, tribunali, caserme, ospedali pubblici, etc) è previsto di norma anche una parte di contribuzione pubblica (conto capitale, conto interessi, etc).

Per la prima manifestazione d'interesse è giunta all'attenzione del Comune una sola proposta. La società Piccoli e Grandi Eventi di Tempio Pausania. Sommariamente: investimento di oltre 700.000 euro per riqualificare e arredare l'immobile ex Centro Fitness (due piani); sistemazione delle aree esterne e realizzazione di alcuni parcheggi; installazione di una tensostruttura polifunzionale. Concessione dell'immobile recuperato e area limitrofa pari a 20 anni con pagamento canone annuo in quattro rate.

Per la seconda, invece, le proposte pervenute sono state due. Una da parte della Immobiliare R.C. Esse di Trinità d'Agultu. Sommariamente: investimento di 238.000 euro (di cui 181.000 Lavori) funzionale a ripristinare la piscina, recuperare i diversi manufatti per realizzare laboratori di arte orafa, riciclo materiali, tessile, cartapesta, ceramica; realizzazione di un impianto fotovoltaico e colonnine elettriche; impiego della "Casa del Custode" quale B&B e il Bar/Punto Ristoro da locare entrambi ad operatori specializzati; apertura maggio-ottobre.

La seconda proposta è stata presentata dallo Studio Deiana di Tempio Pausania in qualità di advisor per conto dell'investitore proponente (sconosciuto) e corredata da lettera di referenza di una delle filiali italiane (Milano) di una importante società di revisione (**PricewaterhouseCoopers**). Lo sconosciuto proponente per Rinagghju è difatti cliente della PwC e, a valle, ha nominato come rappresentante "sul territorio" lo Studio Deiana affinché quest'ultimo lo rappresenti in relazione "**al processo di esplorazione e potenziale accordo**". La proposta dello sconosciuto/i investitore/i (persona da nominare) è caratterizzata sommariamente da: albergo a 4 stelle, un centro sportivo

polivalente e termale, una scuola privata, riqualificazione del centro termale. L'entità dell'investimento nel progetto non è nota ma è stata più volte definita ingente. **L'acquisto viene indicato come unica ipotesi percorribile in luogo dell'istituto della concessione.**

L'Amministrazione comunale, al momento, ha giudicato come preferibile quest'ultima proposta ritenuta più coerente con l'indirizzo politico-amministrativo espresso. Non si approfondirà qui la proposta per l'ex Centro Fitness né quella "scartata" per Rinagghju. Entrambe, nonostante diverse criticità e aspetti migliorabili e da specificare, sono pur sempre ad un "livello informativo" superiore all'altra proposta, attualmente quella preferita dall'Amministrazione e dalla quale è scaturito l'oggetto principale della discussione: la **potenziale vendita**.

**Giovedì 5 dicembre** è stato organizzato un partecipato e lungo **Consiglio comunale aperto** anche ad interventi della popolazione. La discussione si è concentrata sulla potenziale vendita di parte del Compendio così come indicato dalla proposta di Deiana per conto dell'investitore, operazione che necessita tra le varie cose del passaggio dei terreni da **patrimonio comunale indisponibile a quello disponibile**. Nel corso della seduta, l'Amministrazione ha letto al pubblico una lettera inviata dallo Studio Deiana dove si riconferma la bontà e la solvibilità del proponente sconosciuto e si fa chiaro riferimento - ripreso anche dalla stampa locale nei giorni seguenti - ai tempi stretti entro cui valutare l'ipotesi di cessione.

Di seguito si tenterà di presentare un quadro sintetico con aspetti, criticità e contraddizioni ritenute più rilevanti nell'economia complessiva della vicenda. Alcuni punti sono politici, altri tecnici, mentre altri ancora sono riconducibili ad entrambi i gruppi.

#### **QUESTIONI POLITICO-AMMINISTRATIVE.**

1. Le **due** più importanti delibere di Giunta riguardanti l'azione amministrativa sul Compendio assunte negli ultimi mesi hanno visto l'assenza dell'ormai ex Assessora di riferimento, l'Arch. **Daniela Lattuneddu**. La stessa di recente ha diramato un comunicato esponendo le ragioni della contrarietà, allo stato attuale, rispetto ad un'ipotesi di vendita e sottolineando numerosi punti a suo dire critici. Non si entra in questa sede nel merito delle divisioni della maggioranza cittadina. Per semplificare la stesura di queste pagine, ritenendo economicamente fondate le considerazioni della Dott.ssa Lattuneddu, si rimanda a quanto da lei scritto.

2. Durante lo svolgimento del Consiglio aperto è stata più volte richiamata in modo più o meno diretto, più o meno ironico, la folta presenza di pubblico a differenza di altre sedute consiliari. Questa è una forma di **antipolitica** in quanto non è compito né dovrebbe essere costume istituzionale da parte dei componenti l'assemblea cittadina opinare sul grado di interessamento e impegno civile della cittadinanza che rappresentano, men che mai in un momento in cui sono i componenti dell'assemblea a dover dare risposte e non fare lezioni di partecipazione democratica. Non è pertinente rispetto alla valutazione e discussione del metodo e del merito di proposte e/o progetti sottoposti all'attenzione dell'Amministrazione. Diventa un mezzo per delegittimare alla radice il dissenso inquadrandolo come strumentale, poco informato e qualunquista. Proprio far riferimento alla generale poca partecipazione appare in quella sede **un'argomentazione**

**qualunquista.** Occorrerebbe rimanere nel merito con, forse, un po' più umiltà. Sul tema della partecipazione, va detto che probabilmente sarebbe stata opportuna una **maggiore diffusione e pubblicità** dell'avvio delle procedure partecipate in capo all'Unione dei Comuni al fine di richiamare, già dal principio, quante più persone possibili.

3. In più occasioni è stata evidenziata una concordanza da parte delle minoranze con l'indirizzo e le valutazioni espresse dalla Giunta. Questo fatto sarebbe frutto non di appiattimento ma al contrario testimonierebbe la bontà del progetto, la conseguente valutazione della maggioranza e, in conclusione, l'onestà intellettuale dell'opposizione.

Una sorta di avvicinamento tra protagonista e antagonista è un elemento che colpisce "lo spettatore", ma nella **valutazione concreta** di un progetto o una posizione non è certo argomento sensato. Opporsi per partito preso ad una decisione o una linea politico-amministrativa non è segno di opposizione costruttiva o critiche fondate e opportune, solo perché queste provengono dalla minoranza. Allo stesso modo, però, vale il contrario: perché l'eventuale concordanza, anche all'unanimità, tra l'opposizione e la maggioranza dovrebbe indicare la bontà del progetto in questione? Il mondo è pieno di voci fuori dal coro che dicono cose opportune così come di pessime decisioni prese all'unanimità. Anche in questo caso, come nel punto 2, si tratta di pura retorica e non si entra in alcun modo nel **merito dei contenuti**.

4. La progettazione in capo all'Unione dei Comuni ha riguardato, seppur con gradi diversi di dettaglio dati dai diversi lotti funzionali, il Compendio nella sua interezza. È piuttosto contraddittorio che in generale e per una parte del Compendio in particolare si attuino complesse e costose procedure aperte e partecipate mentre, al contempo, per la parte limitrofa si stia discutendo in assenza dell'identità del proponente e senza partire primariamente dai contenuti del Master Plan del Compendio. Da una visione "olistica" dei luoghi si è passati ad un'azione totalmente a compartimenti stagni.

5. L'azione sul Compendio e la proposta dell'investitore vengono inquadrare come coerenti con il programma elettorale del 2015 e al Dup - Documento Unico di Programmazione - approvato dall'Amministrazione. Per quanto riguarda il programma elettorale i richiami alla valorizzazione del Compendio sono del tutto generici e non permettono di fare alcun tipo di collegamento specifico tra quanto annunciato nel 2015 e gli scarni contenuti del progetto. Nel Dup 2018-2020 figura l'intenzione di costruire un nuovo albergo e una nuova piscina comunale ma non viene accennata l'eventualità di alienare parte del Compendio. **Tale "esigenza" nasce unicamente dalla recente richiesta dell'investitore.** Dal momento che l'Amministrazione riteneva si dovesse costruire un nuovo albergo (non se ne comprende il senso avendone ad ex. già uno di proprietà inutilizzato) e consapevoli dei costi di mantenimento di un'area degradata, perché non ha provveduto in questi cinque anni a prendere in considerazione **l'ipotesi della vendita** e aprire su questo una discussione? **Perché questo diventa tema centrale solo se sollevato da un privato a seguito di manifestazione d'interesse?** Perché non si è parlato apertamente di vendita circa **due anni fa** (dicembre 2017) quando è stato diffuso un avviso esplorativo riguardo l'intenzione di costruire un albergo e una piscina coperta? Quali sono state le proposte ricevute a seguito di quell'avviso

esplorativo considerando che l'Amministrazione nel Dup approvato alcuni mesi dopo indica cifre ben precise in relazione ai costi per albergo-piscina?

La progettazione e le procedure avviate hanno costituito l'unico strumento trasparente e realmente pianificatore per lo sviluppo dell'area e si ritiene che proprio in quella direttrice sarebbe stato più coerente proseguire.

6. Fine mandato e "agibilità politica". Secondo alcuni l'Amministrazione non può scegliere un certo indirizzo sul finire del mandato ma questa decisione sarebbe in capo alla prossima Giunta e affrontata pubblicamente in campagna elettorale.

L'Amministrazione può decidere ed è pienamente abilitata a farlo. Infatti si sta prendendo la responsabilità di valutare come apprezzabile un proposta a dir poco scarna. La questione di agibilità eventualmente è riferibile al fatto che due ex componenti nonché assessori attualmente costituiscono un "gruppo misto" e che l'ex vicesindaco, nonostante numerose polemiche e scontri che hanno interessato per mesi la città, sia ancora formalmente una componente della maggioranza. Sullo stesso punto va ricordato come la Giunta già alcuni mesi addietro si fosse trovata senza "i numeri" necessari per governare ed è stata la presenza della minoranza a garantirne il proseguo.

8. Legato anche al punto precedente: ammesso e non concesso che la priorità sia questa e che la situazione non sia più procrastinabile, è possibile operare razionalmente per lo sviluppo turistico e non solo di Tempio se per il **Piano Urbanistico Comunale** la situazione è praticamente la stessa di cinque anni fa? Anche questa legislatura si sta concludendo senza il varo del più importante strumento urbanistico ma questo non impedisce di ragionare su ipotesi di vendita di ettari di terreno comunale ricadenti in zona G (servizi). L'approvazione del Puc entro la legislatura è stato uno dei punti richiamati a livello programmatico e assicurato più volte dalla maggioranza, oltre un'esigenza dell'Ente che pregiudica una pianificazione razionale.

9. Se lo sviluppo socioeconomico dell'area è urgente e costoso ("non si può più aspettare"; "rischio di perdere un'occasione"; "il Comune non ha soldi", etc etc) perché tutte le forze politiche cittadine non hanno battuto ciglio quando pochi anni fa è stato rimodulato il **PIA SS 18** per finanziare la Chiesa del Sacro Cuore presente nell'area?

10. La lettera di referenza citata in precedenza parla chiaramente di "processo di esplorazione e **potenziale accordo**". Quale nesso tra la risposta alla manifestazione di interesse (esplorazione) e il citato accordo? Accordo su cosa? Le intenzioni dell'Amministrazione, come chiarito più volte, devono passare per un **bando pubblico**. Questo aspetto si ricollega al fatto che classificare i terreni da disponibili e indisponibile configura uno stato di diritto radicalmente diverso rispetto a quello vigente al momento delle manifestazioni di interesse. In teoria, operatori interessati a Rinaghju avrebbero potuto non partecipare alla manifestazione proprio perché i terreni erano patrimonio indisponibile. Prima si sarebbe dovuto ragionare, ed eventualmente decidere, di transitare a patrimonio disponibile e, dopo, pubblicare una manifestazione di interesse sull'area. Ancora come detto in precedenza: proprio perché nel Dup, ma anche prima, era prevista la costruzione di un

albergo e una piscina perché non ci si è assunti **alla radice** la responsabilità di: a. inserire questa eventualità come un dato noto nel processo partecipato. b eventuale passaggio a patrimonio disponibile; c. proseguo procedure partecipate d. Project Financing?

11. Non è corretto affermare semplicemente “non è stato venduto nulla”, “la discussione è aperta” “non è stato fatto nulla”. Politicamente significa nascondersi dietro un dito perché se un privato presenta una “proposta” dove richiede la vendita e l’Amministrazione valuta questa migliore di una esclusa, allora l’Amministrazione è favorevole all’ipotizzata vendita. Questo è un dato forte e non si può derubricare questo passaggio, solo dopo numerose polemiche, ad un “non è nulla”, peraltro con tono vittimistico.

12. L’idea di costruire un albergo su Rinagghju era contenuta già nel Piano Strategico del Comune di Tempio pubblicato nel 2008 e denominato “**Agorà, Tempio 2008-2018: la città e l’uomo**”. Nei diversi interventi da realizzare nel decennio seguente era compresa la costruzione di un albergo per Rinagghju. Curiosamente, però, questa è l’unica politica pubblica per la quale nel Piano Strategico non vengono riportati approfondimenti con la scheda dedicata o altre parti esplicative. Inoltre, nella prima parte del Piano Strategico 2008-2018 si richiama chiaramente la filosofia (“Ragioni del Piano”) e, seppur affermando il contributo di capitali privati di concerto con l’azione pubblica, viene posto un forte accento **su partecipazione, condivisione e il carattere processuale della pianificazione strategica**, aspetti che non sembrano riscontrabili nell’attuale approccio su Rinagghju.

#### **QUESTIONI TECNICHE.**

1. Presupposto per l’esigenza del progetto: “**scarsità di posti letto a Tempio, presenza di due soli alberghi e una ventina di B&B**”. In un dato così importante emerge nuovamente una certa approssimazione e il concetto di scarsità è quantomeno opinabile. Le imprecisioni sono diverse.

1.1 Gli alberghi presenti a Tempio non sono solo due.

1.2 A Tempio è presente una ricettività extralberghiera piuttosto variegata e superiore alle 20 unità (B&B, Affittacamere, Hotel de Charme/Guest House, Turismo Rurale, Agriturismi) elementi strutturali che non emergono in alcuna analisi o, almeno, considerazione.

1.3 L’attuale indice di utilizzazione medio delle strutture alberghiere sarde, e Tempio non fa certo eccezione, non è tale da far propendere, perlomeno così semplicisticamente, per una scarsità di posti letto.

1.4 Il Comune di Tempio è persino proprietario di un albergo a tre stelle da 80 posti e 200 coperti (attualmente chiuso) localizzato in un’area fortemente attrattiva. La gestione dello stesso è stata gravemente deficitaria con rinnovo e proroga vecchia della concessione, assenza di vigilanza sulla gestione, malversazione, abusivismo nell’utilizzo, lavoro nero e fatturato sommerso, assenza di introiti per fisco e l’Ente. Oltre il collegamento con lo sviluppo turistico, questi elementi non depongono certo a favore della credibilità e competenza generali che l’Amministrazione dovrebbe possedere per valutare con cognizione di causa la proposta sul Compendio. Inoltre, la vicenda di

Curadureddhu dimostra come la citata urgenza dello sviluppo socioeconomico, anche turistico, argomento forte a favore di un privato investitore/acquirente, sia del tutto strumentale. Nulla è stato fatto negli ultimi due anni e mezzo al fine di - oltre chiamare alle proprie responsabilità chi è stato protagonista della gestione dell'albergo e chi nell'Ente abbia permesso un simile scempio - riattivare l'albergo comunale, darlo in concessione, monitorando ed estraendo un introito per il Comune (marginale, ma dovuto) e un vantaggio competitivo per la città (consistente, stimati tra 12-15 unità i posti di lavoro attivabili).

2. Senza richiamare specifiche dichiarazioni di singoli vanno sottolineati gli aggettivi positivi spesi riguardo il "progetto" presentato. **Quello presentato dallo Studio Deiana non è un progetto.** Non vengono riportati dati o informazioni circostanziate.

3. Allo stato attuale l'Amministrazione valuta preferibile la proposta di Deiana rispetto a quella dell'Immobiliare R.C. Esse. **In base a cosa? Qual è la motivazione, quali i ragionamenti, i criteri?** Affermare che l'una sia preferibile all'altra in base al giudizio insindacabile dell'Amministrazione a seguito delle manifestazioni di interesse è insufficiente e appare totalmente **autoreferenziale**. Gli **interessi legittimi** in capo ai due proponenti hanno pari dignità giuridica e la preferibilità di percorrere una via piuttosto che l'altra - tanto più con il passaggio a **patrimonio disponibile** - deve essere **adeguatamente motivata**.

4. Tra i punti forti del "progetto" dello Studio Deiana ci sarebbero, tra gli altri, la costruzione di un albergo a cinque stelle e un Campus universitario. Così è stato riferito pubblicamente durante il consiglio dai banchi della maggioranza ma nel progetto le stelle alberghiere sono 4 e l'aggettivo "universitario" (particolare non di poco conto) non compare in riferimento al Campus. Possono apparire dettagli o sviste, ma indicano un tono generale di propaganda con il quale il "progetto" **viene definito valido pressoché d'ufficio**.

5. Sia in questa occasione come in altre è stato richiamato il "**turismo sociale**". La definizione oggi non trova alcun tipo di significato, se non quello opportunistico di far passare progetti vaghi, ambigui se non spiccatamente speculativi come aventi "respiro sociale". L'espressione "turismo sociale" imbonisce ed è un retaggio degli anni '50 (L. 326/1958), una modalità in teoria legata ai soggiorni delle "colonie", quando il viaggiare per svago non era ancora una pratica di massa ma solo appannaggio dei ceti più abbienti mentre per la stragrande maggioranza della popolazione l'idea stessa di "turismo" era lontana.

Si tratta di un "tag" d'impatto perché rimanda ad un turismo che offre benefici diffusi, inclusivo, legato al territorio, insomma "buono". Di fatto è stata, ieri come oggi, un'espressione che fornisce unicamente una verniciata di socialismo e inclusività fini a se stessi se non ad interessi altri. Oltretutto la "ricettività sociale" era a livello legislativo e teorico ben distinta da quella alberghiera anche se, purtroppo, numerosi furono i casi di "**privati operatori che si gabellarono come complessi per il turismo sociale**". Di fatto citare "turismo sociale" e "ricettività alberghiera" rappresenta una contraddizione in termini. A meno che qualcuno non voglia obbligare al privato un calmiere di prezzi o altre restrizioni, le considerazioni di **Umberto Giordano** su certe forme di

opportunismo e di manipolazione anche linguistica costituiscono, mezzo secolo, un campanello d'allarme quando ci si imbatte in "etichette" ad effetto.

6. È stato più volte affermato che il Consiglio comunale aperto dovesse riguardare unicamente la scelta tra **"vendere" e "non vendere"** mentre **"tutto il resto viene dopo"**. Questo è forse uno dei passaggi più critici che, almeno, ha il merito di rivelare il clima piuttosto **superficiale** che anima la considerazione del "progetto". Quello che per alcuni viene dopo arriva, invece, prima di qualsiasi altra cosa ed è fondamentale. Se l'aspetto più importante fosse stato liberarsi di una "zavorra" perché si aspetta la manifestazione di interesse di uno sconosciuto anziché prendersi per primi la responsabilità di affermare che, in un modo o nell'altro, il Comune deve liberarsi di un costo insostenibile? In questi ultimi cinque anni Rinagghju non era una zavorra o lo si scopre solo ora? Si è preferito farlo dire ad altri e accodarsi parlando di strategico progetto per Tempio da non affossare.

7. Lo spessore di argomentazioni quali "il Comune non ha soldi per tagliare l'erba" si commentano da sole. Va detto che il Comune di Tempio negli ultimi anni ha sostenuto una serie di spese alquanto discutibili, cifre neanche paragonabili a quelle dovute per il mantenimento di decoro e di prescrizioni antincendio per alcuni ettari comunali. Tra l'altro queste ultime attività spesso vengono diffusamente svolte dai **cantieri comunali** che per un anno garantiscono un reddito a numerosi cittadine e cittadini tempiesi e la cura di ampie aree cittadine. Seguendo questo ragionamento strumentale si dovrebbe dedurre che, secondo alcuni, le risorse destinate al verde pubblico e ai cantieri comunali siano degli sperperi di risorse dal momento che quelle aree in molti casi potrebbero essere proficuamente alienate.

8. Come da alcuni ricordato, al di là del mito del privato, la responsabilità di fallimenti di iniziative di valorizzazione dell'area annovera proprio soggetti privati. In ogni caso, affermare che la concessione non è sostenibile e che la sostenibilità dell'iniziativa sia condizionata all'acquisto del fondo, è **un'esternazione arbitraria** che diventa ragionevole se e solo se vengono portati argomenti a supporto, dati e informazioni circa cosa si vuole concretamente fare.

9. Dal punto precedente, cosa si vuole fare lo si dovrebbe esternare con i dovuti strumenti. Proposte di investimenti milionari si basano normalmente su studi di fattibilità, analisi costi-benefici, piano finanziario, piano di marketing, studi di settore, allegati tecnici. **Nulla di tutto ciò è neanche lontanamente presente** nella proposta dello Studio Deiana. Ciononostante si sta ipotizzando di vendere proprietà comunale in base a poche pagine e alcune foto del Compendio. Questo modo di procedere è illogico e molto pericoloso. Apre infatti la strada, in verità già tracciata da tempo, che chicchessia possa proporre vaghe e pretestuose idee totalmente infondate e avere supporto dall'Ente in quanto senza troppe specifiche si definisce "proposta meritevole". Tale superficialità nel dare credito si è già rivelata dannosa in casi eclatanti come il progetto per Rinagghju dell'Alba Immobiliare una decina di anni fa, l'utilizzo delle strutture sportive pubbliche nel caso Sef Tempio e la delinquenziale gestione di Curadureddu.