

L'Eco d'Albania e il Paradosso Italiano: Se la Bellezza Diventa una Colonia

Mentre oltre Adriatico le piazze fermano la speculazione, a Ostuni lo Stato stende i tappeti rossi a Bill Gates e Omnam Group a suon di milioni in sconti fiscali.

Il Silenzio del Sud e l'Eco delle Piazze Albanesi

Di Patrizia Pisino per [ComeDonChisciotte.org](https://comedonchisciotte.org)



Mentre in Albania la cittadinanza è scesa in piazza in modo compatto per bloccare interventi speculativi sul territorio, nel Sud Italia si assiste a un fenomeno opposto: il silenzio delle piazze, di fronte alla radicale trasformazione di zone protette in

contrada Mogale, a Ostuni, la protesta locale non si è tradotta in manifestazioni di massa. La reazione si è rifugiata esclusivamente negli atti formali e nei ricorsi legali.

Questa differenza sostanziale evidenzia una profonda frattura nella partecipazione civica, dove manca la mobilitazione fisica, la battaglia si sposta interamente nelle aule di tribunale, affidando a pochi tecnici e associazioni il compito di arginare operazioni che altrove verrebbero fermate dalla collettività. Il caso “Merletto” diventa così l’emblema di una sovranità popolare che molti ritengono calpestata, dove secoli di storia e di tutela del paesaggio sembrano essere stati barattati per favorire la privatizzazione di un inestimabile patrimonio pubblico.

I vantaggi economici della ZES Unica

Lo strumento della ZES Unica concede agevolazioni straordinarie pensate per attrarre capitali, che nel caso di grandi opere si traducono in un enorme risparmio finanziario: Credito d’Imposta (Bonus ZES): Contributo sotto forma di credito d’imposta fino al 60% per le spese di acquisizione terreni, costruzione e ampliamento di immobili strumentali, con un tetto massimo di 100 milioni di euro per progetto.

Tassazione Dimezzata: Riduzione del 50% dell’Imposta sul Reddito delle Società (IRES) per gli utili derivanti dalle attività avviate nella ZES, vincolata al mantenimento dell’attività per almeno 10 anni.

Azzeramento dei Tempi Burocratici: Dimezzamento dei termini per le procedure ambientali (VIA, VAS) e autorizzazione unica in massimo 90 giorni, abbattendo gli interessi passivi sui capitali finanziari.



Il Progetto Merletto: Specifiche Tecniche

L'intervento approvato si configura come un insediamento turistico-alberghiero di lusso, gestito dalla catena Four

Seasons, con le seguenti caratteristiche tecniche confermate dagli atti:

Localizzazione: Contrada Mogale, Marina di Ostuni (zona T2.2 PRG), area rurale costiera vincolata (Scheda PAE0017 “Murgia dei Trulli”).

Dimensioni: Superficie fondiaria di circa 9 ettari; volumetria totale di 127.000 mc (ridotta dai 133.000 mc iniziali).

Composizione: 49 fabbricati distinti, inclusi hotel 5 stelle, residence, villette (alcune fino a 400 mq), centro benessere, ristoranti e campi da tennis.

Capienza: Circa 230 unità abitative, con una stima di presenze che varia tra 600 e 1.200 posti letto (incluso lo staff).

Opere accessorie: Realizzazione di un canale a cielo libero per lo smaltimento delle acque meteoriche, che ha imposto lo spostamento di 12 corpi di fabbrica rispetto al progetto originario.

La Regia Finanziaria e i Centri di Potere: Chi c'è dietro Omnam e Four Seasons

Dietro l'operazione Merletto si muove una complessa architettura societaria che unisce la speculazione immobiliare londinese al gotha della finanza globale e dei grandi marchi dell'accoglienza di lusso.

Lo Sviluppatore: Omnam Group

La proprietà effettiva e il controllo operativo dell'investimento immobiliare fanno capo a Omnam Capital Partners (tramite la controllata Omnam Italy). Fondato nel 2011 a Londra dall'imprenditore David Zisser, il fondo è specializzato nella trasformazione di beni storici e naturali in destinazioni lifestyle. In Italia gestisce un portafoglio di lusso da circa 3 miliardi di euro (che include il W Rome a Roma, The Lake Como EDITION a Como e riqualificazioni a Venezia e Firenze). La figura chiave del progetto pugliese è il finanziere israeliano Yaniv Medalsy,

Managing Partner di Omnam e vero artefice dell'acquisizione dei terreni a Ostuni avvenuta alla fine del 2020 tramite il veicolo locale Merletto s.r.l. .

Il Gestore: L'Ombra di Bill Gates

Se Omnam è la mente immobiliare, il braccio operativo che gestirà l'accoglienza è Four Seasons. Questo dettaglio svela il legame con uno degli uomini più ricchi del pianeta: dal 2021, infatti, il fondatore di Microsoft Bill Gates controlla il 71,25% di Four Seasons attraverso la sua holding personale di investimento, la Cascade Investment. Non si tratta di un investimento azionario diretto di Gates in Omnam, ma di un accordo di management commerciale ad altissimo valore: Omnam costruisce e finanzia i muri, mentre la multinazionale di Bill Gates appone il proprio marchio, inserendo Ostuni in una lista di luoghi di espansione italiana che tocca già Portofino, Roma e Venezia. Per questo motivo, le associazioni ambientaliste non hanno esitato a definire l'azione legale come la "battaglia contro i giganti globali".

Il Paradosso Economico: Risorse Pubbliche per i Plurimiliardari

È qui che emerge il cortocircuito più vistoso dell'intera vicenda: l'applicazione dei vantaggi economici della ZES a un'operazione di questa portata. Calcolando l'impatto del Credito d'Imposta ZES su un investimento stimato di circa 80 milioni di euro per la costruzione del resort, la Merletto s.r.l. (e di riflesso il fondo Omnam) beneficerà di circa 20 milioni di euro di denaro pubblico sotto forma di sconti fiscali diretti, a cui si aggiungerà il dimezzamento dell'IRES per i prossimi dieci anni.

Il Drenaggio di Risorse a Danno del Territorio

Questo meccanismo svela un'asimmetria profonda che penalizza l'imprenditoria locale:

Asfissia per le imprese del territorio: Mentre le piccole e medie imprese pugliesi combattono quotidianamente con restrizioni creditizie, vincoli urbanistici asfissianti e un accesso limitato ai fondi ZES (spesso esauriti rapidamente a causa dei giganti industriali), lo Stato riserva le sue maglie più larghe e i suoi incentivi più generosi a fondi speculativi esteri.

La ricchezza vola a Londra e Seattle: Il valore aggiunto generato dal territorio, la bellezza paesaggistica di Ostuni, la sua terra costiera, il brand "Puglia" costruito in decenni di sacrifici dai produttori locali, viene monetizzato e trasferito nelle casse di Omnam a Londra e di Cascade Investment negli Stati Uniti.

Sul territorio restano le briciole: posti di lavoro stagionali o a basso valore aggiunto (servizi, pulizie, sorveglianza), mentre i profitti reali prendono la via delle holding estere. L'ironia dello sviluppo "produttivo": La ZES nasceva per favorire insediamenti industriali, logistici e produttivi capaci di creare filiere stabili. Utilizzarla per finanziare una lottizzazione turistica d'élite di fatto trasforma lo Stato nel principale finanziatore a fondo perduto delle vacanze dei super-ricchi e delle rendite dei plurimiliardari.

Il Parere del Comune di Ostuni: Prescrizioni Ignorate e Frattura Politica

Nell'iter di conferenza di servizi, il Comune di Ostuni non si è limitato a un silenzio assenso, ma ha prodotto un parere articolato e condizionato, che è stato però in larga parte scavalcato dalla potenza sostitutiva della ZES.

Le Prescrizioni Comunali

L'amministrazione comunale, pur non oppoendosi a priori all'investimento, aveva individuato una serie di criticità urbanistiche e viabilistiche, imponendo prescrizioni precise:

Sostenibilità Idrica e Fognaria: Il Comune aveva richiesto garanzie assolute sul collegamento alla rete fognaria pubblica e sulla gestione delle acque reflue, in un'area (Marina di Ostuni) che d'estate va già in crisi idrica. Il progetto del canale a cielo aperto per le acque meteoriche è stato visto con forte scetticismo per i rischi di esondazione e ristagno.

Rimodulazione Volumetrica: Sebbene la Merletto s.r.l. avesse ridotto la volumetria da 133.000 a 127.000 mc, il Comune riteneva l'impatto ancora eccessivo per la macchia mediterranea circostante e aveva chiesto un ulteriore scalino dimensionale.

Piani di Mobilità: L'accesso alla contrada Mogale avviene tramite strade rurali strette; il Comune aveva imposto un piano traffico vincolante per evitare che il flusso di auto (stimato in centinaia di veicoli al giorno) paralizzasse le frazioni costiere.

L'esito: La determinazione della Struttura di Missione ZES ha recepito solo in minima parte queste prescrizioni, ritenendo che l'interesse superiore dello sviluppo turistico giustificasse il superamento delle ostilità comunali.

La Crisi Politica e il Conflitto di Interessi

Quanto accaduto nell'estate 2025 all'interno del Consiglio Comunale getta un'ombra inquietante sulla trasparenza dell'iter. Tre assessori della giunta ostunese sono stati improvvisamente revocati dopo aver espresso opposizione netta al progetto.

Il caso più rilevante riguarda il Sindaco di Ostuni, che risulterebbe essere stato socio fino alla fine del 2024 dello studio tecnico che ha redatto il progetto esecutivo per la Merletto s.r.l.. Anche se formalmente il Sindaco si è astenuto nelle votazioni cruciali, le associazioni denunciano un "conflitto di interessi strutturale": un primo cittadino che siede al tavolo istituzionale valutando un progetto la cui matrice tecnica è stata concepita dallo studio di cui era fino a pochissimo prima socio. Questa frattura politica interna ha di fatto paralizzato la possibilità per il Comune di fare "sistema" contro

l'approvazione ZES, lasciando campo libero al governo centrale.

Il Parere della Soprintendenza (ABAP): Il Rifiuto Tecnico Ineludibile

Se il Comune ha tentato di mediare, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (ABAP) di Brindisi e Lecce ha alzato un muro netto. Il parere negativo, formulato nel gennaio 2025, non è un'opinione politica, ma un rigido giudizio tecnico-insediativo basato sul Codice dei Beni Culturali.

Il Dossier Tecnico della Soprintendenza

I tecnici del Ministero della Cultura hanno smontato il progetto punto per punto:

1. Il Mosaico Paesaggistico Violato: La Scheda PAE0017 ("Murgia dei Trulli") tutela un paesaggio rurale storico fatto di muretti a secco, specchi d'acqua temporanei e vegetazione spontanea. Inserire 49 corpi di fabbrica (alcuni villette fino a 400 mq) significa passare da un paesaggio agro-silvo-pastorale a un percorso residenziale di lusso. La Soprintendenza parla esplicitamente di "frammentazione irreversibile del tessuto connettivo del paesaggio".
2. Le Cavità Ipogee e il Rischio Archeologico: Questo è il punto di maggiore scontro. Le indagini geologiche hanno rilevato la presenza di due cavità ipogee nei terreni del progetto. La Soprintendenza ha stabilito che le indagini archeologiche preventive (sondaggi e prospezioni) presentate dalla Merletto s.r.l. sono "generiche e non esaustive". Le grotte potrebbero contenere reperti preistorici o resti di insediamenti rurali medievali. La Soprintendenza si è rifiutata di rilasciare l'autorizzazione finché non sarà effettuata uno scavo archeologico stratigrafico completo, operazione che la società ha ritenuto troppo onerosa e lunga.
3. Il Profilo Visivo: La Soprintendenza ha calcolato l'"impronta visiva" dell'intervento. Dalle principali arterie di accesso (come la SP13) e dai bordi dell'area protetta, i tetti degli hotel e delle

villette sarebbero ampiamente visibili, stravolgendo la linea dell'orizzonte costiero attualmente integro.

La reazione ZES: Di fronte a questo parere, la Struttura di Missione ha applicato meccanicamente il comma 6 dell'Art. 15 del D.L. 124/2023, ritenendo che le ragioni dell'investimento turistico (valutate come "interesse economico nazionale") prevalessero sul diniego paesaggistico, un atto che i giuristi definiscono un vero e proprio "colpo di spugna" tecnico.

La Voce delle Associazioni di Tutela: Dalla Difesa del Territorio al Ricorso

A colmare il vuoto del "silenzio delle piazze" sono state le associazioni ambientaliste e speleologiche, che hanno trasformato la loro opera di tutela territoriale in un'azione legale di altissimo profilo tecnico.

Legambiente: L'Abuso della ZES e il Falso Sviluppo

Legambiente Puglia ha inquadrato il caso Merletto come l'emblema del "dirottamento strutturale della ZES".

La critica alle finalità: Le Zone Economiche Speciali nascono per attrarre industrie manifatturiere, logistica e attività che creino occupazione stabile per i residenti del Sud. Costruire un resort di lusso con capitali londinesi, che importerà probabilmente gestori internazionali e offrirà contratti stagionali a basso costo, è per Legambiente una "sviatura macroscopica" della norma.

Il consumo di suolo: L'associazione ha sottolineato come 9 ettari di macchia mediterranea cancellati per 127.000 mc di cemento siano l'esatto opposto della transizione ecologica promossa dall'Unione Europea, creando un precedente pericoloso per tutta la fascia costiera pugliese.

LESC (Libero Comitato per la Salvaguardia dell'Habitat Naturale): L'Impatto Ecologico Invisibile

Il comitato LESC ha concentrato la sua analisi sull'impatto ecologico profondo, trascurato dalla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA):

Microclima e Idrogeologia: Il LESC ha prodotto un contro-

dossier dimostrando che il canale a cielo aperto per le acque piovane altererà la falda freatica superficiale, essenziale per la sopravvivenza della vegetazione tipica della duna costiera e delle “wetlands” (zone umide) stagionali di contrada Mogale. Fauna selvatica: La frammentazione in 49 lotti chiusi e recintati creerà una barriera fisica insormontabile per la fauna mobile (volpi, ricci, piccoli predatori), isolando popolazioni e causando un collasso della catena alimentare locale.

GEOS (Gruppo Escursionistico Speleologico Ostunese): I Segreti del Sottosuolo

L'associazione GEOS è stata la “spia” tecnica più accorta. Avendo mappato per anni le cavità naturali della Murgia, hanno fornito alla Soprintendenza e ora ai giudici del TAR le prove del rischio archeologico:

La mappa delle grotte: Il GEOS ha dimostrato che la rete di cavità ipogee nell'area di Mogale è più estesa di quanto dichiarato nel progetto. Si tratta di grotte carsiche e possibili ripari preistorici che si estendono proprio sotto le aree dove sono progettati i piazzali e le fondamenta dei due edifici principali.

Il rischio crollo: Lo scavo per le fondazioni dell'hotel, raggiungendo profondità superiori ai 3-4 metri, rischia di intercettare le volte di queste cavità, causando crolli strutturali (con gravi pericoli per i futuri lavoratori) e la distruzione irreversibile di eventuali reperti.

La Sintesi del Ricorso: La Questione di Legittimità Costituzionale

Nel unire le forze per il ricorso al TAR di Lecce (gennaio 2026), queste associazioni hanno puntato l'artiglieria pesante non solo sull'atto specifico, ma sulla legittimità costituzionale dell'Art. 15 del D.L. 124/2023.

L'argomento principe è che una norma di legge ordinaria (il Decreto Sud) non può legittimamente permettere a un organo

esecutivo (la Struttura di Missione ZES) di sospendere l'efficacia vincolante dei pareri della Soprintendenza (che tutela l'Art. 9 della Costituzione) e della VIA (che tutela l'ambiente ai sensi dell'Art. 117, comma 2, lettera s, della Costituzione, in attuazione delle direttive europee).

Se il TAR dovesse condividere questa impostazione, non si tratterebbe solo di bloccare il resort di Ostuni, ma di stabilire un principio giurisprudenziale capace di fermare l'uso della ZES come "arma di distruzione di massa" del paesaggio nel Sud Italia.

Il Paradosso Europeo e Nazionale: Soffocare i Locali per Favorire gli Esteri

Il caso Merletto evidenzia una disparità insostenibile. Mentre l'Unione Europea proclama direttive severissime sulla salvaguardia dell'ecosistema (come il Nature Restoration Law), queste si traducono nella pratica in burocrazia asfissiante e costi insostenibili per agricoltori, artigiani e piccoli imprenditori italiani, spesso costretti all'abbandono o al fallimento. Al contrario, lo Stato italiano, attraverso la ZES, offre ai grandi capitali esteri (come il fondo Omnam) una corsia preferenziale: Deroghe Totali: Ciò che è vietato o bloccato per anni a un cittadino italiano (anche una semplice manutenzione in area vincolata), viene autorizzato in 90 giorni a un fondo miliardario. Sovranità Ceduta: Si crea la percezione di una colonizzazione economica, dove il Sud diventa una "zona franca" per investitori stranieri che acquistano il territorio con arroganza, certi che lo Stato italiano sacrificherà la sovranità popolare e la storia locale sull'altare del "dio denaro".

Conclusioni: La Continuità Storica dello Sfruttamento, dal 1860 alla ZES

Il caso Merletto-Ostuni non è un episodio isolato, ma l'ultimo capitolo di una storia lunga oltre 160 anni, caratterizzata da una continuità impressionante nella depredazione del Sud Italia. Quella che oggi viene venduta come "opportunità di sviluppo" tramite la ZES Unica rivela, a un'analisi approfondita, le stesse dinamiche di subordinazione economica e politica che segnarono l'Unità d'Italia.

Il Filo Rosso dei Capitali Britannici

La storia insegna che l'unificazione italiana non fu solo un moto ideale, ma un'operazione geopolitica e finanziaria fortemente sostenuta dalla Gran Bretagna. Documenti storici confermano come la City di Londra e il governo di Lord Palmerston finanziarono la spedizione dei Mille e l'abbattimento del Regno delle Due Sicilie per abbattere le barriere protezionistiche borboniche e aprire il mercato del Sud agli interessi commerciali britannici (zolfo, seta, agricoltura). Dopo il 1861, fu proprio la finanza inglese a beneficiare della svendita dei beni demaniali e dell'unificazione del debito pubblico, trasformando il Sud in una colonia interna da sfruttare. Oggi, il cerchio sembra chiudersi: i fondi di private equity con sede a Londra, come Omnam Capital Partners (guidato da Yaniv Medalsy), sono i nuovi protagonisti di questa antica logica. Sfruttando la ZES, questi capitali acquisiscono il controllo di territori strategici e protetti, replicando quel modello di estrazione di rendita che vede il Sud come serbatoio di risorse a basso costo e ad alto margine, senza reale sviluppo endogeno.

Dalla Depredazione delle Risorse alla Svendita del Paesaggio

Se nell'Ottocento a essere depredati furono l'industria nascente, le miniere e le casse del Regno meridionale, oggi l'oggetto del saccheggio è il paesaggio e la sovranità territoriale: Le leggi post-unitarie permisero l'acquisizione di

terre e risorse a prezzi stracciati da parte di investitori settentrionali ed esteri, mentre il debito pubblico piemontese veniva scaricato sui contribuenti meridionali. Oggi: L'Art. 15 del D.L. 124/2023 permette a fondi esteri di scavalcare le tutele locali (Soprintendenze, Comuni) in soli 90 giorni, dichiarando "pubblica utilità" operazioni speculative che distruggono ecosistemi millenari, come le cavità ipogee di Ostuni.

Una Sovranità Mai Riconquistata

Il silenzio delle piazze nel Sud Italia, a differenza della mobilitazione in Albania, e la delega totale alla giustizia amministrativa (TAR), sono il sintomo di una sfiducia radicata: la percezione che lo Stato non sia mai stato un mediatore degli interessi meridionali, ma il braccio esecutivo di poteri forti esterni. Che si tratti dei banchieri londinesi del 1860 o dei fondi immobiliari di oggi, la logica rimane immutata: il Sud è trattato come una colonia interna, la cui storia, cultura e ambiente sono sacrificabili sull'altare del profitto globale.

Epilogo: La Grande Abdicazione dello Stato Custode

Il caso Merletto di Ostuni squarcia il velo su una realtà ben più vasta e sistemica: la progressiva e silenziosa abdicazione dello Stato italiano al suo ruolo costituzionale di custode del patrimonio storico, artistico e ambientale. Attraverso l'uso distorto di strumenti speciali come la ZES Unica e la progressiva sterilizzazione dei poteri di veto delle Soprintendenze, le istituzioni non si limitano più a regolare lo sviluppo, ma facilitano attivamente la privatizzazione della bellezza collettiva a favore di holding finanziarie straniere. Se si allarga lo sguardo oltre la costa pugliese, la mappa degli investimenti di Omnam Group in Italia rivela un disegno di penetrazione capillare che sta ridisegnando i confini materiali e culturali del Paese:

La svendita della natura: Sulle sponde del Lago di Como, la privatizzazione dell'ex Hotel Britannia Excelsior trasforma un pezzo storico del paesaggio lacustre nel The Lake Como EDITION, blindando l'accesso alla vista e alla riva per farne un club d'élite.

La privatizzazione della memoria: A Firenze, la monumentale Villa Camerata, un gioiello storico secolare, cessa di essere una potenziale risorsa culturale pubblica per diventare il resort ultralusso Baccarat, un'enclave esclusiva per pochi eletti.

Il saccheggio del sottosuolo: A Ostuni, la corsa ai 90 giorni di autorizzazione ha permesso di derubricare a "indagini non esaustive" il rischio archeologico sulle cavità ipogee neolitiche e medievali, barattando la memoria storica sotterranea con la cubatura di 49 palazzine di lusso.

Questa sistematica cessione di sovranità territoriale ed ecologica trasforma l'Italia da "Culla della Cultura" a parco giochi esclusivo dell'élite globale. Il libertarismo economico dello Stato, stretto tra la fame di capitali stranieri e la miopia burocratica, rinuncia a pianificare il futuro delle proprie comunità locali, riducendosi a fare da notaio e finanziatore, tramite generosi crediti d'imposta, per i progetti dei miliardari di Seattle e dei fondi di Londra. Quando il ricorso al TAR di Lecce verrà discusso, i giudici non si troveranno di fronte a una semplice disputa urbanistica su un canale di scolo o sulla distanza dal mare. Saranno chiamati a decidere se l'Articolo 9 della Costituzione, che sancisce la tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico della Nazione, abbia ancora un valore sovrano o se sia diventato un lusso che l'Italia, ridotta a colonia finanziaria, non si può più permettere.

Di Patrizia Pisino per ComeDonChisciotte.org
18.06.2026

FONTI

<https://www.dipartimentosud.gov.it/it/zes-unica/la-zes-unica/>

https://burp.regione.puglia.it/documents/20135/2703581/ATTI_OSTUNI.pdf/e6e7085a-1b1c-492e-62e8-ad045a43a820?version=1.0&t=1763038679573

<https://www.lagazzettadelmezzogiorno.it/news/brindisi/1729296/resort-four-seasons-a-ostuni-la-soprintendenza-boccia-anche-il-nuovo-progetto-ridotto.html>

<https://ostuni.portaleamministrazionetrasparente.it/archiviofile/ostuni/Leonarda%20Colucci/MOGALE/20230830T141222.304-AO20230060G.pdf>