



DOSSIER | GEOPOLITICA E INFRASTRUTTURE

Perché Kushner punta sull'isola davanti all'Italia?

Il progetto su Sazan.
Turismo, energia e sicurezza
nello Stretto d'Otranto

UN VIAGGIO FRA STORIA, GEOGRAFIA E POTERE

Dalle fortificazioni al progetto turistico: che cosa rende questa isola interessante e perché la sua trasformazione riguarda anche noi.

LA STORIA

IL PROGETTO

**L'INTERESSE
ITALIANO**

01 / LA CHIAVE DI LETTURA

Un nome conosciuto. Un'isola da scoprire.

Per comprendere una vicenda internazionale, cominciamo da una carta del mare.

Jared Kushner è un nome che molti associano alla Casa Bianca: è il genero di Donald Trump. Sazan, invece, resta per molti un punto sconosciuto sulla carta. Eppure è proprio l'incontro fra quel nome e questa isola a porre una domanda interessante: perché un progetto turistico in Albania richiama l'attenzione anche in Italia?

Per orientarci, seguiamo idealmente la costa pugliese verso sud. Di fronte troviamo l'Albania; presso l'accesso alla baia di Valona emerge Sazan, la Saseno della storia italiana. Siamo all'imboccatura dell'Adriatico, dove lo Stretto d'Otranto lo collega al Mar Ionio e al resto del Mediterraneo. Navi commerciali e unità militari condividono questo passaggio naturale. La carta comincia così a raccontarci perché il luogo conta.

Una domanda, due spiegazioni da distinguere

Il progetto dichiara una finalità turistica. Il luogo possiede anche un valore strategico. Le due cose possono coesistere, ma non raccontano automaticamente la stessa storia. Per capire il rapporto fra loro torneremo al passato dell'isola, leggeremo i diritti previsti dagli atti e seguiremo il percorso del gas verso la Puglia. Ogni passaggio aggiungerà un elemento alla domanda del titolo.

GEOGRAFIA E POTERE NON SONO SINONIMI

Pensiamo a un edificio affacciato su una grande strada: la posizione può renderlo prezioso, ma possederlo non significa poter fermare il traffico. Sul mare le regole sono più complesse, eppure la distinzione resta utile: disponibilità di un luogo e controllo di un passaggio richiedono titoli e capacità differenti.

Prima di arrivare agli investimenti, però, dobbiamo capire perché proprio questa isola sia stata a lungo un luogo militare. È qui che il paesaggio si intreccia con la storia.

02 / LE STRATIFICAZIONI DELLA STORIA

Le tracce della storia sotto il paesaggio

L'isola cambia funzione. La sua posizione rimane.

1914: una presenza precedente al fascismo

La prima data da fissare è il 30 ottobre 1914: la presenza militare italiana a Saseno precede dunque il fascismo. Il nome dell'isola appartiene già allora alla storia adriatica del nostro Paese. Da questo punto sulla carta si comprende una scelta ricorrente: collocare presenze militari vicino ai passaggi marittimi importanti.

La Guerra fredda: distinguere i luoghi

Nel dopoguerra, l'area di Valona resta parte di una geografia navale sensibile. Qui incontriamo anche Pasha Liman, una base sulla terraferma: un luogo diverso da Sazan. Bunker e gallerie ricordano l'impiego militare dell'isola. Sono tracce da interpretare, non un inventario già verificato: il loro numero e la loro funzionalità attuale richiedono documentazione specifica.

2017: un'apertura regolata ai visitatori

Facciamo ora un salto al 2017. Il 5 aprile viene annunciato un accordo che permette ai turisti di visitare aree determinate dell'isola, dal 1° maggio al 31 ottobre e secondo orari stabiliti. Sazan resta sotto la responsabilità della Difesa. Il confine fra uso militare e accesso civile comincia ad aprirsi attraverso passaggi regolati, prima del recente investimento.

2020: il problema materiale della riconversione

Nel luglio 2020, le attività di bonifica del munizionamento pericoloso rendono visibile un'altra eredità del passato. Prima di costruire o ampliare gli accessi, occorre fare i conti con ciò che il terreno può ancora custodire. La comunicazione di allora documenta un lavoro di messa in sicurezza; non certifica che ogni area sia oggi bonificata.

DAL PASSATO AL PRESENTE

A questo punto il resort entra in una storia già in movimento. Visite, bonifiche e cambiamenti d'uso hanno tempi diversi. Il progetto turistico si comprende seguendo questa sequenza, senza immaginare che tutto cominci con l'arrivo dell'investitore.

03 / IL PROGETTO DOCUMENTATO

Dalla carta geografica alle carte del progetto

Per capire che cosa possa cambiare sull'isola, apriamo il primo atto del percorso.

Il Comitato albanese per gli investimenti strategici ha attribuito la procedura speciale al progetto «Resorti Turistik - Ishulli i Sazanit», presentato dalla società statunitense Atlantic Incubation Partners LLC. L'atto indica un investimento previsto di 1,4 miliardi di euro e 1.000 occupati attesi fra realizzazione e gestione: previsioni progettuali, non spesa già sostenuta o posti già creati.

Parametro nell'atto	Valore / significato
Superficie dell'isola	562 ettari
Superficie di costruzione indicata	45 ettari, con sviluppo in tre fasi
Procedura speciale	Status decennale; non equivale a una locazione decennale
Impieghi previsti	Ricettività, residenze, servizi e marina turistica

Il decreto presidenziale n. 398 del 2 dicembre 2024, richiamato nella decisione, riguarda la rimozione dell'area di addestramento e tiro navale dal piano di schieramento. L'atto esclude dalla disponibilità prevista le strutture rimaste nel piano militare e i monumenti naturali. Il percorso comprende ulteriori decisioni e un accordo finale da approvare con legge speciale.

IL SIGNIFICATO DEI NUMERI

45 ettari su 562 corrispondono a circa l'8%: un rapporto fra superfici indicate nell'atto, non una misura dell'impatto ambientale complessivo. Accessi, reti e servizi possono produrre effetti anche oltre l'impronta edificata.

Un riconoscimento strategico agevola un percorso amministrativo. Il contenuto definitivo dei rapporti economici e delle responsabilità va ricostruito attraverso gli accordi e i provvedimenti successivi, con le rispettive date.



Un'isola in vendita?

Le parole e i diritti

Dopo gli importi, la domanda decisiva riguarda ciò che viene effettivamente concesso.

Nel linguaggio quotidiano, dire che qualcuno «compra un'isola» sembra riassumere tutto. Ma vendita, diritto d'uso e partecipazione a una società sono operazioni diverse. Nella comunicazione del 15 giugno 2026, il Governo albanese afferma che Sazan resta proprietà statale, esclude l'intenzione di venderla e descrive un negoziato ancora aperto con partecipazione pubblica. È la posizione ufficiale a quella data, non una certificazione automatica di ogni sviluppo successivo.

Immaginiamo di aprire un contratto: cercheremmo la durata dei diritti, gli obblighi dell'investitore, le garanzie e le competenze che restano allo Stato. Sono queste clausole a spiegare il rapporto reale fra le parti. Questa ricostruzione non conferma un accordo definitivo successivo: per descriverne le condizioni occorre poter leggere il testo pertinente.

Sazan e Zvërnec sono progetti diversi

Spostandoci dall'isola alla costa incontriamo Zvërnec. È un altro progetto, trattato nella stessa comunicazione governativa. La vicinanza può far apparire le vicende come una sola, ma terreni, permessi e valutazioni ambientali devono essere ricondotti al procedimento corretto. Una notizia su Zvërnec non descrive automaticamente ciò che accade a Sazan.

Perché il nome Kushner attira l'attenzione

Il legame familiare con Donald Trump conferisce alla vicenda una visibilità che un investimento immobiliare ordinario difficilmente avrebbe. Questa notorietà invita a esaminare con attenzione gli atti, ma non trasforma l'iniziativa privata in un'operazione dello Stato americano. La domanda sulle intenzioni resta distinta da quella sui diritti effettivamente attribuiti.

DALL'ISOLA AL GASDOTTO

Ora sappiamo che l'importo dell'investimento non racconta tutto e che «acquistare» può essere una parola imprecisa. Ma c'è un'altra presenza, invisibile dalla superficie, che rende questa parte dell'Adriatico importante per l'Italia: il gasdotto.

05 / IL NODO ENERGETICO

Sotto il mare, un'altra connessione con l'Italia

Seguiamo il viaggio del gas, mantenendo distinti i luoghi attraversati.

Dalla superficie scendiamo idealmente sul fondo dell'Adriatico. Qui corre il TAP, il gasdotto che collega alla rete europea il sistema proveniente dall'Azerbaijan. Il suo tratto sottomarino misura circa 105 chilometri e raggiunge una profondità massima di circa 810 metri. Parte dalla costa albanese, circa 17 chilometri a nord-ovest di Fier, e raggiunge San Foca, nel territorio di Melendugno.

Connessione	Sequenza geografica schematica
Corridoio del gas	Azerbaijan → Georgia → Turchia → Grecia → Albania → Italia
Tratto TAP offshore	Costa presso Fier → Adriatico → San Foca / Melendugno
Sazan	Presso Valona, più a sud dell'approdo albanese del TAP

Schema descrittivo, non cartografia nautica. Il corridoio complessivo comprende infrastrutture diverse dal solo TAP.

Risalendo sulla carta, vediamo che Sazan si trova più a sud dell'approdo albanese. Il percorso del gasdotto non coincide con l'isola. Al terminale italiano troviamo invece il centro di supervisione e controllo del TAP: un elemento concreto per capire dove si esercita la gestione dell'infrastruttura. La posizione di un resort non conferisce accesso a questi sistemi.

Perché resta un interesse strategico

Un tubo posato sul fondo può sembrare lontano dalla vita quotidiana. Eppure la sua continuità operativa riguarda il sistema energetico al quale siamo collegati. Proteggerlo richiede attenzione a integrità fisica, impianti e informazioni. Per collegare un singolo investimento a un rischio concreto servono però evidenze di vulnerabilità e capacità di intervento.

UNA FORMULAZIONE PIÙ PRECISA

La carta ci mostra una regione di interessi comuni. Il tracciato ci mostra un'infrastruttura precisa. Tenerli insieme permette di capire perché l'Italia sia interessata a quest'area; distinguerli impedisce di attribuire al progetto capacità che la semplice vicinanza non dimostra.

Una posizione strategica basta a controllare il mare?

Dopo aver seguito il gasdotto, torniamo alle navi che attraversano lo Stretto.

Livello	Che cosa comporta
Disponibilità immobiliare	Uso di terreni e strutture nei limiti degli accordi e delle autorizzazioni.
Gestione operativa	Competenze su specifici impianti, accessi, servizi e sistemi; richiede titoli propri.
Sovranità e sicurezza marittima	Poteri pubblici disciplinati dal diritto internazionale e dagli ordinamenti competenti.

La Convenzione delle Nazioni Unite sul diritto del mare disciplina la navigazione negli stretti utilizzati a fini internazionali. L'articolo 36 distingue i casi nei quali esiste una rotta di analoga convenienza in alto mare o in una zona economica esclusiva. Non è quindi corretto applicare indistintamente a ogni punto dello Stretto d'Otranto un unico regime, senza considerare delimitazioni e caratteristiche delle rotte.

Osservare una nave da terra è una cosa. Identificarla, seguirla e avere il potere di intervenire sono passaggi ulteriori. Occorrono sensori, mezzi, informazioni e decisioni delle autorità competenti. Un titolo immobiliare non racchiude queste capacità e non attribuisce, da solo, il potere di consentire o impedire il transito internazionale.

L'Albania nel quadro di sicurezza comune

C'è poi una data che completa la carta politica: il 1° aprile 2009, quando l'Albania entra nella NATO. L'Italia e la sponda albanese appartengono quindi allo stesso quadro di alleanza. Ciò non elimina l'esame dei singoli progetti, ma aiuta a collocarli nel contesto effettivo delle relazioni di sicurezza.

IL PUNTO PER L'ITALIA

Per l'Italia, le domande riguardano la continuità delle rotte, la sicurezza delle reti e la stabilità dell'altra sponda. Il valore di un investimento può richiamare l'attenzione; sono però le funzioni pubbliche e le capacità operative a spiegare come si protegga realmente questo spazio.

Che cosa può accadere dopo l'annuncio?

Scenari interpretativi di Hermes Centro Studi Europeo: non previsioni né programmi di intervento.

Un'integrazione turistica regolata

La prima possibilità è una trasformazione turistica regolata da accordi e autorizzazioni che definiscano responsabilità e compatibilità ambientali. Il paesaggio economico dell'isola cambierebbe, mentre le prerogative pubbliche resterebbero esercitate secondo le regole applicabili. A raccontare questo sviluppo sarebbero i testi finali e ciò che viene effettivamente realizzato.

Un percorso più lungo e controverso

Una seconda possibilità è un cammino più lento. Bonifiche, tutela ambientale, servizi e costi infrastrutturali possono modificare tempi e dimensioni di un investimento. In un luogo con questa storia, la distanza fra annuncio e realizzazione merita di essere osservata attraverso le cause documentate, senza attribuire a ogni ritardo un significato geopolitico.

Una maggiore sensibilità per la sicurezza

Una terza possibilità dipende dal contesto esterno. Se la sicurezza regionale peggiorasse, porti e collegamenti sottomarini acquisterebbero maggiore sensibilità. L'isola e il gasdotto risentirebbero allora dello stesso quadro generale, senza che ciò dimostri un rapporto causale fra il resort e la crisi.

LA CONCLUSIONE

Perché dunque Kushner punta su Sazan? La finalità dichiarata è un investimento turistico in un luogo dal forte richiamo paesaggistico. La posizione aggiunge rilevanza strategica e attenzione internazionale. I documenti esaminati descrivono questo progetto, ma non permettono di attribuirgli il controllo dello Stretto o del TAP, né di ricostruire intenzioni ulteriori.

Siamo partiti da un nome conosciuto e da un'isola poco conosciuta. Il viaggio ci restituisce una storia più ampia: un passato militare, un futuro economico ancora da seguire e un mare che collega gli interessi delle due sponde. La domanda iniziale resta utile proprio quando ci induce a cercare risposte nei luoghi, negli atti e nei fatti.

08 / RIFERIMENTI VERIFICABILI

Atti, storia e comunicazioni istituzionali

Documenti pertinenti alla ricostruzione. Gli atti successivi richiedono una verifica autonoma.

AIDA - Comitato per gli investimenti strategici

Decisione n. 23, 30 dicembre 2024, «Resorti Turistik - Ishulli i Sazanit», con allegati.

Documento sul sito istituzionale

Governo albanese - Consiglio dei ministri

«Facts and information regarding Sazan Island and Zvërnec», 15 giugno 2026. Le dichiarazioni sono attribuite alla data della comunicazione.

Documento sul sito istituzionale

Ministero della Difesa albanese

«Sazan Island opens for tourists during summer season», 5 aprile 2017; «Sazan island is being cleared from dangerous ammunition», 10 luglio 2020.

Documento sul sito istituzionale

Marina Militare italiana

Archivio storico «Accadde il»: 30 ottobre 1914, occupazione italiana di Saseno.

Documento sul sito istituzionale

Ministero della Difesa albanese - Rivista militare

Military Review, edizione 4/2022: quadro storico della cooperazione navale albanese e sovietica e dell'area di Valona.

Documento sul sito istituzionale

09 / RIFERIMENTI VERIFICABILI

Navigazione, energia e sicurezza collettiva

Fonti primarie per i profili tecnici e giuridici.

Nazioni Unite - Convenzione sul diritto del mare

Parte III, in particolare articoli 34-44; articolo 36 sulle rotte in alto mare o zona economica esclusiva.

Documento sul sito della fonte primaria

TAP AG - Gestore dell'infrastruttura

«TAP route and infrastructure»: tracciato, approdi, tratta offshore, profondità e terminale italiano. Fonte tecnica primaria del gestore.

Documento sul sito della fonte primaria

NATO

Ingresso dell'Albania nell'Alleanza il 1° aprile 2009, comunicazione istituzionale sull'adesione di Albania e Croazia.

Documento sul sito della fonte primaria

Ministero della Difesa albanese

Comunicazione del 10 luglio 2020 sulle attività di bonifica del munizionamento a Sazan.

Documento sul sito della fonte primaria

PERIMETRO DELLA RICOSTRUZIONE

I dati progettuali sono previsioni contenute nell'atto del 2024. La comunicazione governativa del giugno 2026 è presentata con la sua data. Non vengono attribuite condizioni a un accordo definitivo non verificato. Gli scenari della pagina 8 sono elaborazioni interpretative, prive di probabilità assegnate.