

## L'AQUILA: MASTERPLAN DI VIA XX SETTEMBRE, I CONDOMINI "FREGATURA, NON FIRMIAMO"

26 Ottobre 2016

L'AQUILA - Un palazzo "ostaggio" di un Masterplan di riqualificazione, giudicato dai condòmini come una "fregatura", visto che non hanno soldi, anche ben 2,5 milioni aggiuntivi, per prendere parte al progetto, pena la revoca del contributo per ricostruire la loro casa.

È il caso davvero singolare del condomino Fonte Preturo all'Aquila, ben visibile, da dopo il terremoto del 6 aprile 2009 da via XX settembre, pieno di crepe e buchi, come fosse stato bombardato. Suo malgrado una delle icone del sisma aquilano, per la sua potente capacità di evocare uno scenario post-bellico.

Assieme al vicino palazzo Anas, già abbattuto, al condominio di via Castiglione, e al civico 123, sbriciolato dal sisma e dove morirono cinque persone, questo edificio è coinvolto nel Masterplan "Progetto unitario di via XX settembre zona banca d'Italia Belvedere", uno dei vanti del sindaco, Massimo Cialente, e dell'assessore al ramo Pietro Di Stefano, che prevede la nascita di una nuova avveniristica piazza da 2 mila metri quadrati, con portici che affacciano su via XX settembre, locali commerciali e direzionali, e l'abbattimento e la ricostruzione dei quattro edifici, con canoni estetici architettonici molto più attuali e gradevoli.

Il problema è che, però, alcuni condòmini di via Fonte Preturo si rifiutano di firmare la convenzione con il Comune, la cui ultima bozza è del settembre 2016. Del resto anche se un solo proprietario non firma la convenzione, il Masterplan non potrà partire, tenuto conto che ci sono anche molte proprietà indivise. Ad essere contestate quelle che sono ritenute le "condizioni capestro" contenute in esso.

Il Comune ha spiegato però chiaro e tondo a Massimiliano Bettini, procuratore speciale dell'amministratore di condominio, la Anto.Massi.Sas, che l'adesione al Masterplan, ovvero la firma in calce alla convenzione, è la "conditio sine qua non" per concedere il permesso a costruire, ed anzi se ciò non avverrà, sarà anche revocato il finanziamento, già depositato in banca di 4,2 milioni di euro circa.

Nel condominio Fonte Preturo, realizzato negli anni '50 dall'Incis, l'Istituto nazionale dei lavoratori del pubblico impiego, prima del 2009 abitavano 36 famiglie, parecchie delle quali ora alloggiate negli appartamenti antisismici dei progetti C.a.s.e., da oramai oltre sette anni.

Qualcuno di loro ha optato per l'abitazione equivalente, ovvero ha ceduto l'appartamento al Comune e se n'è comprato un altro altrove, anche fuori città. Ma la ricostruzione, per chi è rimasto, una trentina di proprietari, è nata sotto una cattiva stella.

L'appalto di ricostruzione è stato infatti affidato a fine 2014 al consorzio Intedi di Roma. Ma poi gli è stato revocato nell'ottobre 2015 perché la società non avrebbe presentato la fideiussione bancaria, a garanzia della sua solidità economica, come richiesto nel contratto di affidamento.

Ne è seguito un contenzioso intorno alle richieste di risarcimento da parte dell'impresa esclusa, con conseguenti esposti da parte dei condòmini. Un intoppo, purtroppo, non raro nelle dinamiche della ricostruzione privata nel "cratere" sismico aquilano.

A parte questo, in realtà il vero ostacolo sembra però rappresentato più dal Masterplan in cui, obtorto collo, i cittadini sono stati coinvolti.

### LA CONVENZIONE

In esso, come si legge nella convenzione, si concede ai condòmini di via Fonte Preturo un premio di cubatura, per realizzare a pianterreno i famosi negozi e anche altri appartamenti. Superfici commerciali per circa 500 metri quadrati e residenziali per circa 750 metri quadrati. Ci uscirebbero, cioè, 12 negozi da da 35 metri quadri, più i tre appartamenti lasciati vuoti da chi ha optato per la sostituzione edilizia, più altri vani.

Un bel regalo si direbbe, ma il problema è che le spese se le devono accollare i condòmini. E i loro tecnici hanno calcolato un costo di circa 2,2 milioni di euro, extra contributo di ricostruzione, ovviamente.

Il calcolo che ha fatto sbiancare i condòmini è stato fatto, per l'esattezza, dallo studio legale Civale e Bloise di Cosenza, in una ingiunzione di pagamento per 91 mila euro, per le prestazioni svolte dall'ingegnere Vincenzo Saraceni, nominato a novembre 2014 e rimosso dall'incarico di direttore dei lavori, ai primi del 2016, subito dopo la revoca dell'appalto, dall'assemblea dei condòmini.

Nell'allegato si specifica che i lavori coperti dal contributo statale sono stimati in 4,2 milioni, quelli extra contributo, per realizzare appunto negozi e appartamenti previsti dal Masterplan, in 2 milioni e 228 mila euro.

Una cifra considerata, tuttavia, iperbolica dai condòmini, e che non è stata confermata né dall'ufficio speciale per la ricostruzione dell'Aquila (Usra), né dal Comune. L'accollo, però, allo stato attuale, in caso di firma della convenzione, resta quello, in assenza di altre stime.

Non solo: nella convenzione si dice che tutti e quattro gli edifici nel Masterplan devono cedere a titolo gratuito al Comune il terreno dove realizzare la piazza, che avrà un costo di 1,1 milioni di euro circa.

C'è scritto ancora che "i quattro soggetti attuatori (i proprietari dei 4 edifici, ndr) vedranno ripartiti tra loro gli oneri relativi alla realizzazione della piazza pubblica in millesimi proporzionali alle rispettive superfici incrementali residenziali e direzionali-commerciali".

Tradotto: il costo dell'intervento sarà a carico dei condòmini, e visto che il grosso di questo terreno è di pertinenza del palazzo di via Fonte Preturo, circa il 46 per cento della superficie, a loro toccherà non solo cedere il terreno a titolo gratuito, ma anche pagare 293 mila euro per contribuire alla realizzazione della piazza.

Si dirà: lo scambio è vantaggioso, perché da una parte i condòmini ottengono la possibilità di costruirsi negozi e diventare proprietari di altri appartamenti, da vendere o affittare, per di più in un'area che sarà riqualificata dal punto di vista urbanistico e architettonico. Dall'altra si fanno carico della costruzione della piazza, cedendo il terreno al Comune.

Ma nel mondo reale, talvolta diverso da quello astratto di un Masterplan, si va incontro a un inconveniente. In questo caso buona parte dei condòmini di via Fonte Preturo, tra cui pensionati con la minima e giovani precari e disoccupati, non ha gli 83 mila euro di quota procapite, in base ai loro calcoli, per pagare la piazza e finanziare la realizzazione dei negozi e degli appartamenti.

#### CUBATURE ALLE IMPRESE?

Il risultato probabilissimo sarà, dunque che, alla fine i premi di cubatura, tradotti nei contratti in diritti edificatori totali, dovranno essere ceduti all'impresa che realizzerà l'intervento, che sarà quella scelta dal condominio che ha la maggior quota di proprietà nell'area del Masterplan, ovvero proprio il condominio di via Fonte Preturo. L'impresa che, insomma, dovrà prendere il posto dell'Intedi.

Accadrà verosimilmente che i condòmini diranno all'impresa: "Il Masterplan mi obbliga a costruire questi negozi e la piazza, ma fallo tu, visto che noi non abbiamo i soldi, e in cambio ti tieni i negozi e gli appartamenti". Con la possibilità anche di realizzare altro, per esempio garage, visto che si parla di cessione totale di diritti edificatori.

Alla fine della giostra, in definitiva, i condòmini di via Fonte Preturo saranno di fatto "espropriati" del loro terreno per realizzare la piazza, senza avere un euro di risarcimento, e i negozi e gli appartamenti se li prenderà l'impresa costruttrice, magari assieme a qualche parcheggio interrato che, strada facendo, potrà essere realizzato dagli scavi del sito.

Cilegina sulla torta, come sta accadendo per la maggior parte dei palazzi abbattuti e ricostruiti, i condòmini, forse, si troveranno anche a pagare il conto del notaio per rifare atti, ritrascrivere ipoteche e per rifare gli accatastamenti.

Sentendosi vittime di una "fregatura", i condòmini meditano ora di andare per le vie legali, e si rifiutano come detto di firmare la convenzione. Il contenzioso rischia, però, non solo di bloccare il Masterplan, ma anche la ricostruzione della loro casa, chissà per quanti anni ancora.

Infatti come accennato, senza adesione al Masterplan, il Comune revocherà il contributo. Lo hanno ribadito a chiare lettere in una riunione tenutasi il 7 settembre scorso Domenico De Nardis, dirigente dell'avvocatura Comunale e il dirigente comunale del dipartimento ricostruzione Vittorio Fabrizi, al già citato Massimiliano Bettini.

In quella riunione, scrive Bettini in una lettera informativa ai condòmini, si sono evidenziate le perplessità “su determinate clausole che impegnerebbero direttamente a titolo di responsabilità nella realizzazione della piazza, sia per quanto attiene le migliorie, eventualmente richieste in corso d’opera, sia per le responsabilità attinenti l’esecuzione della stessa”.

La risposta del Comune è stata che l’ente “procederà, suo malgrado”, in mancanza di sottoscrizione del Masterplan da parte di tutti i proprietari e comproprietari dell’edificio di via Fonte Preturo, “ad adottare i seguenti provvedimenti: dichiarazione di inefficacia del permesso a costruire già, peraltro, ritenuto decaduto dalla stessa Avvocatura comunale, provvedimento di revoca del buono contributo concesso, avvio del procedimento di espropriazione del terreno di sedime per la realizzazione della quota di piazza pubblica spettante al condominio Fonte Preturo”.