

L'AQUILA: MASTERPLAN VIA XX SETTEMBRE, ARRIVA L'AUT AUT DEL COMUNE

25 Novembre 2016



L'AQUILA - Il Comune dell'Aquila si vedrà costretto a procedere attraverso "gli strumenti a disposizione per il conseguimento del pubblico interesse", leggi commissariamento, per accelerare la realizzazione del Masterplan di via XX settembre, e conferma che sono state avviate le pratiche per la revoca del finanziamento di ricostruzione, che potrà essere ripristinato solo a patto che tutti accettino la realizzazione del Masterplan.

Con buona pace di quella parte minoritaria ma agguerrita dei condomini di via Fonte Preturo, che ritengono vessatoria la convezione e si rifiutano di firmare.

Lo ha spiegato chiaro e tondo in una riunione presso gli uffici del Comune di via Avezzano la dirigente Chiara Santoro a quattro inquilini di via Fonte Preturo, Anna Magliocco, Lorenzo Gallucci, Antonio Congeduti e Riccardo De Santis.

Presente alla riunione anche l'architetto Alberto Mazzocco, progettista del condominio e Massimiliano Bettini della società Anto.Massi Sas, amministratrice del condominio.

Ad *Abruzzoweb* parla Riccardo De Santis, che in quel condominio viveva dal 1956, e che ribadisce le perplessità sull'intera operazione, che "espone a rischi eccessivi e ingiusti i cittadini che vorrebbero solo la loro casa ricostruita, e che invece la convezione gli espone a rischi".

Più che un Masterplan di riqualificazione di via XX settembre continua insomma ad essere un calvario.

Esso prevede la nascita di una nuova avveniristica piazza da 2mila metri quadrati, con portici che affacciano su via XX Settembre, locali commerciali e direzionali, e l'abbattimento con ricostruzione del vecchio condominio di via Fonte Preturo e degli altri edifici coinvolti: il palazzo Anas, già abbattuto, il condominio di via Castiglione, e un edificio crollato con il sisma di proprietà dell'Ater.

L'ultima bozza della convenzione, del settembre 2016, prevede la cessione del terreno a titolo gratuito per realizzare la piazza da parte dei quattro edifici interessati, e si concede ai condòmini di via Fonte Preturo, complesso che possiede la quota di terreno maggiore, un premio di cubatura per realizzare al pianterreno negozi, garage e prendere possesso di alcuni appartamenti rimasti vuoti, visto che alcuni inquilini hanno optato per la sostituzione edilizia, si sono fatti rifare cioè casa altrove.

Ma i costi di realizzazione dei locali commerciali, che il fronte contrario calcola in circa 2,2 milioni di euro, non potranno essere sostenuti dai condòmini, tra i quali molti sono a basso reddito. Il premio edificatorio sarà dunque ceduto, questo lo scenario inevitabile previsto, all'impresa che dovrà realizzare l'intervento.

Si temono, poi, spese aggiuntive per gli atti notarili e varianti in corso d'opera. Per questa ragione una parte dei condòmini non vuole firmare la convenzione.

Ma un'altra parte degli inquilini di via Fonte Preturo, numericamente maggioritari, si ritengono "ostaggio di chi non vuole

firmare”, osservano che non è un problema per loro che sia l’impresa a beneficiare dei premi di cubatura, e neanche che si debba cedere il terreno per realizzare la piazza, senza una effettiva contropartita.

Osservano infatti che già sarà un bel vantaggio avere case nuove, antisismiche, e in un’area riqualificata, che aumentano di valore da 1.200 euro a metro quadro a oltre 2mila euro.

Argomenti che però non convincono affatto De Santis, che invita anche tutti i condòmini a riflettere seriamente sui rischi a cui si espongono firmando una convenzione così impostata.

“Noi non siamo né ricchi né imprenditori, siamo solo persone che hanno perso casa e vorrebbero vederla dopo sette anni e mezzo ricostruita. Eppure con questo Masterplan siamo stati trasformati in soggetti attuatori, saremo noi responsabili della costruzione di una piazza e dei negozi, oltre a cedere il terreno. Certo, ci dicono: ma tanto sarà l’impresa che sceglierete ad accollarsi gli oneri, in cambio della cessione del premio. Il punto però è che la firma sulla convenzione la mettiamo noi”.

Se qualcosa va storto, se ad esempio l’impresa fallisce, se emergeranno problemi costruttivi, impedimenti in corso d’opera, l’obbligo di fare quanto previsto dal Masterplan resta in capo ai condòmini. E non sarà, a loro dire, una garanzia sufficiente la presentazione da parte dell’impresa di una garanzia fideiussoria.

“Il problema – spiega infatti De Santis – è che dobbiamo prima firmare la convenzione, e poi convincere l’impresa a fare la fideiussione, e di questo non c’è certezza, l’impresa non è obbligata a farlo, dipenderà dalle trattative. Se tutti i vantaggi andranno di fatto alla ditta, perché non la fanno firmare a lei la convenzione?”.

Si chiede poi De Santis, “se la piazza è pubblica perché non la finanzia direttamente il Comune, come ha fatto in altre aree della città in ricostruzione? Noi non abbiamo nessun problema a cedere al terreno, basta che ci lasciano una lingua di asfalto sotto il palazzo per poter parcheggiare le auto come abbiamo sempre fatto”.

Il Comune però è determinato ad uscire dall’impasse, e la dirigente Santoro ha ribadito che la convenzione potrà essere firmata dalla gran parte dei condòmini di via Fonte Preturo e degli altri condomini, via Castiglione, Anas e Ater.

I contrari potranno anche firmare in un secondo momento, “in tempi compatibili con l’attuazione dell’accordo”.

In alternativa il Comune dell’Aquila si vedrà costretto “a procedere all’acquisizione dei relativi diritti di proprietà delle aree necessarie al completamento della piazza pubblica, attraverso gli strumenti a disposizione delle amministrazioni per conseguimento del pubblico interesse”.

Insomma: prendere o lasciare, oppure arriverà un commissario.

L’unica concessione su cui si è ragionato nella riunione, è quella di eliminare alcuni punti controversi della convenzione, e ritenute eccessivamente “vessatorie”.

Ovvero le frasi: “Gli attuatori dovranno apportare tutte le eventuali migliorie che i competenti Uffici Comunali riterranno di dover far eseguire nel rispetto della regola dell’arte”, e la frase “Il Comune si riserva di apportare tutte le modifiche al progetto e alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di pubblico interesse”. Variazioni in corso d’opera che sarebbero a carico dei sottoscrittori della convenzione.

Il Comune si è poi impegnato di valutare l’inserimento in convenzione di una nota che sollevi il condominio da qualsiasi ed eventuale esborso di denaro non previsto.

“Venga pure il commissario – si accalora De Santis – così si potrà finalmente fare chiarezza su tutto ed in particolar modo su tutto quanto non è stato reso noto ai condòmini. Dai computi metrici dettagliati, ai conti economici, alla contabilità di condominio agli estratti conto e così via. Documenti che sino ad oggi sono sconosciuti, nonostante le reiterate richieste all’amministratore Bettini”.