AbruzzoWeb
Tutte le notizie d'Abruzzo a portata di click

RICOSTRUZIONE L'AQUILA: TASSE ALTE, AFFITTI AL PALO E C'E' CHI NON VUOLE PIU' RIENTRARE

20 Marzo 2018



L'AQUILA – Polemiche politiche, con acuti in periodi elettorali, si scatenano da anni intorno alla velocità e il tiraggio della ricostruzione post-sisma dell'Aquila e degli altri comuni del cratere.

Ma resta nell'ombra, quasi fosse un tabù, un altro aspetto non certo secondario: fino a che punto sia unanime e scontata la volontà e convenienza a tornare a vivere nelle case ricostruite.

Molto più belle, funzionali e sicure sismicamente di quello che erano prima il 2009, però spesso seconde case, o anche prime case di cui non si ha più necessità, dopo nove anni, e che è sempre più difficile affittare, per non dire vendere.

Case che a tenerle vuote comportano però un alto costo, considerando, tra l'altro, che l'Imu, l'imposta sugli immobili, è stata da poco rivalutata a L'Aquila secondo i nuovi e molto più onerosi parametri catastali.

All'Imu poi si aggiunge poi la tassa dei rifiuti, le bollette dell'acqua, della luce e del gas, ed eventuali spese di condominio.

Un contributo utile per cominciare a fare luce su questo fenomeno, lo offre ad *Abruzzoweb* Davide Stratta, avvocato che presiede diversi consorzi obbligatori finalizzati alla ricostruzione di aggregati edilizi all'Aquila, frazioni e altri comuni del cratere.

Da osservatore privilegiato, Stratta assicura che non pochi sono i casi in cui i proprietari che compongono le assemblee consortili provano a ritardare il più possibile l'iter dei lavori e la riconsegna delle chiavi.

Fanno cioè "melina", proprio perché quella casa ricostruita con i soldi degli italiani non gli serve, perché era una seconda abitazione o magari è stata ereditata da un parente che nel frattempo è passato a miglior vita, o perché dopo quasi nove anni dal terremoto il proprietario vive altrove e quella casa diventerebbe per lui una spesa insostenibile, per di più con un mercato immobiliare crollato.

"Nella veste di presidente di consorzio – racconta dunque Stratta – mi sono trovato davanti a casi sempre più frequenti di alcuni proprietari, che a danno di tutti gli altri componenti del consorzio desiderosi invece di tornare nelle loro abitazioni, omettono di rilasciare le dichiarazioni richieste dagli enti nel tentativo di ritardare l'inizio dei lavori e la consegna degli immobili".

Spesso con prese di posizione singolari e a dir poco cervellotiche.

C'è chi ad esempio, rivela il presidente di consorzio, "richiede documentazione non necessaria superflua, c'è poi chi sostiene di non voler rientrare in possesso dell'abitazione riparata a causa di macchie di umidità preesistenti attribuibili alle caratteristiche scarsamente drenanti del sedime su cui insiste l'edificio, o alla conformazione concava delle strade pubbliche adiacenti. In alcuni casi vengono contestate imperfezioni nelle lavorazioni irrilevanti al fine del ripristino dell'agibilità statica e urbanistica dell'edificio".

"In altri casi – spiega ancora – sono pervenute richieste di lavorazioni aggiuntive non previste, sia a livello normativo che

progettuale, che sottendono chiaramente la mancata volontà di rientrare in possesso dell'abitazione".

C'è poi quella che l'avvocato Stratta chiama scherzosamente la "sindrome del calzino".

"Più volte è capitato che alcuni proprietari abbiano segnalato come grave vizio nelle lavorazioni piccoli dislivelli tra una mattonella e l'altra del nuovo pavimento, percepibile, forse, solo a piedi nudi...".

E ancora, "iniziano a manifestarsi casi di denuncia di danno temuto da palazzi che stanno tornando agibili nei confronti dei proprietari di edifici limitrofi inagibili o puntellati. Sempre con la stessa finalità, non rientrare in possesso dell'abitazione, protraendone in tal modo lo status d'inagibilità, in questo caso non più classificabile con esito 'E', bensì con esito 'F', ovvero per inagibilità da rischio esterno per via di costruzioni limitrofe in condizioni statiche precarie".

"Ma c'è anche chi ha fatto di tutto per dilazionare la consegna delle chiavi di casa – spiega ancora il presidente di consorzio – per cui ho dovuto formulare una diffida volta alla loro ricezione. Purtroppo alcuni proprietari non sanno che la normativa prevede che dalla certificazione di fine lavori l'edificio torna comunque agibile e, di conseguenza si deve in ogni caso tornare a pagare l'Imu, la tassa dei rifiuti, bollette dell'acqua e del gas, ed eventuali spese di condominio".

A maggior ragione la "melina" ha inizio ancor prima, e con più possibilità di successo, ovvero nella fase di costituzione dei consorzi e delle assemblee consortili, ben prima insomma degli incarichi ai progettisti e dell'affidamento dei lavori.

"Caso oramai di scuola – spiega Stratta – è quello nel quale c'è un proprietario, o più proprietari coesi, che detengono più del 50 per cento della superficie lorda dell'aggregato e che dunque riescono per il peso maggioritario che hanno nell'assemblea a ritardare e anche paralizzare i lavori consortili".

In questo caso è sufficiente far saltare intenzionalmente il numero legale delle assemblee deliberative.

Oppure non presentare le integrazioni documentali richieste dall'Ufficio speciale della ricostruzione e dal settore Urbanistica e Ricostruzione del Comune, non approvare le modifiche progettuali, ritardare anche di anni la scelta della ditta costruttrice e l'assegnazione dell'appalto.

In caso di palese inerzia il Comune dell'Aquila potrebbe però disporre il commissariamento dell'aggregato, ma in tanti anni, almeno nel capoluogo, questa extrema ratio non è stata quasi mai adottata.

Stratta concorda poi con il fatto che questo atteggiamento dilatorio sia in molti casi connesso al crollo del mercato immobiliare dell'Aquila.

Un territorio dove nel post-sisma sono state realizzati oltre 5 mila unità immobiliari del progetto C.a.s.e. e M.a.p., a cui si aggiungono le oltre 4.500 casette fai da te, due terzi delle quali abusive, consentite dalla famigerata delibera comunale 58 del 2009 approvata dal Comune dell'Aquila in fase di piena emergenza.

Contemporaneamente il numero degli studenti universitari fuori sede è diminuito sensibilmente, come pure il numero degli effettivi residenti aquilani.

"Affittare e vendere una casa all'Aquila e frazioni – osserva Stratta – è oggi molto difficile, perché l'offerta è di gran lunga superiore alla domanda. Un'abitazione che prima del sisma aveva un valore di circa 3 mila euro al metro quadro ora vale un terzo, sempre che si riesca a trovare un acquirente. Parallelamente, mantenere la proprietà dell'unità immobiliare non percependo canoni di locazione, in attesa di tempi migliori, ha un costo notevole. E non tutti ne hanno la possibilità e l'interesse".

© 2026 Abruzzo Web Enfasi srl - Quotidiano digitale registrato presso il Tribunale dell'Aquila con decreto n°501 del 2 settembre 2003
Iscrizione al ROC n. 26362 - P.IVA 01812420667
Direttore responsabile Berardo Santilli