

altrabenevento

gruppo di lavoro per la città sostenibile contro il malaffare

presso CODACONS, via Martiri D'Ungheria, 13 – Benevento

www.altrabevevento.org

email: info@altrabenevento.org

Benevento, 6 febbraio 2007

All' Ing. Fausto PEPE- Sindaco

e p.c. a tutti gli Assessori

LORO SEDI

Oggetto: Piano di Recupero Urbano di vai Galanti.

Per sopraggiunti impegni istituzionali, Lei non ha potuto partecipare alla nostra Conferenza Stampa del 31 gennaio nel corso della quale abbiamo dettagliatamente argomentato le nostre critiche per la gestione del Progetto in questione, che abbiamo sintetizzato nel presente documento.

Il Progetto preliminare approvato dalla Giunta Comunale a luglio 1999, prevedeva la realizzazione di 72 alloggi e negozi a cura di soggetti privati che avrebbero dovuto espropriare i terreni e le costruzioni preesistenti da abbattere, per una spesa presunta di £. 2.725.000.000, ed offrire al Comune le risorse necessarie per riqualificare l'area racchiusa tra via Napoli. Via Mommsen ed il fiume Sabato, per un costo preventivato di £. 2.225.000.000.

Alla scadenza del Bando, pervenne al Comune di Benevento una sola proposta da parte dalla società consortile CON.CA. s.c.a r.l. di Napoli, costituita dalla Castaldo Costruzioni spa e dal Consorzio di Cooperative edili "Lavoro- Patria e Famiglia" che per gli espropri impegnava la spesa di soli £. 800.000.000 e si offriva di realizzare, per un totale di circa £.1.404.000.000, le Opere di Urbanizzazione e precisamente:

strade, marciapiedi, piazza pubblica ed edifici porticato; verde attrezzato; parchi gioco per bambini; gioco bocce; arredo urbano; isole ecologiche; pubblica illuminazione; reti fognarie; reti acquedotto; rete elettrica; canalizzazioni cavi telefonici, elettrici; rete gas-metano.

La Commissione di valutazione accolse la proposta della CON.CA. che dichiarò un utile preventivato per l'intera operazione di sole £. 152.650.074, come differenza tra gli incassi previsti per la vendita a prezzi concordati, degli alloggi e dei negozi e le spese per le Urbanizzazioni a vantaggio del quartiere più gli oneri da pagare al Comune per la Concessione Edilizia.

Oggi, dopo 5 anni e mezzo dalla firma della Convenzione Urbanistica, la CON.CA. ha realizzato solo alcuni parcheggi, piccoli tratti di rete fognaria e impianti idrici, telefonici, elettrici e del gas.

Ed invece ha costruito la metà degli alloggi previsti e li ha venduti ad un prezzo superiore a quello stabilito applicando una rivalutazione ISTAT non dovuta e una maggiorazione per presunti maggiori costi per acquisizione dei terreni.

La CON.CA. ha sostenuto di non aver potuto realizzare le Opere di Urbanizzazione previste perché il Comune non ha messo a disposizione una parte dei suoli e di non aver

ricevuto dall'Ente l'autorizzazione a costruire su altri terreni, i lotti edificatori M-N e relativi servizi. Effettivamente, le responsabilità della ditta e quelle del Comune si sono intrecciate ed hanno determinato la mancata riqualificazione dell'area di via Galanti.

Il Comune ha firmato con la CON.CA. una Convenzione Urbanistica ad agosto 2000 e poi ha rilasciato la Concessione Edilizia, a settembre 2000, prevedendo le Opere di urbanizzazione, fondamentali per riqualificare il quartiere, che però non potevano essere in grossa parte realizzate perché i suoli non sono stati espropriati dalla Società Consortile e neppure dal Comune.

E' vero pure che la CON.CA. poteva intervenire liberamente per la manutenzione delle strade esistenti e la realizzazione dei servizi previsti, ma non lo ha fatto senza ricevere alcuna formale contestazione dal parte dell'Amministrazione D'Alessandro.

La Convenzione firmata con il Comune prevedeva una Fidejussione a garanzia della corretta esecuzione dei lavori, anche quelli relativi alle Opere di urbanizzazione, ma la Polizza presentata nel 2001 era priva di efficacia. Una nuova Polizza a garanzia delle Urbanizzazioni è stata presentata a novembre del 2005, è scaduta il 30 novembre 2006, ma non è stata rinnovata.

La Variante per la realizzazione degli edifici lotti M-N;

Come sostiene il Responsabile del Procedimento nella sua relazione del maggio 2005, se la CON.CA. avesse cominciato i lavori anche per gli edifici M-N sarebbe stato possibile acquisire i terreni per "irreversibile trasformazione dei luoghi" come è avvenuto per i suoli di altri proprietari relativi ai lotti E-F-G-H i quali pure avevano presentato ricorso accolto dal TAR, ed invece si è limitata a transennare l'area.

Probabilmente la CON.CA. non aveva interesse a realizzare il progetto dei lotti M-N visto che grossa parte delle opere di urbanizzazione gravavano proprio su quell'area.

Quando la Regione Campania, con la delibera 4857 del 12/10/2001 assegnò al Comune il finanziamento di € 2.580.000 per opere di urbanizzazione ricadenti nel Programma di Recupero del Rione Libertà, l'Amministrazione Comunale decise di destinare una parte di questo finanziamento alla realizzazione di "AREA ATTREZZATA ambito di recupero di via Galanti" sui suoli già assegnati alla CON.CA. per la realizzazione dei lotti M-N e relative opere di urbanizzazione.

Ma il Progetto Preliminare di questa opera fu approvato dal Consiglio Comunale in data 28/3/2003, dopo 18 mesi dal finanziamento, ma non sono stati mai approvati i progetti Definitivo ed Esecutivo.

La decisione del Comune consentì alla CON.CA. di prevedere una nuova collocazione dei lotti M-N, senza la realizzazione delle previste Opere di Urbanizzazione inizialmente previste.

Una parte della superficie indicata per la nuova allocazione dei lotti M-N è già stata destinata ad esproprio per la costruzione di un Ponte tra il rione Libertà e l'area ex I.ME.VA. destinatario di un finanziamento regionale da tempo disponibile e, stranamente, non ancora realizzato.

La soluzione più ovvia per i lotti M-N è proprio quella inizialmente prevista. Infatti i proprietari di quei suoli non si sono dichiarati indisponibili alla cessione delle aree, ma hanno chiesto ed ottenuto per sentenza del TAR, di concordare il prezzo dei terreni. Peraltro, anche con il proprietario dei suoli dove la CON.CA. vorrebbe la nuova collocazione dei due edifici M-N, è necessaria una contrattazione non essendo il terreno destinato ad esproprio.

3- Il costo degli alloggi secondo la nuova amministrazione.

E' noto che la CON.CA. ha preteso dagli acquirenti degli appartamenti dei lotti E-F-G-H maggiori costi, non previsti nei preliminari, per una presunta rivalutazione secondo l'indice ISTAT - costo della vita- e ipotetici maggiori costi di esproprio dei terreni.

L'Amministrazione D'Alessandro ha legittimato la assurda pretesa della CON.CA. che i consiglieri di opposizione e "altrabenevento" hanno decisamente contestato.

Ai prenotatari degli appartamenti del lotto H, anch'essi da anni in attesa dell'alloggio, l'Amministratore Unico della CON.CA. con la lettera del 4 luglio 2006 indirizzata anche ai Sostituti Procuratori incaricati della indagine per "associazione a delinquere" a carico degli amministratori della CON.CA, della OREC, del Direttore dei lavori e di alcuni funzionari comunali, sostiene che i maggiori costi, **"sono tutti contrattualmente previsti, tantè che la magistratura che ad oggi è stata investita della questione, ha ritenuto la legittimità delle richieste"**.

A noi risulta che quella indagine è ancora in corso e pertanto non ci resta che attendere per sapere come ha fatto l'arch. Triola a pensare di aver ricevuto addirittura l'avallo della magistratura per le sue assurde pretese!

Ma quei prenotatari si rivolsero anche al nuovo Sindaco, ing. Fausto Pepe, per conoscere il parere dell'Amministrazione Comunale in quanto fu proprio il Comune a stabilire il prezzo di vendita degli alloggi con la convenzione dell'agosto 2000.

Anche il Sindaco si è pronunciato sulla questione con una lettera del 1° settembre scorso, e poi del 30 ottobre, notificata alla CON.CA e al notaio, sostenendo che:

"i costi degli alloggi, come richiesti da codesta società agli assegnatari, non risultano conformi a quanto stabilito con la Convenzione Urbanistica ...

Tanto si comunica al Notaio, per la verifica della legittimità del rogito di cessione dell'alloggio in relazione alle condizioni stabilite con le Convenzioni Urbanistiche innanzi citate."

I prenotatari, però, nonostante la lettera del Sindaco, hanno dovuto firmare l'atto di acquisto pagando anche i predetti maggiori costi non dovuti.

All'avvocato di alcuni prenotatari più riottosi, l'Amministratore della CON.CA. ha così risposto ***"I suoi clienti potranno, se lo riterranno utile, rivolgersi all'Ente competente ... rapportarsi esclusivamente con persone competenti ed autorevoli, quali ad esempio gli Assessori ai LL.PP. ed all'Urbanistica, che hanno approfondito l'argomento nella sua totalità avendone piena e cosciente conoscenza"***

Anche ai prenotatari degli alloggi lotti C/D, l'Amministratore della CON.CA. ha ribadito la stessa posizione con una lettera del 20/11/2006, con la quale precisa ***"per ottenere notizie vere e certe, è necessario attingerle.. esclusivamente alle persone edotte in materia, nelle figure dell'Assessore all'Urbanistica, al Responsabile del Settore Urbanistica, ed all'Assessore ai LL.PP, che è stato coinvolto nello studio e nell'analisi delle problematiche"***.

Ora, delle due l'una: o il Sindaco ci ha ripensato e si è convinto che la CON.CA. aveva ragione, oppure è ancora dell'idea che quei maggiori costi non sono dovuti.

Nel primo caso, si scusa con i prenotatari; nel secondo caso, porta la questione all'attenzione della Giunta Comunale, non solo per un opportuno chiarimento politico, ma anche per l'applicazione dell'art. 11 comma 2 della Convenzione che così recita: ***"In caso di cessione degli immobili ad un prezzo superiore a quello previsto, è determinata dalla Giunta Comunale una sanzione pecuniaria fino ad un massimo corrispondente al prezzo di cessione dell'immobile"***

Altrabenevento in conclusione ha chiesto al Sindaco di rescindere il Contratto con la CON.CA., ridefinire il Progetto di Intervento in via Galanti assegnandolo da altra ditta, verificare se la Regione Campania ha concesso contributi anche per gli alloggi dei lotti M-N non ancora costruiti.

"altrabenevento" -
Il coordinatore - Gabriele Corona