

altrabenevento

associazione per la città sostenibile contro il malaffare

via Annunziata, 127 – Benevento

www.altrabenevento.org email: info@altrabenevento.org

Piano di Recupero Urbano di via Galanti

5^ Conferenza Stampa - 4 giugno 2008

Prezzo degli alloggi.

Altrabenevento ha più volte contestato l'aumento del prezzo di vendita degli alloggi preteso dal consorzio CON.CA. per presunti maggiori costi per acquisto dei terreni e rivalutazione ISTAT.

La CON.CA. e il Comune avrebbero potuto concordare la rivalutazione ISTAT dei costi di costruzione, ma in convenzione non si fa alcun riferimento a questa possibilità, mentre è prevista una rivalutazione ISTAT per costo della vita da applicare per le successive vendite.

Per l'acquisto dei terreni il Consiglio Comunale, con delibera n. 17 del 28 marzo 2003, stabilì una possibile modifica della convenzione, per consentire alla CON.CA. di aumentare proporzionalmente il prezzo di vendita dell'alloggio, nel caso in cui la ditta avesse dimostrato di avere speso più di quanto preventivato per tale voce. Ma la nuova convenzione non è mai stata firmata e la ditta non ha presentato documenti di spesa comprovanti esborsi per acquisti di terreno superiori ai € 413.000 preventivati.

Anche il Sindaco Fausto Pepe, a luglio e ad ottobre 2006, aveva scritto ai prenotatari degli alloggi del Lotto H e alla ditta, comunicando che gli aumenti pretesi per presunti maggiori costi per l'acquisto dei terreni e la rivalutazione ISTAT erano illegittimi. Nonostante ciò la ditta ha continuato a pretendere l'aumento del prezzo di vendita per queste voci.

Recentemente il giudice civile ha sentenziato che quegli aumenti non sono dovuti, perché non è stata modificata la convenzione e perché l'indice ISTAT, pure ne caso fosse stato dovuto, non andava calcolato per l'intero periodo.

Mancata applicazione della multa.

L'art. 11 della convenzione firmata tra CON.CA. e Comune prevede che, in caso di vendita dell'alloggio ad un prezzo diverso da quello stabilito con la convenzione stessa, la giunta applica una sanzione fino ad un massimo pari al costo dell'alloggio stesso. Nonostante le nostre segnalazione la Giunta Comunale quella sanzione non l'ha mai applicata.

Contributi regionali per soli 48 alloggi, senza il lotto M-N.

Per la "edilizia convenzionata" la Regione concede un contributo al costruttore per alloggi prenotati da acquirenti che possiedono i requisiti. Il contributo non è versato direttamente al prenotatario ma è ad esso destinato, quindi la ditta lo deve detrarre dal costo di vendita.

Il costruttore può accedere ai contributi per un massimo di 48 alloggi, nel caso specifico: 24 alloggi Lotto E-F-G + 8 Lotto H + 16 Lotto C-D. Pertanto la Regione non ha mai concesso il contributo per i 24 alloggi dei Lotti M-N. Il Comune avrebbe dovuto accertare questo particolare e comunicarlo ai prenotatari di quei lotti per evitare altre inutili discussioni e speculazioni. Ma neppure questo è stato fatto.

Il 5° piano abusivo: problemi di volumetrie e di superfici.

Il progetto presentato dalla CON.CA. prevedeva sui lotti E-F-G, H e C-D un terrazzo in parte coperto, ma nessuna parete. Invece la ditta ha realizzato sul terrazzo del Lotto H due alloggi autonomi in più. Sul Lotto E-F-G ha realizzato 9 parti di alloggio ad uso abitativo collegate tramite una scala ai 9 appartamenti del 4° piano.

Non si tratta solo di una difformità edilizia sulle volumetrie, si tratta anche di una violazione contrattuale rilevante.

Nel progetto presentato nel 1999 la ditta dichiarava che avrebbe incassato dall'operazione imprenditoriale Lire 1.600.000.000 e che buona parte di questi, cioè Lire 1.400.000.000 sarebbero stati versati al Comune. Il calcolo di questo incasso era il risultato della differenza tra il costo delle opere e la vendita degli alloggi e dei negozi. Per gli alloggi la ditta dichiarava che avrebbe realizzato 7.750 mq di superficie convenzionale, cioè superficie utile dell'alloggio più una percentuale dal 25% al 60% delle pertinenze. Ma fin dall'inizio la superficie convenzionale risultava superiore a questo dato di quasi 1.000 mq che, moltiplicati per Lire 1.160.000 al mq, costituivano un ulteriore incasso di Lire 1.160.000.000 non dichiarato. Nella realtà, poi, la superficie realizzata è ancor più grande di quella definita nel progetto iniziale. Questo particolare, di non poco conto, non è mai stato contestato dal Comune alla ditta, neppure nei recenti giudizi innanzi al TAR. E' successo, invece, che la CON.CA. ha perso il giudizio per il 5° piano innanzi al TAR di Napoli e lo ha riproposto con successo al TAR del Molise. Non si capisce perché il Comune, attraverso i suoi legali, non abbia efficacemente eccepito la incompetenza territoriale di quel tribunale.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio dell'intero quartiere.

Il Bando pubblico concorrenziale del 1999 prevedeva che il Comune scegliesse la ditta che, a proprie spese, realizzasse l'intervento edificatorio dal valore di Lire 12.700.000.000, tra quelle che presentavano l'offerta con il progetto migliore e che si offrivano di cedere una parte dell'incasso al Comune. Come è noto pervenne solo l'offerta della CON.CA. che si dichiarò disponibile ad offrire Lire 1.400.000.000 al Comune ma, invece di versare i soldi, le fu concesso di realizzare opere di urbanizzazione da cedere all'Ente pubblico, cioè strade, fogne, parcheggi, giardini pubblici, impianti elettrici e telefonici, ecc.

Quelle opere non sono state realizzate se non in piccola parte. La ditta ha sostenuto che non ha potuto realizzarle perché il Comune non ha messo a disposizione le aree. Le amministrazioni comunali che si sono succedute, dal 2001 ad oggi, avrebbero dovuto risolvere la questione, mettendo a disposizione le aree oppure chiedendo alla ditta il pagamento di quanto dovuto, come originariamente previsto. Non è stata fatta né l'una né l'altra cosa.

Le Polizze Fidejussorie

Tutto l'intervento edificatorio doveva essere garantito da Polizze assicurative ma quelle presentate dalla CON.CA. sono inefficaci perché la società beneventana, con un socio unico del Principato di Monaco, che le ha emesse è stata prima cancellata dall'albo degli intermediari finanziari e poi ha cessato l'attività. Il fatto è noto da tempo al Comune che solo recentemente lo ha contestato.

Il Consorzio CON.CA.

E' stato costituito nel 1998 da Castaldo Costruzioni e Cooperativa Lavoro Patria e Famiglia. Da qualche mese la Castaldo Costruzioni, prima con sede in Roma e poi a Napoli, è stata trasferita a Benevento e messa in liquidazione. Le quote sono state cedute alla società Impresa Castaldo Costruzioni. Attualmente non risulta che la compagine societaria del Consorzio CON.CA. sia stata ricostituita, nel senso che è rimasta solo la Cooperativa Lavoro Patria e Famiglia senza alcun partner e ciò potrebbe far decadere il Consorzio CON.CA.