

VareseNews

«Non abbiamo svenduto l'ex colonia Roncoroni»

Pubblicato: Giovedì 19 Dicembre 2002

Riceviamo e pubblichiamo

Ritengo necessario, per dovere verso la cittadinanza, fornire alcuni chiarimenti in merito alla pratica "ex Colonia Roncoroni".

Le notizie che vengono diffuse da alcune persone sono completamente prive di fondamento e servono solo a creare confusione, senza utilita' per nessuno.

L'edificio, realizzato intorno al 1940, e' stato pesantemente rimaneggiato nel tempo, perdendo completamente le iniziali caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

La stessa Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio, con proprio atto n. 9574 del 29.05.2001, ha dichiarato l'immobile privo di requisiti storico artistico e architettonico.

Al momento della vendita, l'edificio era in completo stato di abbandono e di degrado, bisognoso di considerevoli opere di ristrutturazione.

L'edificio e' stato venduto tramite asta pubblica, con avviso pubblicato all'Albo Pretorio e sul quotidiano "La Prealpina".

PREZZO DI VENDITA

L'immobile e' stato posto in vendita a Lire 1.191.343.000 (Euro 615.277,31); alcuni Consiglieri Comunali hanno accusato il Comune di averlo svenduto, in quanto il valore reale era di diversi miliardi. I conti sono molto semplici e vengono di massima riportati:

Prezzo di vendita al metro quadro = Lire 1.018.241 (Euro 525,88)

Prezzo di ristrutturazione per edifici = Lire 1.300.000 (Euro 671,4) – minimo

Parcella del tecnico (6% circa) = Lire 90.000.000 (Euro 47.132)

Contributo di concessione (10% preventivo) = Lire 130.000.000 (Euro 67.139,4) – senza calcolare gli oneri di urbanizzazione.

Totale edificio = Lire 2.932.343.000

Totale al metro quadro = Lire 2.506.276 = Euro 1.294,38 (i costi sono volutamente sottostimati)

A Gavirate, nelle aree centrali – via IV novembre, sono stati venduti appartamenti nuovi a Lire 2.300.000 (Euro 1.187,85) al metro quadro (i prezzi erano noti e pubblicizzati).

Tenuto conto che il valore di appartamenti e' superiore quello di una scuola, e' assolutamente evidente che la ex Colonia e' stata venduta ad un prezzo superiore al suo valore.

La dimostrazione evidente e' che, nonostante l'adozione di tutte le opportune forme pubblicitarie, all'asta pubblica ha partecipato un solo concorrente.

Ritengo che se il prezzo fosse stato veramente da svendita come dichiarato da alcuni, avrebbero partecipato molti concorrenti.

ABUSI EDILIZI

E' noto che la ex Colonia e' stata abbattuta in violazione alle prescrizioni riportate nella Concessione Edilizia; la violazione e' stata comunicata all'autorita' giudiziaria dall'Ufficio Tecnico Comunale.

L'art. 58 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale deve essere comunque letto interamente, e' vero che non consente la demolizione dello stabile ma permette tuttavia per lo stesso anche la ristrutturazione edilizia (che per legge n. 443/2001 e' comprensiva di demolizione e ricostruzione), la ricostruzione edilizia e la nuova costruzione.

L'abuso commesso e' pertanto minore e costituisce essenzialmente nella diversa modalita' operativa delle opere che porteranno comunque al medesimo risultato.

In sostanza l'Ufficio ha prescritto delle demolizioni e ricostruzioni parziali, prescrizione che l'operatore non ha rispettato con la conseguente applicazione dell'art. 20 della legge n. 47/1985 da parte dell'autorita' giudiziaria (ammenda fino ad Euro 10.329,14), se lo riterra' opportuno.

SANZIONI

La sanzione che l'Ufficio ha applicato, pari ad Euro 2.065,58, e' quella prevista all'art. 9 della legge n. 47/85 per interventi in difformita' su edifici sottoposti a vincolo paesistico, stabilita da un minimo di Euro 516,46 ad un massimo di Euro 5.164,57.

Per l'applicazione dell'art. 3 della stessa legge sono stati richiesti altri Euro 7.059,36.

La Sanzione prevista dall'art. 20 e' di competenza dell'autorita' giudiziaria.

L'applicazione della sanzione di cui all'art. 9 comma 2 richiesta da alcuni Consiglieri Comunali non e' applicabile in quanto il presupposto essenziale previsto dall'articolo stesso e' l'assenza di concessione edilizia o la totale difformita', chiaramente definite dall'art.7.

In ogni caso e' difficile sostenere che il valore di un edificio demolito e ricostruito sia superiore ad uno demolito e ricostruito a lotti; come gia' detto il risultato finale e' lo stesso.

ESPOSTO ALLA PROCURA

Viene molto pubblicizzato l'esposto presentato alla Procura della Repubblica da alcuni cittadini; sono a conoscenza di una segnalazione fatta ai Carabinieri di Gavirate ma non so nulla di esposti alla Procura. Parlare di esposti alla Procura fa senza dubbio molto clamore, e' opportuno pero' rammentare che il Giudice Penale non effettua la verifica della legittimita' delle Concessioni Edilizie, quindi non si sovrappone all'opinione dell'organo dell'Amministrazione che ha emanato l'atto, fatto salvo ovviamente in caso di sospetto di reati di corruzione o concussione.

Architetto Gerardo Monte
responsabile ufficio tecnico comune di Gavirate

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it