

Appartamenti comunali venduti a prezzi stracciati

Andrea Pellegrino

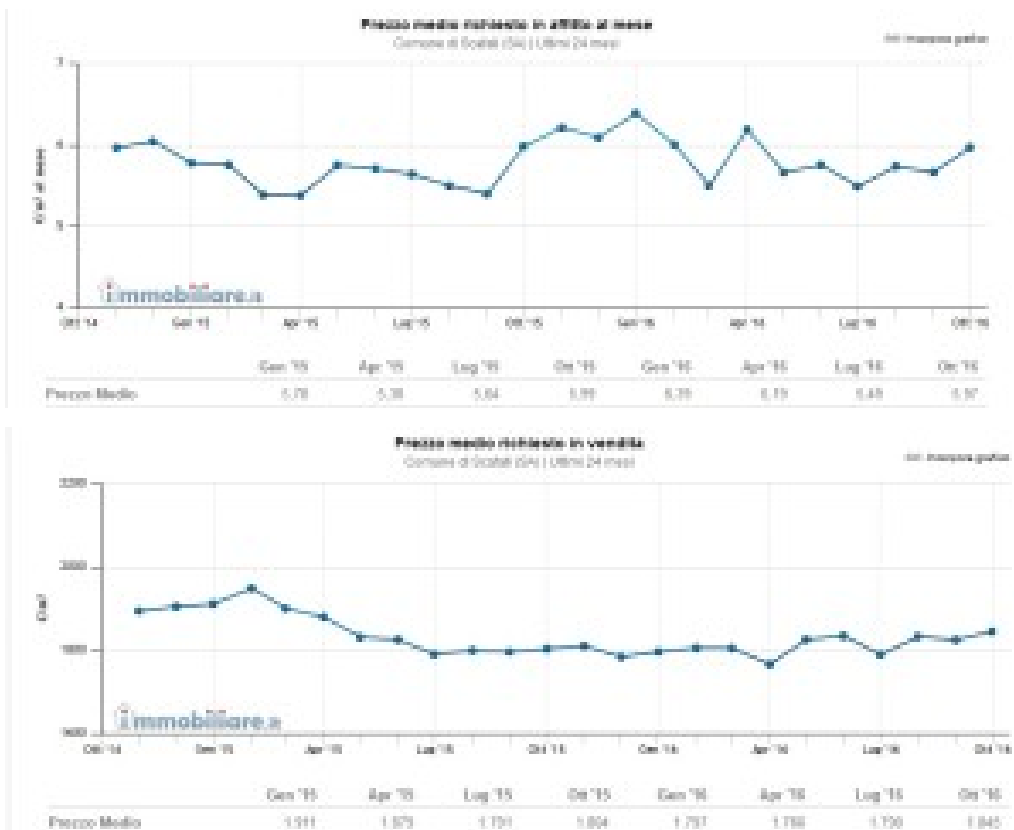
Per affitti di immobili comunali a prezzi stracciati, ci sono vendite di appartamenti, locali e pezzi di terra, ancora più sorprendenti. Più volte su queste colonne abbiamo descritto l'«affittopoli» in salsa salernitana: decine e decine di immobili fittati a canoni irrisori, con una entrata che complessivamente sfiora il milione di euro rispetto alle oltre 900 proprietà comunali e rispetto ad un esborso di mezzo milione di euro dalle casse comunali per ospitare uffici distaccati. Dai fitti si passa alle vendite. E, secondo l'ultima asta pubblica per la vendita di immobili comunali, le cifre restano comunque a sfavore dell'ente pubblico. Si tratta di piccoli appartamenti, quasi tutti però collocati nel salotto storico della città di Salerno. Vicolo dei Barbuti, nel cuore del centro storico. Chiariamo si tratta di un vano e mezzo ma la cifra, stando al mercato (basta farsi un giro per le agenzie immobiliari della città) è davvero bassa: 9 mila e 300 euro circa e l'aggiudica è bandita. Un po' in più per un altro immobile sempre in vicolo Barbuti: 13 mila euro e 300, affare fatto. Spostandoci a largo Conservatorio Vecchio, sempre nel cuore del centro storico salernitano, cinque vani sono stati aggiudicati ad 80 mila euro. Passiamo ai locali: via La Mennolella, zona alta (ma non tanto) di Salerno, 15 mila euro per negozio; ancora magazzino in via Volontari della Libertà per 40 mila euro. Infine un reliquato stradale in via Gandhi da 8 mila e 800 euro. Tutti aggiudicati con le casse comunali che "guadagnano" 166 mila euro circa.

Scafati. Mercato immobiliare senza ripresa, l'analisi

Di Adriano Falanga

Dopo un periodo di crollo verticale, resta stabile, seppur tendente al segno negativo, il mercato immobiliare scafatese. Il prezzo degli immobili stenta a decollare da un lato, mentre dall'altro registra un profondo stallo, causa anche dei fenomeni socio politici locali, che si riflettono sull'umore dei prezzi degli immobili. Secondo i dati del sito Immobiliare.it, nel febbraio 2013 il prezzo medio di vendita degli immobili a Scafati era di quasi 2.200 euro al metro quadro, ad Ottobre 2016 si attesta ad una media di 1.845 euro. Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Scafati ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2015, con un valore di € 1.949 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Aprile 2016: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 1.766 per metro quadrato. Con l'avvicinarsi dell'inverno si accentua il fenomeno allagamenti, e da quest'anno risulta influente anche la vicenda Helios, che ha letteralmente sconvolto il mercato immobiliare delle contrade Cappella e Mariconda, già alle prese con l'inquinamento del canale San Tommaso. Provare a vendere un bene immobile o darlo in locazione risulta impossibile, a causa del disagio legato alla puzza proveniente dal sito di stoccaggio, oggi commissariato e in fase di adeguamento alle normative, come imposto dal Tribunale. Non solo periferia, non va meglio al centro storico, finito oramai in balia dell'incuria e della mancanza totale di investimenti mirati per il suo recupero e riqualificazione. Questa è una zona commercialmente morta, è palese la difficoltà che hanno temerari investitori nel mettere su, e soprattutto tenerla aperta, un'attività commerciale. Piazza Vittorio Veneto è zona franca, e se non

fosse per la comunità parrocchiale di Santa Maria delle Vergini, ci sarebbe il coprifuoco già all'imbrunire.



Si apprezza il sacrificio di giovani imprenditori che negli ultimi mesi stanno provando a investire sul corso Nazionale, ma anche qui, l'assenza di investimenti comunali pesa non poco. E poi c'è il perimetro degli allagamenti: Via Passanti, via Cesare Battisti (qui addirittura il problema non è a quanto vendere, ma trovare chi compra) via Dante Alighieri, via Roma, Via Oberdan, piazza Garibaldi. In via Passanti, oltre agli allagamenti ad esempio, l'indotto che c'era attorno all'ospedale funzionale e funzionante creava economia, via Cesare Battisti e con essa l'intero centro storico sono diventate zone commercialmente morte, dove si registra un alto tasso di mercato immobiliare al nero, che lucra sugli immigrati irregolari. Sembrava andare meglio alle periferiche e popolate San Pietro e Bagni. Se la prima regge il suo mercato immobiliare, la seconda assiste ad un crollo, conseguenza del dilagare della microcriminalità, che ha letteralmente messo in crisi centinaia di famiglie. Furti, rapine, prostituzione, soffocano questa storica contrada,

ricca di tradizioni popolari. Non esistono strutture idonee per la movida, che di contro, si è “trasferita” nella vicina San Pietro, nei pressi del centro Plaza. La Villa Comunale vive una profonda crisi, dovuta all’assenza di un progetto di manutenzione e di iniziative mirate a ripopolarla. Il parco botanico chiude quando altri parchi simili e decisamente meno interessanti, si animano. Nel corso del mese di Ottobre 2016 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 5,97 mensili a metro quadro, con una diminuzione del 0,26% rispetto a Ottobre 2015 (€ 5,99 mensili per mq). Negli ultimi 2 anni, il valore più alto del prezzo richiesto all’interno del comune di Scafati è stato di € 6,39 mensili al metro quadro, rilevato nel mese di Gennaio 2016. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo minimo è Aprile 2015: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 5,38 al mese per metro quadrato.

DAL BARATRO DELLA MOVIDA AL BOOM DEI CENTRI SCOMMESSE E DEI CINESI



Non solo carenza di infrastrutture alla base del crollo del mercato immobiliare, a spaventare gli investitori sono anche alcuni elementi sociali. Lo svuotamento del centro storico e l’assenza di progetti di riqualificazione hanno comportato la chiusura di attività commerciali appetibili alla movida. Bar, abbigliamento, pizzerie, sono stati sostituiti dai centri scommesse, che di contro in città registrano un forte aumento. In salita anche i negozi di oggettistica made in Cina. Il basso prezzo di questi prodotti, nonostante l’opinabile qualità, sfavorisce le piccole mercerie e le ferramenta. I cinesi a Scafati hanno acquistato, soldi alla mano, strutture di grande dimensioni, idonee ad ospitare l’enorme varietà di

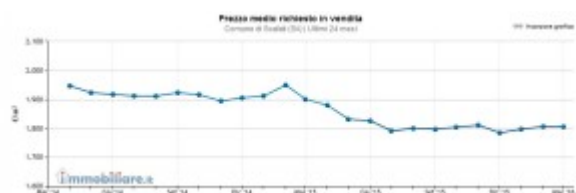
articoli che offrono, dall'oggettistica all'elettronica, passando per l'abbigliamento alla cartoleria. Poi c'è il traffico, figlio della speculazione edilizia degli anni 80, che ha creato nuovi quartieri senza predisporre preventivamente una dovuta catena di sottoservizi. A calare l'appetito degli investitori è la chiusura dell'ospedale: i tempi di percorrenza per raggiungere il più vicino pronto soccorso sono un problema per chi ha in casa soggetti anziani o malati. La questione sicurezza pure viene molto avvertita, e l'aver meno di 40 vigili e una manciata di carabinieri, su circa 55 mila abitanti, non è certo segno di protezione garantita. C'è poi il fiume e suoi canali, e se il Sarno negli ultimi anni è sensibilmente migliorato, di contro si vive il totale abbandono, al limite dell'allarme ambientale, dei suoi canali: il Bottaro, il Marna, il San Tommaso, il rio Sguazzatoio. Se da un lato l'amministrazione comunale ha molto investito nella manutenzione stradale, e in nuovi centri di aggregazione di quartiere, dall'altro lato è stata carente di progetti cosiddetti "a lungo termine". Tra cui il ripristino del pronto soccorso, che oltre a garantire salute, portava anche un discreto indotto. Non ci sono uffici pubblici di enti governativi, e questo pure comporta perdita di interesse commerciale. Non c'è una ztl, a differenza di quasi tutti i paesi limitrofi, che possa rilanciare l'economia. Falliti i Pip, fermo il Puc. Ed è da qui che deve partire il rilancio economico della città, fermo restando gli investimenti per lo sport, per il sociale, per la cultura che l'attuale amministrazione ha largamente profuso. Occorre di più, occorre pensare in grande.

Scafati. Dossier mercato immobiliare, si torna a locare. Ma gli investitori scappano, l'analisi

Di Adriano Falanga

Dopo una lunga e costante caduta, resta stabile il mercato immobiliare a Scafati. Gli operatori spiegano che l'equilibrio è derivato dal mite inverno appena trascorso, che ha graziato la città dagli allagamenti ed esondazioni, rendendo possibile lo scambio immobiliare in una forma più serena e ottimista. La stabilità dei prezzi di vendita ha comportato la riduzione di quelli per l'affitto, dopo i picchi di crescita registrati negli ultimi mesi, come dimostra lo studio del sito Immobiliare.it. Dopo la speculazione edilizia degli anni 80, che registrò un boom demografico portando la città a crescere in trent'anni di quasi il 30%, il consumo feroce di suolo si è attestato, provocando gli aumenti di oggi ma anche i pesanti disagi che la città vive, disagi dovuti alla mancanza di sottoservizi necessari, quali la rete fognaria, il piano viario, nuove strade, zone industriali sviluppate. Nel febbraio 2013 il prezzo medio di vendita degli immobili a Scafati era di quasi 2200 euro al metro quadro, oggi è crollato a poco più di 1800 euro ma la tendenza è fortemente in ribasso, soprattutto per certe zone. E queste sono: Via Passanti, via Cesare Battisti (qui addirittura il problema non è a quanto vendere, ma trovare chi compra) via Dante Alighieri, via Roma, Via Oberdan. In via Passanti, oltre agli allagamenti ad esempio, l'indotto che c'era attorno all'ospedale funzionale e funzionante creava economia, via Cesare Battisti e con essa l'intero centro storico sono diventate zone commercialmente morte, dove si registra un alto tasso di mercato immobiliare al nero, che lucra sugli

immigrati irregolari. Poi c'è via Oberdan e Piazza Garibaldi. Questa zona appare oramai fuori mercato. I box auto si allagano per le esondazioni del fiume e per la falda acquifera che qui è molto alta. Via Zara e le sue traverse, da un lato il canale Bottaro ricettacolo di rifiuti e animali, dall'altro il fiume Sarno che nonostante i miglioramenti degli ultimi anni, d'estate emana ancora un odore sgradevole e soprattutto è regno di topi e zanzare. Piazza Vittorio Veneto registra un lento ma progressivo svuotamento, dovuto alla carenza di interesse commerciale, oltre che ricettiva. Non esistono strutture idonee per la movida, che di contro, si è "trasferita" nella vicina San Pietro, nei pressi del centro Plaza. La Villa Comunale vive una profonda crisi, dovuta all'assenza di un progetto di manutenzione e di iniziative mirate a ripopolarla. Il parco botanico chiude alle 19, quando altri parchi simili e decisamente meno interessanti, si animano. Nel corso del mese di Marzo 2016 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 5,50 mensili a metro quadro, con un aumento del 2,09% rispetto a Marzo 2015 (€ 5,39 mensili per mq). Negli ultimi 2 anni, il valore più alto del prezzo richiesto all'interno del comune di Scafati è stato di € 6,39 mensili al metro quadro, rilevato nel mese di Gennaio 2016. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo minimo è Luglio 2014: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 5,27 al mese per metro quadrato.



DAL BARATRO DELLA MOVIDA AL BOOM DEI CENTRI SCOMMESSE E DEI CINESI



Non solo carenza di infrastrutture alla base del crollo del mercato immobiliare, a spaventare gli investitori sono anche alcuni elementi sociali. Lo svuotamento del centro storico e l'assenza di progetti di riqualificazione

hanno comportato la chiusura di attività commerciali appetibili alla movida. Bar, abbigliamento, pizzerie, sono stati sostituiti dai centri scommesse, che di contro in città registrano un forte aumento. In salita anche i negozi di oggettistica made in Cina. Il basso prezzo di questi prodotti, nonostante l'opinabile qualità, sfavorisce le piccole mercerie e le ferramenta. I cinesi a Scafati hanno acquistato, soldi alla mano, strutture di grande dimensioni, idonee ad ospitare l'enorme varietà di articoli che offrono, dall'oggettistica all'elettronica, passando per l'abbigliamento alla cartoleria. Poi c'è il traffico, figlio della speculazione edilizia degli anni 80, che ha creato nuovi quartieri senza predisporre preventivamente una dovuta catena di sottoservizi. A calare l'appetito degli investitori è la chiusura dell'ospedale: i tempi di percorrenza per raggiungere il più vicino pronto soccorso sono un problema per chi ha in casa soggetti anziani o malati.



La questione sicurezza pure viene molto avvertita, e l'averne meno di 40 vigili e una manciata di carabinieri, su circa 55 mila abitanti, non è certo segno di protezione garantita. C'è poi il fiume e suoi canali, e se il

Sarno negli ultimi anni è sensibilmente migliorato, di contro si vive il totale abbandono, al limite dell'allarme ambientale, dei suoi canali: il Bottaro, il Marna, il San Tommaso, il rio Sguazzatoio. Se da un lato l'amministrazione comunale ha molto investito nella manutenzione stradale, e in nuovi centri di aggregazione di quartiere, dall'altro lato è stata carente di progetti cosiddetti "a lungo termine". Tra cui il ripristino del pronto soccorso, che oltre a garantire salute, portava anche un discreto indotto. Non ci sono uffici pubblici di enti governativi, e questo pure comporta perdita di interesse commerciale. Non c'è una ztl, a differenza di quasi tutti i paesi limitrofi, che possa rilanciare l'economia. Falliti i Pip, fermo il Puc. Ed è da qui che deve partire il rilancio economico della città, fermo restando gli investimenti per lo sport, per il sociale, per la cultura che l'attuale amministrazione ha largamente profuso. Occorre di più, occorre pensare in grande.

MERCATINO A KM 0, L'IDEA DI SCAFATI ARANCIONE



Un mercatino di soli prodotti locali, per rilanciare il comparto economico ma anche promuovere la realtà commerciale, artigianale e agricola scafatese. L'idea è del laboratorio politico Scafati Arancione. "In un momento in cui

sembra che la discussione e il dibattito pubblico si siano concentrati su dimensioni che non riguardano specificamente lo

sviluppo della città e il benessere dei cittadini, noi continuiamo nello studio e nella costruzione della città che immaginiamo e che tentiamo di costruire – spiega Francesco Carotenuto, entrando nel dettaglio dell’iniziativa – L’idea, nella fattispecie, è quella di mettere, intorno al tavolo, le rappresentanze degli attori economici e sociali per arrivare alla più ampia condivisione di intenti rispetto ad un tema che riguarda non solo l’economia cittadina, ma soprattutto l’opportunità di riscoprire la cultura e le tradizioni della nostra terra attraverso la vendita diretta dei prodotti locali”. Il progetto non è limitato alla sola idea, perché gli arancioni hanno protocollato anche una bozza di regolamento, da sottoporre alle istituzioni locali. “La proposta di regolamento da noi studiata e trasmessa all’esecutivo cittadino e alle rappresentanze di categoria, rappresenta un primo momento di condivisione e discussione per incentivare e dare un’opportunità da un lato ai produttori e gli artigiani, vessati da tributi e crisi economica, dall’altro ai consumatori rispetto ad una scelta consapevole e di qualità dei prodotti che quotidianamente consumiamo. L’idea è quella di utilizzare l’area mercatale per un mercatino bisettimanale, coinvolgendo produttori agricoli e artigiani della nostra città – aggiunge l’esponente di centrosinistra – Auspichiamo quindi che si torni a discutere di temi concreti e di sviluppo della nostra comunità, anche attraverso proposte come quelle del Mercatino a Km0, le quali possono rappresentare un volano di crescita economica e sociale, accompagnando tale sviluppo alla riscoperta dei nostri prodotti e della nostra terra”.

Scafati. Vigilanza immobili comunali, approvato il capitolato d'appalto per la nuova gara, scaduta 4 anni fa

Di Adriano Falanga

Sorveglianza degli immobili comunali, dopo oltre quattro anni di proroghe su proroghe, sembra essere in dirittura d'arrivo l'indizione di nuova gara d'appalto. Il settore Polizia Municipale guidato dal maggiore Alfredo D'Ambruso ha infatti approvato il nuovo capitolato d'appalto. La previsione di spesa è di 300 mila euro per tre anni, importo comprensivo di iva, ed oneri vari. Il servizio è oggi coperto dall'istituto di vigilanza La Torre srl di Scafati in Ati con l'Europolis srl di Castel San Giorgio. Le due società di guardia privata si sono costituite in Ati nel luglio 2009 quando si aggiudicarono il servizio di vigilanza degli immobili comunali per due anni, dietro corrispettivo di 115.500 euro oltre iva. Nel vecchio progetto tecnico allegato all'offerta con la quale gli istituti La Torre e l'Europolis si aggiudicarono la gara venivano garantiti una serie di servizi di sorveglianza per dodici immobili comunali, e tutti dovevano essere coperti da sistema di allarme collegato alla centrale operativa. Nello specifico i seguenti immobili: Autoparco di via Budi, Palazzetto dello Sport, Palamangano, ex ufficio anagrafe, uffici ex Acse, centro sociale Mariconda, Villa Comunale e centro anziani, centro sociale Santa Maria delle Grazie, scuola ex asilo nido, scuola materna traversa Schettini, Palazzo Comunale, Ex Manifattura Tabacchi oggi sede di uffici comunali. La necessità di espletare nuovo bando nasce anche

perché dal 2009 ad oggi molte cose sono cambiate. Non esiste più il Palazzetto dello Sport, demolito per fare spazio all'erigendo Polo Scolastico mentre il vecchio ufficio anagrafe oggi ospita la Geset spa. Non esiste più anche l'ex nido di via Oberdan. Qualcuno avrà pensato: magari queste strutture sono state "tacitamente" sostituite dall'acquisizione dell'ex Polverificio Borbonico, oppure dalla recente costruzione del centro sociale di San Pietro. Niente affatto, è vero che nelle determine di pagamento l'ufficio di Polizia Municipale preposto fa riferimento alla convenzione scaduta, ma paga importi aggiuntivi rispetto agli 80mila euro stabiliti. Insomma, meno strutture, più costi. Da qui la necessità di indire nuovo capitolato d'appalto e nuova gara.

Immobili in cambio di lavori

di Marta Naddei

Beni comunali come "merce di scambio" per la realizzazione di alcuni lavori. Succede anche questo al Comune di Salerno, da tempo alle prese con gravi difficoltà di liquidità e che ha ormai puntato sulla cessione del patrimonio immobiliare per far fronte alla carenza di soldo sonante. Un episodio che si inserisce in un contesto in cui – negli ultimi anni – gli appalti delle opere pubbliche salernitane sono stati caratterizzati dalla presenza di «infiltrazioni camorristiche e faccendieri», come afferma l'ex consigliere comunale Fausto Morrone, che segnala un episodio molto recente. Quello che riguarda la Samoa restauri – la ditta che si è occupata del restauro di palazzo Fruscione – in cui è confluita la Caccavo srl di Pontecagnano, destinataria di una interdittiva antimafia e coinvolta nello scandalo degli appalti relativi all'area archeologica di Pompei. Una inchiesta, datata 2013,

nella quale finì anche Annamaria Caccavo, legale rappresentante dell'impresa e direttrice tecnica della Samoa fino al suo arresto con l'accusa di destinataria di un avviso di garanzia, con l'accusa di concorso in abuso di ufficio, corruzione di persona incaricata di un pubblico servizio, frode nelle pubbliche forniture e truffa ai danni dello Stato. La denuncia arriva dall'ex segretario della Cgil Salerno ed ex componente dell'assise cittadina, Morrone che fa riferimento ad un appalto assegnato dal Comune di Salerno alla Samoa, con una determina dello scorso 17 aprile, per un importo di 867 mila euro per i lavori relativi alla manutenzione straordinaria stradale e fognaria delle zone collinari della città. Un appalto assegnato – secondo Morrone – con una «procedura abbastanza singolare, in quanto il Comune trasferirà immobili di sua proprietà in permuta, a saldo delle spettanze delle opere da realizzare». Ma non è tutto, sottolinea l'ex consigliere: «Leggendo la determina – spiega – non si comprende quale sia stato il metro di valutazione commerciale dei suddetti immobili: un elemento, questo, che conferma che, in quanto a trasparenza, il Comune di Salerno ha ancora molto da imparare, nonostante il sindaco "Vanna Marchi" non perda occasione per paragonare il "suo" Municipio ad una scenografica casa di vetro». Una situazione che si trascina da tempo e che Morrone ha già denunciato più di una volta. «E' un fenomeno gravissimo ed endemico che riguarda Salerno, che scivola sulla pelle della comunità salernitana e delle sue istituzioni come se fosse di scarsa rilevanza. Numerose e sistematiche – afferma Morrone – infiltrazioni della criminalità organizzata nei cantieri per la realizzazione di opere pubbliche aggiudicate dal Comune di Salerno, e tanti faccendieri che si sono avvicendati nella gestione di tentativi di investimenti pubblici, promossi dalla medesima amministrazione, e falliti regolarmente». Numerosi sono gli esempi: «PalaSalerno (Delfino), Termovalorizzatore (Campania appalti), Piazza della Libertà (Esa), Mcm, Sea park. Tutte occasioni, è evidente, di sviluppo mancato e di denaro pubblico sprecato, per superficialità e presunzione». Morrone

non ha alcuna intenzione di fermarsi: «Senza spiegazioni inoltrerò formale e dettagliata denuncia alla Procura della Repubblica» e si pone una domanda – «per quale congiuntura astrale tutti i camorristi e i faccendieri capitano al Comune di Salerno e riescono a condizionare i suoi investimenti? Consapevoli di questa maledetta sfortuna perché gli amministratori continuano ad affidare appalti evitando di fare preventivamente anche controlli tanto elementari da poter essere portati avanti da un semplice cittadino?». Domande che rischiano di rimanere senza nessuna risposta.