

27 Φεβρουαρίου 2019

Γιατί ρημάζουν τα νεοκλασικά κτήρια της Θεσσαλονίκης

/ [Επιστήμες, Τέχνες & Πολιτισμός](#)





Δύσκολη η επένδυση σε νεοκλασικά κτήρια – Νομοθεσία και γραφειοκρατία εμποδίζουν την αξιοποίηση των διατηρητέων της Θεσσαλονίκης.

Πόσες φορές δεν έχουμε αναρωτηθεί πώς θα ήταν η Θεσσαλονίκη αν τα νεοκλασικά της κτήρια έσφυζαν από ζωή; Ή πόσες φορές δεν έχουμε κάνει συνειρμούς για το πώς κτήρια «κοσμήματα» μαραζώνουν, με τους ιδιοκτήτες τους συχνά να αισθάνονται εγκλωβισμένοι. Ως διατηρητέα, αφενός δεν μπορούν να τα «πειράξουν» καθώς τα οικονομικά τους δεν τους επιτρέπουν σοβαρές εργασίες αποκατάστασης, αφετέρου είναι ιδιαίτερα δύσκολο, να αξιοποιηθούν εμπορικά καθώς οι εν δυνάμει επενδυτές, βρίσκουν μία σειρά προβλημάτων προκειμένου να υλοποιήσουν τα projects, που επιθυμούν.

Κάποιες δε, πρώην, εμβληματικές κατοικίες στην οδό Βασιλίσσης Όλγας, που κάποτε ήταν διάσπαρτη από κτήρια στολίδια ρημάζουν καθώς οι σημερινοί ιδιοκτήτες, δεν τα βρίσκουν μεταξύ τους, με αποτέλεσμα να καταφεύγουν σε αυτά περιθωριακά άτομα, που συχνά προκαλούν φθορές.

Σε ό,τι αφορά τον δήμο Θεσσαλονίκης έχουν εντοπισθεί περίπου 700 κενά κτήρια, εκ των οποίων τα 200 είναι χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα.

Έχει εκτιμηθεί, μάλιστα, από εταιρείες real estate πως για το 70% των κτηρίων το μέσο κόστος αποκατάστασης και εκσυγχρονισμού ξεπερνά τα 400 ευρώ ανά τ.μ., δηλαδή συνήθως είναι υψηλότερο της αγοραίας αξίας. Και σαν να μην έφταναν όλα αυτά, καταγράφεται πως η πλειονότητα των κτηρίων ανήκει σε πάνω από 10 συνιδιοκτήτες(!), στους οποίους μπορεί να περιλαμβάνονται φυσικά πρόσωπα, εταιρείες, τράπεζες, φορείς του Δημοσίου, ασφαλιστικά ταμεία. Το αποτέλεσμα είναι να δημιουργείται μια βαβέλ ιδιοκτητών, που κάνει σχεδόν αδύνατη κάθε αναβάθμιση.

Όπως λένε εκπρόσωποι της αγοράς ακινήτων, «το πρόβλημα με τους πολλούς κληρονόμους που δεν συνεννοούνται ή δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα είναι πλέον γνωστό, υπάρχουν όμως και συγκεκριμένα νομοθετικά και γραφειοκρατικά εμπόδια, που δεν επιτρέπουν την αξιοποίηση αυτών των κτηρίων».

«Δύσκολα μπαίνει κανείς στη διαδικασία να επενδύσει σε ένα νεοκλασικό κτήριο. Στα 20 χρόνια που ασχολούμαι με τα κτηματομεσιτικά υπήρξαν περιπτώσεις Ελλήνων και ξένων επενδυτών που θέλησαν να αξιοποιήσουν εμπορικά διατηρητέα κτήρια και τελικά έκαναν πίσω. Ο χρόνος που θα χρειαζόταν για να λάβουν τις σχετικές εγκρίσεις και άδειες τους ώθησαν να αλλάξουν γνώμη» επισημαίνει ο συνιδρυτής της Parthenon Real Estate και πιστοποιημένος εκτιμητής ακίνητης περιουσίας, Κώστας Γεωργάκος.

Βασικές προϋποθέσεις για τα διατηρητέα κτήρια είναι να μην αλλοιωθούν η εσωτερική και εξωτερική τους μορφή, με αποτέλεσμα να ξεκινά ο Γολγοθάς των εν δυνάμει επενδυτών καθώς απαγορεύεται οποιαδήποτε επέμβαση χωρίς σχετική γνωμοδότηση από την Υπηρεσία Νεοτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων.

Όπως λένε καλά γνωρίζοντες το θέμα, υπάρχουν περιπτώσεις, όπως αυτή νεοκλασικού κτηρίου στη συμβολή των οδών Τσιμισκή με Βενιζέλου, που η εν δυνάμει επένδυση- αφορά ανάπτυξη ξενοδοχείου - παραμένει κολλημένη για 14 μήνες καθώς εκκρεμούν οι σχετικές εγκρίσεις.

Άλλη περίπτωση κτηρίου στην Κασσάνδρου με Ολυμπιάδος, που ενώ υπήρξε ενδιαφερόμενος για να το μετατρέψει σε ξενοδοχείο, το μετάνιωσε μετά από αναμονή μηνών.

Αντιδράσεις έχει προκαλέσει η εμπορική αξιοποίηση του πρώην κινηματογράφου Ηλύσια. Επίλυση του θέματος στο Κεντρικό Συμβούλιο Νεοτέρων Μνημείων

Κάποια άλλα κτήρια αποκτούν ζωή...

Εσχάτως κάποια νεοκλασικά κτήρια στη Βασιλίσσης Όλγας, αξιοποιήθηκαν καθώς

μετατράπηκαν σε bar-restaurants. Ο λόγος για την «Έπαυλη Μαρόκκου» στη συμβολή των οδών Βασιλίσσης Όλγας και Πέτρου Συνδίκου και για το «Casablanca», στην ίδια οδό στο νούμερο 18.

Υπάρχουν βέβαια και οι περιπτώσεις κτηρίων που πλέον έχουν ρημάξει και αναζητούν αγοραστή, κάτι που συχνά μοιάζει ουτοπικό λόγω της κατάστασης τους και του ποσού που οι ιδιοκτήτες το έχουν αποτιμήσει. Χαρακτηριστική περίπτωση διατηρητέο στη Βασιλίσσης Όλγας που φημολογείται πως πωλείται προς 1, 2 εκατ. ευρώ και οι συνιδιοκτήτες του αγγίζουν τους 11!

Λίγα λόγια για τα διατηρητέα

Τα διατηρητέα κτήρια αποτελούν σημαντικό κομμάτι της πολιτιστικής μας κληρονομιάς. Στην Ελλάδα τα διατηρητέα χωρίζονται σε δύο μεγάλες κατηγορίες ανάλογα με τον φορέα κήρυξης και προστασίας τους. Η πρώτη κατηγορία αφορά όσα ακίνητα υπάγονται αποκλειστικά στην αρμοδιότητα του υπουργείου Πολιτισμού και η δεύτερη όσα υπάγονται στην αρμοδιότητα του υπουργείου Περιβάλλοντος.

Αξίζει να σημειωθεί πως σε κάποιες περιπτώσεις υπάρχει παράλληλος χαρακτηρισμός και από τα δύο αρμόδια υπουργεία, κάτι που συνήθως αποφεύγεται. Τα διατηρητέα - νεότερα μνημεία αφορούν τα περισσότερα αστικά ακίνητα μετά από το 1830, για τα οποία εκδίδεται απόφαση του υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από εισήγηση της υπηρεσίας και γνώμη του συμβουλίου.

Αξίζει να σημειωθεί πως σε περίπτωση αγοράς ενός διατηρητέου ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να ελέγχει πρωτίστως σε ποιον φορέα υπάγεται η προστασία του κτηρίου και κατά συνέπεια το θεσμικό πλαίσιο και τους περιορισμούς που ενδέχεται να προκύψουν.

Πηγή: voria.gr