

Αποκατάσταση και αξιοποίηση διατηρητέων κτηρίων στην Ελλάδα

Το νέο κείμενο πολιτικής της διαΝΕΟσις περιγράφει μια ρεαλιστική και βιώσιμη λύση στο πρόβλημα, με την οποία μπορεί να δοθεί ξανά ζωή σε πολλά διατηρητέα κτήρια.

Τα διατηρητέα κτήρια και τα μνημεία αποτελούν σημαντικό μέρος της ταυτότητας μιας πόλης και, φυσικά, της πολιτιστικής κληρονομιάς της. Παρότι η αποκατάστασή τους είναι υποχρεωτική, συχνά αυτό δεν τηρείται. Με μια απλή περιήγηση στην Αθήνα και σε πολλές άλλες ελληνικές πόλεις κάποιος παρατηρεί πολλά κτήρια αρχιτεκτονικής και ιστορικής αξίας να στέκουν ερειπωμένα.

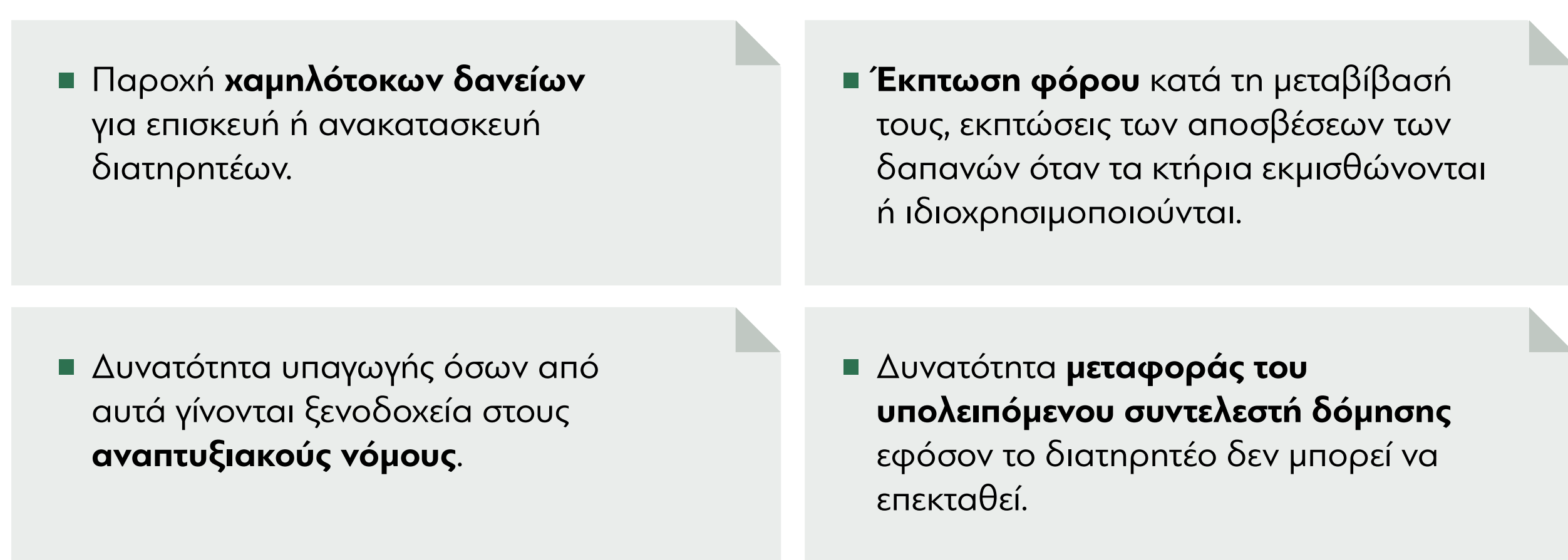
Το νέο κείμενο πολιτικής που δημοσιεύει η διαΝΕΟσις εστιάζει στην αξιοποίηση των διατηρητέων κτηρίων. Επισημώνει τους κανόνες που ισχύουν γι' αυτά μετά τον χαρακτηρισμό τους, και σχολιάζει τα εμπόδια, τις αντιφάσεις και τα κενά που αποτρέπουν την αξιοποίησή τους. Ο συγγραφέας του κειμένου, ο Επίκουρος Καθηγητής της Πολιτιστικής Σχολής του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας **Νίκος Τριανταφυλλόπουλος** παρουσιάζει επιπλέον ένα τεκμηριωμένο σχήμα για την αντιμετώπιση του προβλήματος, το οποίο έχει ως βάση την ισχύουσα νομοθεσία και ακολουθεί συστάσεις διεθνών οργανισμών.

Το πρόβλημα



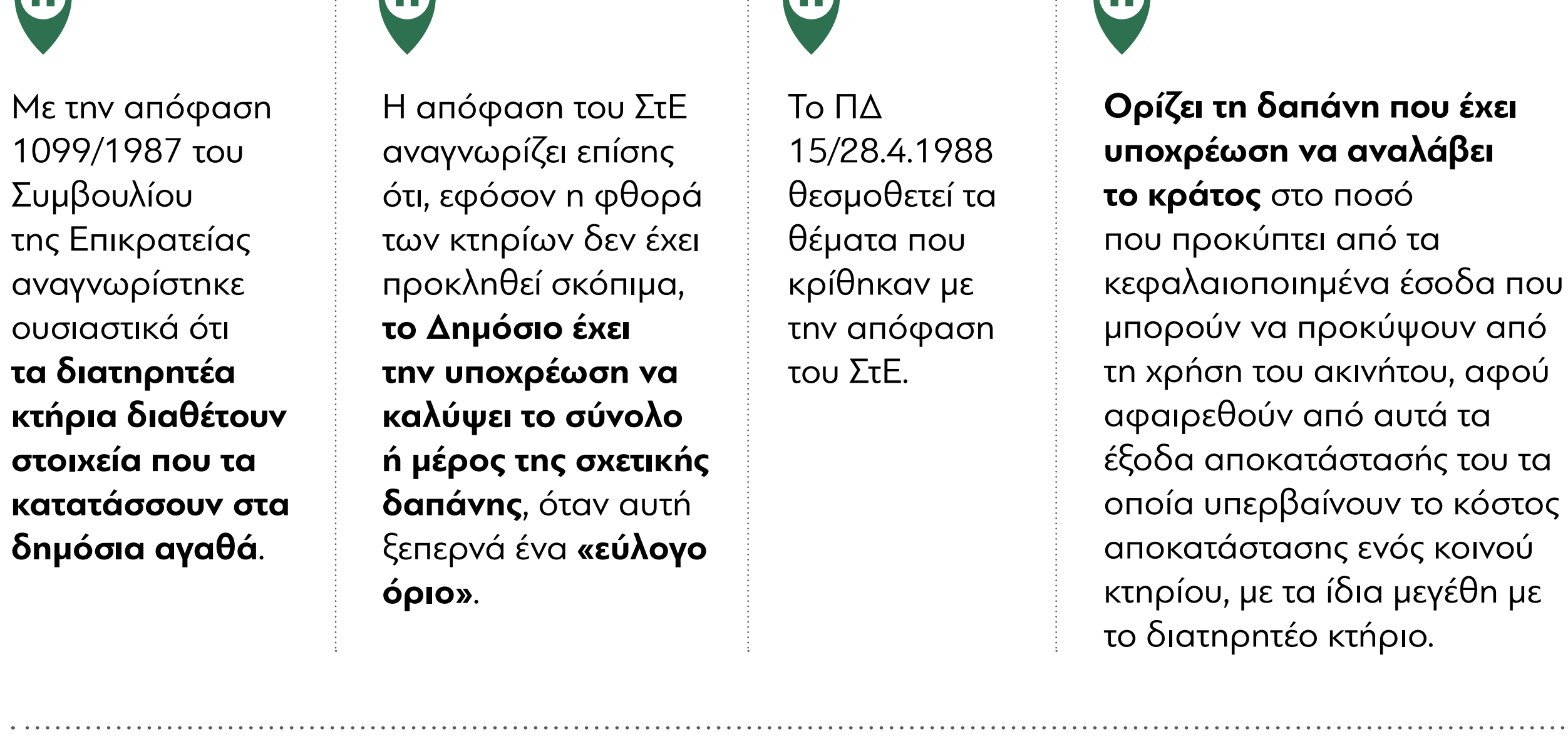
Τι γίνεται μέχρι σήμερα

Κατά καιρούς έχουν «τρέξει» μεμονωμένα προγράμματα παροχής κινήτρων για την αποκατάσταση διατηρητέων κτηρίων. Τι προβλέπουν κάποια από αυτά:

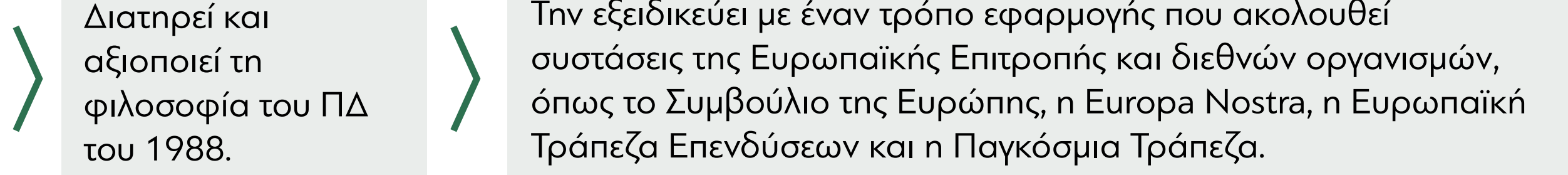


Γράφει το κείμενο: «Τέτοιες πολιτικές κινήτρων οδήγησαν μάλλον σε αμελητέα αποτελέσματα σε σχέση με τις ανάγκες και αποδείχθηκαν μη βιώσιμες. Επίσης, οι πολιτικές επικωρηγήσεων δεν είναι πάντοτε κοινωνικά δίκαιες και δεν εναρμονίζονται με τα όσα προβλέπει το θεσμικό πλαίσιο που έχει παραχθεί».

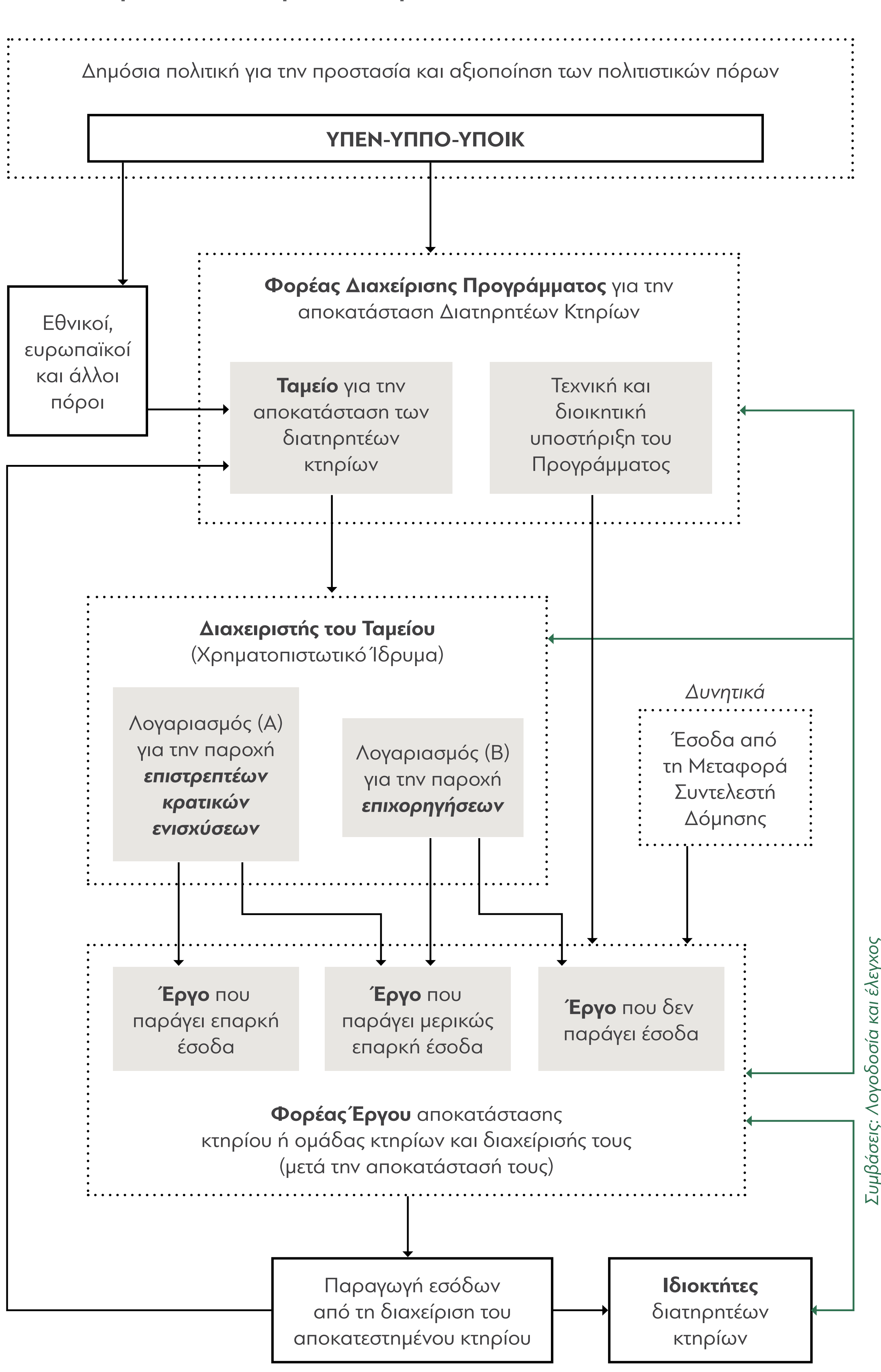
Προεδρικό Διάταγμα 15/28.4.1988



Το προτεινόμενο μοντέλο



Εικόνα: Το οργανόγραμμα του προτεινόμενου «μοντέλου» για την αποκατάσταση και επανάχρηση των διατηρητέων κτηρίων



Φορέας Διαχείρισης Προγράμματος Αποκατάστασης Διατηρητέων Κτηρίων: Κρατικός φορέας με ευθύνη του σχεδιασμού και της υλοποίησης εθνικής στρατηγικής για την αποκατάσταση των διατηρητέων. Υπό την εποπτεία του θα έχει ένα Ταμείο Παροχής Οικονομικών Ενισχύσεων, και μια Τεχνική Υπηρεσία που θα υποστηρίζει διοικητικά και τεχνικά την υλοποίηση των έργων.

Ταμείο για την Αποκατάσταση των Διατηρητέων Κτηρίων: Παρέχει οικονομικές ενισχύσεις σύμφωνα με τη στρατηγική του Φορέα, ο οποίος παρακολουθεί και ελέγχει την εφαρμογή της. Ο διαχειριστής του Ταμείου προσδιορίζει το «εύλογο όριο» και επομένως το ύψος της ενίσχυσης που θα πρέπει να δοθεί. Το Ταμείο διαχειρίζεται δύο λογαριασμούς: ο πρώτος παρέχει καμψότοκα δάνεια (λογαριασμός Α), και ο δεύτερος μη επιστρεπτές επικωρηγήσεις (λογαριασμός Β) όταν το κόστος του έργου ξεπερνάει το «εύλογο όριο». Η διαχείριση του Ταμείου προτείνεται να ανατεθεί σε χρηματοπιστωτικό ίδρυμα. Οι πόροι για τα δάνεια και τις επικωρηγήσεις, καθώς αφορούν διατηρητέα κτήρια, μπορούν να προέρχονται από το ΕΣΠΑ ή από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων.

Φορέας Έργου: Ιδιωτική εταιρεία η οποία διαθέτει την κατάλληλη τεχνολογία για να αναλάβει το κατασκευαστικό τμήμα του έργου και τη διαχείριση του ακινήτου για ένα χρονικό διάστημα, τουλάχιστον όσο χρειάζεται για την απόσβεση του κόστους αποκατάστασης. Πρέπει να εξασφαλίζει την επανάχρηση και συντήρηση του κτηρίου τουλάχιστον για το ίδιο χρονικό διάστημα. Μπορεί να αναλαμβάνει είτε αρκετά έργα αποκατάστασης μικρών κτηρίων, ή μεμονωμένα μεγάλα κτήρια. Θα πρέπει να λαμβάνει τραπεζικό δανεισμό με όρους αγοράς ή να χρησιμοποιεί ίδια κεφάλαια που να επαρκούν ώστε να δείχνει το πραγματικό ενδιαφέρον του για το έργο. Με τις μελέτες και το επιχειρηματικό του σχέδιο, μπορεί να διεκδικήσει χρηματοδότηση από τους πόρους του Ταμείου για λογαριασμό των ιδιοκτητών των κτηρίων, και τελικά, να πραγματοποιήσει το έργο.

Πλεονεκτήματα του προτεινόμενου μοντέλου

- ▶ Περιγράφει έναν **διαφανή και αποδοτικό τρόπο κορήγησης κρατικών ενισχύσεων**: συνδέει την παροχή τους με την **ένταξη των κτηρίων στην τοπική οικονομική ζωή**, την καλύτερη διαχείριση κτηρίων που υπάρχουν και, επιπλέον, την παραγωγή πολλαπλασιαστικών θετικών επιπτώσεων.
- ▶ Εξασφαλίζει σε σημαντικό βαθμό την **ανακύκλωση των πόρων**: τα δάνεια του Ταμείου σταδιακά, με την αποπληρωμή τους, θα επιστρέφουν σε αυτό και θα χρηματοδοτούν νέες επενδύσεις στην αποκατάσταση διατηρητέων κτηρίων.
- ▶ Απαλλάσσει τους ιδιοκτήτες των κτηρίων από τους πόρους που χρειάζεται να διαθέσουν, για να διεκπεραιώσουν τις αναγκαίες γραφειοκρατικές διαδικασίες και, εμμέσως, **τους ενθαρρύνει να αξιοποιήσουν τα κτήριά τους**.
- ▶ Ο δημόσιος Φορέας του Προγράμματος μπορεί να βοηθήσει, εφόσον το ζητήσουν, **τόσους ιδιοκτήτες, όσο και ομάδες Φορέων Έργων, παρέχοντας εγγυήσεις για τη σωστή και νόμιμη σύσταση και διαχείριση των συμβάσεων**.
- ▶ Είναι **ευέλικτο**, επειδή μπορούν να εφαρμοστούν πολλές παραλλαγές του, που θα ανταποκρίνονται στις ανάγκες πολλών περιπτώσεων αποκατάστασης διατηρητέων, σε διάφορες κλίμακες.
- ▶ Μπορεί να είναι χρήσιμο ακόμη και για την **αναβίωση εγκαταλελειμμένων παραδοσιακών τμημάτων πόλεων** ή οικισμών.