La vecchia scuola di Monticiano – (2)

i piccioni, veri padroni della vecchia scuola e il rappezzo in lamiera messo durante la amministrazione Becucci

il bando di gara del I lotto della nuova scuola

Il 12 giugno del 2008 la Giunta approva il progetto esecutivo che comprende la parte preponderante del I lotto: edificio delle scuole elementari (inclusi uffici, sala professori ed auditorium) ed edificio della mensa con seminterrato per gli impianti tecnologici. Il bando prevede un importo 1’733’000€ di cui circa 1’300’000 € in lavori e la cessione della vecchia scuola per un controvalore di 850’000€.

Il bando di gara è dell’8 agosto con scadenza al 15 settembre; il 18 settembre vengono aperte le buste ma la assegnazione non avviene perché l’offerta che verrà poi giudicata vincitrice (cooperativa Montemaggio) presenta delle irregolarità di tipo tecnico rispetto alla documentazione obblogatoria. La apertura delle offerte economiche viene sospesa e la commissione

valutatrice, il 31 ottobre, invia un quesito alla autorità di vigilanza sui lavori pubblici a Roma.

La risposta da Roma arriva solo il 12 febbraio del 2009. La irregolarità (che riguardava il mancato deposito di alcune autodichiarazioni da parte dei 2 vicepresidenti e del direttore lavori, autodichiarazione presentata però dal presidente) viene considerata *sanabile a posteriori* tramite integrazione documentale. Tale integrazione avviene e la commissione aggiudicatrice si riunisce nuovamente il **10/03/2009** ed esamina le due offerte ritenute valide.

le offerte

La **busta numero 3** corisponde alla **Cooperativa Montemaggio;** si tratta di una cooperativa costituita nel gennaio 1945 da lavoratori del settore edilizio che decisero di impegnarsi nella ricostruzione e la scelta del nome (un luogo importante per la resistenza senese) è molto significatva.

La Cooperativa ha operato prevalentemente nella zona di Colle val d'Elsa ed è entrata in liquidazione nell'autunno del 2012 a causa di crediti non pagati da una società partner a partecipazione pubblica del comune di Colle. Il concordato preventivo non ha avuto esito e ora la società è ora in liquidazione (equivalente al fallimento).

La **busta numero 4** corrisponde ad una associazione temporanea di impresa tra la **S.I.G.E.S. srl** (Società Italiana Gestione Edilizia e Servizi), una piccola società del Bresciano e un operatore locale (**Fabri Alfio** – ditta individuale di Terni).

Le offerte economiche vengono aperte e risultano i seguenti importi:

- La Montemaggio offre un ribasso del 5.01% e una offerta in rialzo a 880'000€ per la vecchia scuola.
- La SIGES offre un ribasso dello 0.066% e una offerta a 850'000€ per la vecchia scuola.

L’appalto viene assegnato in via definitiva alla Montemaggio mentre la SIGES presenterà ricorso al TAR Toscana richiedendo la esclusione della Montemaggio per irregolarità documentali non sanabili. Su questo ricorso il Tar si pronuncerà solo nel 2012 dando ragione alla SIGES, ma i lavori, intanto si sono conclusi e alla SIGES, essendo impossibile annullare gli effetti dell’appalto illegittimo, spetterà solo un risarcimento monetario dell’ordine di 40’000 € pagato dal comune (soccombente nel ricorso) che lo costringeranno ad attivare un debito fuori bilancio per dare seguito alla sentenza.

preliminare di vendita e appalto del I lotto

L’**11 giugno del 2010** (a due anni dal bando) il Comune e la Cooperativa sottoscrivono davanti al notaio Mandarini di Siena sia il preliminare di vendita della vecchia scuola, sia il contratto di appalto.

il preliminare

il preliminare fa riferimento all’avvenuta aggiudicazione della gara (**20 luglio 2009**) e all’impegno della Montemaggio a *rendersi acquirente del vecchio edificio scolastico per un valore offerto di 880.000 € e ciò a scomputo parziale del corrispettivo dell’appalto*. Seguono la descrizione del bene e quella della modalità di pagamento con scomputo dei pagamenti sullo stato di avanzamento lavori. Per quanto riguarda la vendita si scrive: *il contratto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato* ***entro e non oltre 60 giorni*** *dall’approvazione del certificato di regolare esecuzione dei lavori…*

Questa storia dei 60 giorni è importante perché i lavori termineranno nel 2012, con tanto di inaugurazione nel mese di settembre ma nessuno, nè sul versante della Montemaggio, nè sul versante del comune, si occuperà della questione e sarà il

sindaco Colozza a roprendere in mano la questione.

La Montemaggio è in *altre faccende affacendata* mentre in comune c'è, da pochi mesi, la Sindaca Sandra Becucci che *appare non informata su questo punto* e la situazione rimarrà *sul terreno dell'indistinto* sino a che il crollo parziale del tetto e l'infestazione da piccioni porranno il problema di chi si debba occupare della messa in sicurezza.

Per il Comune è la Montemaggio a doversi occupare delle emergenze ma, ahimè, si scopre che non c'è stato il rogito. Si osserva, da parte comunale, che nei contratti di compravendita, solitamente è l'acquirente a farsi carico della fissazione del rogito e del pagamento delle spese notarili. E' così in occasione del preliminare, ma non lo è per il rogito anche se la Montemaggio ha già pagato per l'acquisto.

l'appalto

L'appalto è contestuale al preliminare di acquisto e si compone di 15 articoli. L'importo è di 1'367'000 € e verrà corrisposto a rate seguendo la progressione dei lavori mentre gli 880'000 € del contro valore della vecchia scuola saranno via via scalati tramite compensazione. Dunque il Comune di Monticiano costruirà la scuola a costo zero visto che la differenza è di 487'000 € e lo stesso comune ha ricevuto dalla fondazione MPS un finanziamento di 800'000 €.

La consegna dei lavori è avvenuta il **14/09/2009** e il termine di ultimazione previsto (di 540 giorni solari) ci porterebbe all'**8/03/2011**. In realtà si andrà un po' più in là al 2012. Nel contratto di appalto si dà atto che la disponibilità del bene è stata trasferita alla Montemaggio

Non ho trovato traccia delle ragioni di tale ritardo e nemmeno dell'avvenuta data di fine lavori e collaudo perché per ragioni storiche, che ho avuto modo di verificare quando collaboravo con Sandra Becucci, i nostri archivi cartacei sono abbastanza disordinati e un ulteriore pasticcio è avvenuto

quando, qualche anno fa, è stato cambiato il sistema informatico e il vecchio del comune sito risulta accessibile solo agli addetti ai lavori e su richiesta.

Alla fine tramite il nostro legale risulta che il collaudo è del 4/07/2013 e quindi il rogito doveva avvenire entro il 02/09/2013.

la scoperta del mancato rogito

Sembra paradossale ma dal 2012 (quando la nuova scuola viene inaugurata) al 2014 quando si rendono necessari i primi lavori di tipo igienico e di messa in sicurezza nessuno, nè sul versante politico nè all'interno degli uffici del Comune, si accorge del mancato rogito, finché la Sindaca Becucci si rivolge alla Montemaggio per ordinare lavori di messa in sicurezza e si sente rispondere che loro non c'entrano perché il bene è di proprietà comunale.

Così, nel corso della gestione Becucci, vengono realizzati a spese del comune due interventi: il primo per la sistemazione provvisoria di una porzione di tetto con copertura provvisoria in lamiera con l'intento di impedire l'ingresso libero ai piccioni oltre che di ridurre le infiltrazioni meteoriche, il secondo per la messa in sicurezza della gronda lungo la via Barazzuoli (si veda l'immagine di apertura).

I lavori vengono eseguiti con due distinti interventi e hanno un onere per il comune intorno ai 50'000€ giustificati da ragioni di straordinarietà ed urgenza. Nulla invece risulta in ordine al trasferimento di proprietà anche se, come si vede dalla relazione tecnica qui sotto la Montemaggio ha già preso, internamente, la decisione di non procedere al rogito.

le sofferenze della Montemaggio

Mentre avranno inizio e termine i lavori del II lotto (di nuovo con finanziamento della Fondazione ma sulla base di un

appalto affidato ad altro operatore) la Cooperativa Montemaggio entra in stato di sofferenza con richiesta di concordato preventivo e, poiché la vecchia scuola è iscritta al registro dei cespiti della cooperativa, essa incarica l'architetto Elisabetta Corsi di procedere ad una valutazione del *valore di mercato allo stato attuale*.

La relazione è del **dicembre 2014** e si tratta del documento più completo e strutturato sulla intera vicenda; il Sindaco Serragli ne viene a conoscenza nelle interlocuzioni legali per definire la questione della proprietà ed è già stato citato in un recente Consiglio Comunale.

descrizione della proprietà e degli immobili

Tre livello fuori terra, un piano a soffitte, resede di accesso per un totale di 1'559 mq. L'ediificio originario è degli anni 30 del 900 con corpi di fabbrica aggiunti negli anni successivi sino agli anni 80. La superficie commerciale è di 1'175 mq e vengono allegate foto e mappe catastali di ogni porzione del bene inclusa la parte che non è stata alienata.

Il comune ha adottato una **variante urbanistica il 19/03/2012** che prevede per la attuazione dell'intervento un *progetto unitario sull'intero edificio* con destinazione residenziale su tutti i piani ad eccezione del piano terreno dove è previsto terziario, commerciale, …

Scrive l'archietto che gli strumenti urbanistici sono aperti e interessanti ma il limite principale sta nello *scarso livello della domanda*. Le agenzie immobiliari locali indicano *per il residenziale 1'400 €/mq* e *1'500 €/mq per le destinazioni commerciali* e direzionali con *tempi di realizzo superiori ai 24 mesi*

criteri di valutazione e considerazioni in merito

Si ipotizza una superficie a destinazione commerciale al piano terreno, servita da un'eventuale piano a parcheggio e per la

restante parte una prevalente destinazione abitativa con piccoli spazi di direzionale.

Si ipotizza che il mercato locale possa assorbire in tempi accettabili 600 mq di commerciale, 200 mq di direzionale e 600 mq di residenziale con i seguenti elementi di:

- *apprezzamento*: posizione centrale, presenza di servizi pubblici, disponibilità di volumetrie flessibili
- *deprezzamento*: situazione incerta del mercato, limitata possibilità di aumenti di superficie, complessità tecnico strutturale

destinazione d'uso	mq	costo €/mq	totale €
commerciale e parcheggi (PT)	600	800	480'000
direzionale (P 1-2)	200	850	170'000
residenziale (P 1-2-3)	600	850	510'000
A – Totale lavori			**1'160'000**

Spese	incidenza	importo €
Oneri urbanizzazione	10%	116'000
Spese tecniche	7%	81'200
Utile impresa	20%	232'000
B – Totale spese		**429'200**

Valore di mercato a lavori finiti	mq	€/mq	**totale**
commerciale inclusi posti auto	600	1’500	900’000
direzionale inclusi posti auto al PT	200	1’500	300’000
residenziale inclusi posti auto al PT	600	1’400	840’000
Totale ricavi			**2’040’000**
Costi trasformazione (A+B)			**-1’589’200**
Totale valutazione			**450’800**

Osservazioni alla luce della valutazione dell’architetto

l’ingresso dal resede di via Barazzuoli

Sono trascorsi 4 anni dalla stipula del contratto con il comune e la cooperativa Montemaggio si rende conto di aver *buttato nella spazzatura*, per lavori eseguiti ma supervalutati, circa 430’000€ e la cosa non finisce qui perché, di lì a qualche anno, nell’ambito del processo di liquidazione, la cooperativa rinuncerà a procedere al rogito e dunque la cooperativa avrà compiuto gratis lavori per 880’000€.

Ciò che *lascia senza parole* è l’inerzia della amministrazione comunale: ci sono inadempienze contrattuali; l’edificio che era giudicato poco adatto ad una ristrutturazione si sta ulteriormente e progressivamente deteriorando; ci sono

problematiche legate alle responsabilità in ordine a igiene e sicurezza, ma non accade nulla e ci si limita a lavori tampone man mano che capita una emergenza.

Viene da chiedersi per quale ragione la Montemaggio abbia partecipato alla gara d'appalto essendo a conoscenza che, nell'immediato, avrebbe fatto lavori per un milione e trecentomila euro ricavandone poco più di 400 mila e senza avere un piano di rientro per l'edificio della vecchia scuola. Erano alla *canna del gas* e avevano bisogno di liquidità? Hanno completamente sbagliato il piano industriale? Si trattava di una partita politica in cui alla Montemaggio bisognava garantire una commessa sostanziosa?

La relazione dell'architetto Corsi non sarà mai trasmessa al comune di Monticiano che ne viene in possesso, anni dopo durante la amministrazione attuale attraverso le interlocuzioni con gli avvocati e i curatori fallimentari che porteranno alla riacquisizione del bene da parte del Comune e alla rinuncia ad azione risarcitorie da parte della Montemaggio in liquidazione. E' bene però osservare per le *anime belle* che si oppongono alla demolizione che già nel 2014 il costo di trasformazione è di 1'500'0000 per chi detenga la proprietà dell'immobile e che, come vedremo nel terzo degli articoli, dal 2014 ad oggi, i costi sono aumentati, l'immobile si è ulteriormente deteriorato mentre i prezzi di mercato per una eventuale vendita, anche solo parziale, sono rimasti gli stessi.

2017 – la lista civica di Colozza vince le elezioni

La amministrazione Becucci termina nel 2017. La pendenza circa il rogito della vecchia scuola è ancora aperta con la Montemaggio che *rinvia e casca dalle nuvole* e non ho trovato solleciti formali o messe in mora nei suoi confronti.

Alle elezioni si presenta una lista civica (*uniti per il*

rinnovamento) che presenta come candidato sindaco un colonnello dei carabinieri in pensione (**Maurizio Colozza**) e che raccoglie sia la vecchia rappresentanza ambientalista di sinistra (Lucia Ganozzi), sia la destra di opposizione (Mircko Giorgini).

Il PD decide di presentarsi in proprio lasciando cadere l'ipotesi di interlocuzione con altre forze in vista di una lista civica e di una candidatura scelta attraverso primarie come avevo proposto dopo essere stato incaricato di stendere una bozza di programma e di inconrare le forze disponibili ad una alleanza e la lista avversa.

Su questo punto si consumerà la rottura con me; il candidato (Serena Bartalucci) lo sceglie il PD anche se, a scelta fatta, si inventerà comunque una sigla non di partito (*Progetto Monticiano*).

Il risultato segna la debolezza della amministrazione uscente e così Colozza prende 374 voti contro i 359 di Bartalucci e Monticiano, per la prima volta dal 45 cambia tipo di amministrazione. Colozza ha un netto incremento rispetto al risultato di Giorgini contro Becucci e tale inversione diventerà nettissima nel 2021 quando si andrà a nuove elezioni dopo la morte di Colozza per COVID. Potete leggere notizie e commenti alla pagina dedicata a Monticiano.

le inadempienze contrattuali relative alla nuova scuola

Sono passati pochi anni dalla inaugurazione e il nuovo edificio scolastico presenta numerosi problemi: parte per cattiva esecuzione delle opere, parte perché alcuni interventi necessari non erano stati previsti (come la passerella coperta per spostare i bimbi dalla scuola alla mensa).

Il Sindaco Colozza commissiona al geometra Giacomo Rosi di effettuare una ricognizione nel luglio del 2019 e dalla ricognizione (con allegata documentazione fotografica) emerge

una sequela di piccoli e medi interventi che necessitano di essere fatti per una prima stima intorno ai 50 mila euro. A consuntivo tra il 2018 e il 2021 risulterà una spesa intorno ai 130 mila euro di lavori che il Comune dovrà commissionare e pagare direttamente perché nel frattempo sono scaduti i termini di contestazione a garanzia.

nuovi problemi di messa in sicurezza del vecchio edificio

Il 19/06/2019 il sindaco Colozza, preso atto che la cooperativa è in liquidazione, invita il liquidatore giudiziale ad effettuare il rogito nel termine di 10 giorni ma non riceve alcun riscontro.

Il 28/06/2019 avviene il crollo di una porzione di solaio al'interno della vecchia scuola. Il sindaco Colozza si rivolge al comitato provinciale dei vigili del fuoco di Siena e dopo che è stata effettuata la ricognizione il comando dichiara che: *c'è una situazione di pericolo per la sicurezza pubblica per la presenza di distacchi di grosse porzioni di controsoffitto all'interno dell'edificio, gravi e localizzate ovunque infiltrazioni di acqua, nonché pregiudizio della salute pubblica per la presenza di una colonia di piccioni, carcasse di animali, ratti e un'enorme quantità di guano il cui peso pregiudica la solidità dei solai.*

Il comando, pur non ravvisando al momento pericoli imminenti, richiede ulteriori e più approfonditi controlli da parte di ditta specializzata relativi alla stabilità dell'immobile nonché, nell'immediato, lavori di ripristino e consolidamento della copertura e il posizionamento di transenne su un lato dell'ingresso in piazza Sant'Agostino per tutta la sua lunghezza ad una distanza di 2.50 m a salvaguardia dell'incolumità delle persone

Alla luce di tutto ciò Colozza ordina alla cooperativa di far eseguire i necessari controlli strutturali e di procedere alla

sistemazione del tetto ed alla bonifica del guano. Ma per un difetto di indirizzo pec la ordinanza non risulta recapitata e il 22 luglio, sentito il commissario liquidatore, la ordinanza viene revocata in autotutela essendosi nel frattempo la Montemaggio dichiarata disponibile a una prima bonifica del guano e parziale sistemazione del tetto la vori che saranno eseguiti solo in parte. Si entra ormai in pieno lockdown da COVID; non ci sarà alcuna verifica delle condizioni strutturali e nemmeno una significativa sistemazione della copertura.

Ma Colozza non si limita alle ordinanze il 12 luglio si presenta ai Carabinieri di Monticiano e deposita, ad evitare che la documentazione sparisca o venga occultata, quanto ha avuto modo di raccontare in una assemblea pubblica la sera precedente: la gara di assegnazione si sarebbe svolta in maniera irregolare o addirittura fraudolenta. E Colozza consegna ai carabinieri 10 documenti al fine di evitare che le prove possano disperdersi, deteriorarsi od essere modificate.

(2- continua)

Su Pensieri in Libertà trovi qui gli articoli che riguardano Monticiano e anche la prima puntata)