

La vecchia scuola di Monticiano – (3)



la scuola è pienamente del Comune

Ci sono voluti 10 anni per concludere la pratica relativa alla mancata voltura di proprietà da parte della Montemaggio: procedura complicata dal fatto che sul piano contrattuale erano stati definiti l'impegno ad acquisire, la modalità di pagamento da parte della Montemaggio, i termini per procedere al rogito, ma nulla si scriveva in ordine ad eventuali inadempienze. Di qui il rimpallo di responsabilità sulla titolarità del bene e sui doveri in ordine alla messa in sicurezza.

Il 13/03/2022 il giudice fallimentare prende atto della istanza con cui il liquidatore giudiziale della pratica Montemaggio ha trasmesso l'intenzione di rinunciare al credito vantato verso il comune di Monticiano. Si legge nella disposizione del giudice: *alla luce della perizia di stima, le condizioni dell'immobile, i costi necessari al trasferimento, i conseguenti oneri economici per l'eventuale demolizione, ricostruzione o riconversione, determinano un valore attuale fortemente negativo dell'asset oggetto dell'istanza anche in*

ragione delle scarse possibilità di un'utile collocamento sull'attuale mercato immobiliare.

Dunque la vecchia scuola ritorna (a costo zero) nella piena disponibilità e proprietà del Comune. La Montemaggio rinuncia al bene e ad ogni pratica risarcitoria per ragioni tecniche legate all'iter del processo fallimentare.

L'orientamento alla demolizione

Negli ultimi mesi del 2025 la Amministrazione Comunale, a guida Alessio Serragli, si è orientata alla demolizione della vecchia scuola dopo aver preso atto, attraverso contatti di tipo informale con operatori della edilizia e con la Coop amiatina per quanto riguarda gli spazi commerciali. Coop si è detta interessata ad uno spazio commerciale più ampio di quello attuale, purché pronto, ma non a farsi carico di oneri di realizzazione, mentre gli imprenditori privati, fatti due conti sulle metrature, sulla collocazione centrale mancante di spazi verdi, sui costi di realizzazione e sugli introiti da vendita si sono dichiarati non interessati nemmeno se l'area fosse ceduta ad un prezzo molto conveniente.

Siamo dunque in presenza di un edificio dismesso da anni, in situazione di grave degrado ambientale e strutturale che le amministrazioni comunali avevano ceduto in vista di una ristrutturazione urbanistica e che è tornato nella disponibilità della amministrazione a causa della cattiva gestione di chi lo pagò 10 anni fa 880'000€ senza poi provvedere agli atti di trasferimento di proprietà.

Si giunge così alla delibera di Giunta del 29 dicembre 2025 che parla *di demolizione di edificio dismesso e riqualificazione dello spazio risultante e approva il documeto di indirizzo progettuale (DIP)* atto indispensabile per gli adempimenti successivi.

Nelle premesse si afferma che:

- *il fabbricato versa in stato di fatiscenza: il tetto ha ceduto in più punti, l'immobile è infestato da piccioni e dal relativo guano. Lo stato dell'immobile è tale da destare preoccupazione sia in ordine alla sicurezza pubblica, per potenziali pericoli di crolli di materiali dall'edificio che affaccia sulla piazza principale del centro abitato, sia in ordine alla salubrità del luogo a causa della presenza di piccioni e del relativo guano ... che detto fabbricato è foriero di una situazione complessiva di degrado che interessa tutto l'accesso al centro storico del capoluogo comunale*
- *è considerato necessario e urgente procedere a riqualificare l'area in parola procedendo a demolire il fabbricato sopraindicato in quanto, procedere a una sua ristrutturazione risulterebbe eccessivamente oneroso, anche in considerazione del fatto che la consistenza dei volumi in rapporto alla difficoltà di rifunzionalizzarli, stante l'attuale carenza di domande in proposito, e della non necessità di trasferirvi funzioni comunali differenti*

In buona sostanza dice la giunta: è pericoloso, non ha prospettive, demolirlo significa ridare un nuovo volto all'accesso al paese completando la circolarità della piazza e allargando lo spazio pubblico.

Le norme prevedono che interventi del genere siano sostenuti da un documento di indirizzo alla progettazione, in sigla DIP, ed è questo l'oggetto della delibera che, su proposta dell'area tecnica va a prevedere un impegno per complessivi 192'700 € di cui circa 135'000 sono quelli per la demolizione e messa in sicurezza dell'area.

L'orientamento a demolire è suffragato da una e-mail sempre del 29 dicembre relativa alla ispezione per constatare lo stato di fatto dell'immobile da parte dell'ingegner Cosimo Schirano, cui sarà affidato il giorno successivo, l'incarico di predisporre il progetto di fattibilità tecnico economica

che al momento non è stato ancora consegnato:

- *L'immobile, già solo a vista, è interessato da svariati fenomeni di degrado tra i quali diversi crolli della copertura con conseguenti infiltrazioni delle acque meteoriche dai solai di piano e dalle pareti. Ne conseguono ammaloramenti diffusi dai solai, del vano scala e delle pareti perimetrali.*
- *Giova precisare in questa sede che il solo rifacimento della copertura, dovendo lo stesso necessariamente interessare tutta la superficie dell'immobile, si concretizzerebbe in un più ampio intervento, anche ai sensi delle normative vigenti per le costruzioni in zona sismica, senza per altro arrestare il degrado ormai in corso delle restanti parti dell'immobile*

la petizione popolare

Il 29/12, nella stessa giornata di approvazione del documento di indirizzo progettuale si è tenuta una assemblea pubblica in cui la amministrazione comunale ha iniziato ad esporre le sue intenzioni in ordine all'abbattimento della ex scuola.

Pochi giorni dopo si è costituito un COMITATO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO DI MONTICIANO che ha promosso una *Raccolta firme contro la demolizione e a favore del recupero dell'edificio "Vecchia scuola" situato In Piazza Sant'Agostino con lo slogan Difendiamo Il patrimonio di tutti contro la fretta di demolire – Firma per chiedere un recupero intelligente, sostenibile e utile alla nostra comunità.*

Il comitato dichiara di avere raccolto circa 300 firme (non ancora depositate) sotto una petizione in cui si chiede all'amministrazione comunale di Monticiano e ad ogni altra Autorità o Ente, territorialmente o funzionalmente competente: la salvaguardia definitiva della "Vecchia Scuola", abbandonando ogni progetto di demolizione, procedendo con la messa in sicurezza per garantirne l'integrità nelle more del

recupero e l'avvio di un processo di rigenerazione partecipata che ne preservi il valore storico, garantendo il reperimento dei fondi necessari alla sua piena restituzione alla comunità.

Poiché nella petizione si parla genericamente della necessità di *impegnarsi nella intercettazione di fondi necessari alla riqualificazione dell'immobile al fine di raggiungere l'obiettivo più alto garantire un polo di servizi moderno e dinamico che permetterebbe di adattarsi alle necessità future della popolazione garantendo vitalità e attrattività permanente nel cuore di Monticiano* ho girato la richiesta al Sindaco, per sapere cosa è stato fatto per intercettare finanziamenti ex PNRR e quali sono in progetti in corso d'opera o che saranno attivati. Premesso che per richiedere contributi bisogna presentare un progetto cantierabile e non *belle intenzioni* questo è quanto è stato fatto dal 2020 ad oggi (con tra parentesi il costo dell'intervento):

- fondi PNRR (con diversi interventi) circa 800'000€ di contributo ministeriale
- □ caldaia biomasse per le scuole 170'000€ (270'000€)
- □ efficientamento del palazzo comunale 290'000€ (360'000€)
- □ primo lotto della pavimentazione della vecchia piazzetta di Iesa 190'000€ (300'000€)
- □ ultimo lotto della pavimentazione di San Lorenzo 180'000€ (350'000€)
- □ impianti sportivi 360'000€ (690'000€)
- □ passerella per San Galgano 120'000€ (350'000€)

A ciò si aggiungono interventi di importo minore (sotto i 100'000€) per un totale finanziamenti che sommati si collocano tra i 150 e i 200'000€. Siamo ben oltre i 2 milioni di € a proposito di quanto suggerisce la petizione. Progetti cantierabili e contributi richiesti ed ottenuti.

Il PD e l'ANPI si sono schierate con comunicati e dichiarazioni alla stampa e sul tema si è già tenuta una seduta di Consiglio Comunale per discutere di una mozione

presentata dalla minoranza e che è stata respinta. Nell'occasione il Sindaco si è impegnato a convocare al più presto una nuova assemblea pubblica in cui illustrare gli intendimenti della amministrazione. Nel frattempo si è tenuto, il 6 marzo (ieri) un incontro informale di tipo informativo e di raccolta di suggerimenti in cui i consiglieri sono stati messi a conoscenza delle relazioni di valutazione sullo stato dell'immobile e sui primi preventivi per la eventuale demolizione.

le valutazioni più recenti

Per dare sostegno al proprio indirizzo il Sindaco ha pregato **l'architetto Nicola Valente** (presidente dell'Ordine degli Architetti di Siena dal 2018 al 2022 che, dai tempi della amministrazione Cresti, segue le problematiche dei nostri edifici pubblici inclusa la scuola). Dopo interlocuzioni verbali del febbraio 2026 il Comune dispone di una relazione tecnica protocollata il 2 marzo 2026.

stato attuale

La metratura coinvolta è di **1'247 m²**. Dopo averne descritto le caratteristiche costruttive, Valente afferma che: *l'immobile, dismesso da decenni, presenta un quadro di avanzato degrado strutturale e materico. Tale condizione risulta esasperata dalle copiose infiltrazioni meteoriche conseguenti al collasso della copertura in più punti. L'azione dell'acqua ha irrimediabilmente intaccato i controsoffitti e i solai sottostanti, inducendo a presumere una **compromissione statica dell'intero sistema di orizzontamenti**. A fronte dell'evidente pericolo di crollo, l'ispezione completa dei luoghi è allo stato preclusa.*

previsioni di PRG (piano operativo)

Le norme tecniche di attuazione prevedono che l'edificio di circa 10'000 m³ debba essere abbattuto e parzialmente

ricostruito con diversa sagoma con una superficie utile di 1'800 m² sia destinato per un sesto a servizi pubblici e per 5/6 ad attività private.

analisi di mercato

I valori di riferimento attuali per il centro storico di Monticiano oscillano tra i 740 e i 1'150 €/m² che, applicando i fattori correttivi di deprezzamento (faticenza ed elevata volumetria), inducono il tecnico ad una stima a rustico tra i 250 e i 350 €/m². Come si vede, trascorsi 11 anni dalla stima dell'architetto Corsi (per conto di Montemaggio), il bene si è ulteriormente svalutato.

A questo punto l'architetto Valente procede alla stima del valore di mercato ipotizzando di applicare l'incremento di superficie previsto dalle Norme tecniche di attuazione sino a 1'800 m² con 300 m² a servizi pubblici e 1500 m² a residenziale e commerciale il che genererebbe **un valore di mercato futuro di 2'070'000 €** (1'800 m²x1'150 €/m²).

stima dei costi di trasformazione

Se, a questo punto, si valuta cosa si debba fare per valorizzare l'immobile risulta che l'operazione sarebbe assolutamente non conveniente per un ipotetico operatore e ciò determina la inevitabilità dell'abbattimento.

Categorie di intervento	Costo unitario (€/m²)	Costo totale (min-max) €
allestimento di cantiere e demolizione solai, smontaggio tetto, smaltimento	150-200	187'500-250'000

Rifacimento/consolidamento solai, rifacimento del tetto, adeguamento antisismico	400-500	500'000-625'000
impianti (idraulico, termico, elettrico)	200-300	250'000-375'000
Finiture (pavimenti, infissi, intonaci)	400-500	500'000-625'000
Spese tecniche (progettazione esecutiva, DL Sicurezza)	12%-15%	172'000-280'000
Totale stimato	1'310-1700 €/m²	1'610'000-2'150'000

Osserva il professionista che il costo di trasformazione eguaglia o supera il valore di mercato azzerando il margine di profitto e, a questo punto il professionista osserva che il bene presenta dunque un valore attuale tra i 300 e i 400 mila euro con orientamento prudenziale al limite inferiore.

Ed ecco trasformata in numeri la impressione che, per questo edificio, a meno di volerci buttar dentro una vagonata di euro a fondo perduto, non resta che l'ipotesi dell'abbattimento.

perchè non ha senso un imponente investimento comunale

A questo punto, illustrati i dati di fatto, voglio esprimere sinteticamente e senza mezze misure il mio pensiero sul tema.



Monticiano è già dotato di una rete di infrastrutture pubbliche sovradimensionata rispetto al numero di abitanti: ha una piscina, ha impianti sportivi di primo ordine che, finalmente, sono gestiti in maniera imprenditoriale, ha 2 edifici di culto importanti nel capoluogo oltre a quelli nelle frazioni, ha una scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado relativamente recenti, ha il centro della biodiversità con tutte le strutture di corredo in termini di locali, spazi per mostre e auditorium, ha una RSA, ha un centro per accoglienza naturalistico-ambientale come il Gonna 2 pronto da 15 anni, mai aperto e che rischia di finire in una progressiva spirale di degrado, ha un mini supermercato Coop nel capoluogo e una bottega nella frazione principale (Iesa). Infine a Petriolo esistono terme libere, terme private convenzionate e una locanda oltre al parco archeologico lungo la vecchia cinta muraria e si sta operando per realizzare il parcheggio pubblico necessario.

A fronte di tutto ciò il Comune manca di strutture ristorative ed alberghiere adeguate per carenza di attività imprenditoriali private (recentemente ha cessato la attività l'albergo ristorante da Vestro) mentre da tempo hanno chiuse le locande ristorante a Tocchi e a Iesa.

Il mercato dell'edilizia è stagnante e ciò crea una spirale negativa (bassi prezzi di realizzo associati a difficoltà a vendere). L'unica cosa che *funziona* è il mercato delle seconde case a causa del pregio ambientale del territorio e dei prezzi di acquisto relativamente bassi legati alla situazione generale di degrado.

Il costo della messa in sicurezza della vecchia scuola, senza garantirne la possibilità di utilizzo, si avvicina al milione di euro mentre ce ne vorrebbero quasi 2 per renderla disponibile ad un utilizzo vero e proprio. Ciò vorrebbe dire gravare ogni cittadino di Monticiano di un debito dell'ordine di 1'000€ a testa dai lattanti ai centenari per rendere disponibili ulteriori spazi pubblici di cui non esiste necessità.

Come ha spiegato il sindaco in C.C. i margini di accensione di nuovi mutui coprono a malapena la possibilità di ampliamento del cimitero e per finanziare quella che giudico un'opera inutile e senza prospettive bisognerebbe alzare in maniera sensibile le tasse comunali. Ci sono parole molto di moda che si agitano quando non si hanno proposte concrete; una di queste è la *progettazione partecipata* e la sua variante della *rigenerazione partecipata* una cosa molto bella da raccontare perché non comporta assunzioni di responsabilità.

Utilizzi di tipo privatistico (mix di commerciale, direzionale e residenziale) risultano poco appetibili perché i costi di realizzazione, stanti i prezzi di vendita sul mercato, sono tali da non garantire una adeguata redditività dell'investimento e dunque ho dei forti dubbi anche sulla realizzabilità pratica di un eventuale concorso di

progettazione in cui al vincitore sia garantita la acquisizione a costo zero del bene in cambio della cessione al comune di un'adeguata metratura di spazi da utilizzare per affitto a prezzi calmierati e/o spazi per un parziale decentramento degli uffici comunali.

Penso che in prospettiva (al posto di una inutile ristrutturazione che comporterebbe comunque una demolizione preventiva) il che taglierebbe la testa a quelli che sbandierano *il culto della memoria*, si debba puntare ad acquistare dalla provincia di Siena gli spazi del centro per la biodiversità valutando se, almeno in una prima fase, non convenga escludere dalla acquisizione il museo che, essendo una struttura multimediale, rischia di avere un rapido processo di obsolescenza e ha già dimostrato di essere una avventura con scarse prospettive. Si avrebbero a disposizione sale mostre, magazzini, appartamenti e l'auditorium. Per altro, nell'immediato il Comune dispone già, del comodato gratuito e per 10 anni della sala congressi.

Secondo me la decisione di procedere alla demolizione va motivata numeri alla mano e i tre articoli sono stati pensati esattamente a questo scopo. Credo anche che l'Amministrazione Comunale debba raccontare in maniera trasparente quanto è accaduto e si debba fare carico di qualche forma di valorizzazione del ricordo di questo edificio (non penso che basti la ricollocazione della lapide).

Alla assemblea pubblica che va convocata rapidamente dovrebbe seguire, in occasione del primo atto di Consiglio Comunale che riguardi la vicenda (delibere, ordini del giorno o anche solo mozioni di indirizzo) un consiglio comunale da tenersi in auditorium in modo che ci possa essere un adeguato spazio per il pubblico.



Demolito l'edificio deve rimanere un monumento di quello che fu, una porzione ampia di parete che ricordi la scuola e la battaglia ricordata nella lapide.

Numero 5	L'anno millenovecentoquarantotto - XXII E. F. addì <u>dieciotto</u> del mese di <u>luglio</u> alle ore <u>undici</u> e minuti
Cognome <u>D'Urso</u>	nella Casa Comunale
Nome <u>Giovanni</u>	Io <u>Bruno Nicotri</u> Ufficiale dello stato civile del Comune di MONTICIANO, (1) <u>per delegazione avuta</u>
(12)	avendo ricevuto dal (2) <u>Comandante la Sezione Carabinieri N. 5 di Monticiano</u> , (3) <u>annunci</u> di morte con la data <u>18 luglio 1944</u> che, munito del mio visto, inserisco nel volume degli allegati a questo registro, ciò atto che:
(12)	Il giorno <u>quattro</u> del mese di <u>giugno</u> dell'anno millenovecento <u>quarantotto</u> E. F. alle ore <u>dieciotto</u> e minuti
(12)	(4) in <u>Monticiano</u> <u>Piemonte</u> di morte con la data <u>18 luglio 1944</u> è morto (5) <u>D'Urso Giovanni</u> dell'età di (6) <u>anni</u> <u>quattro</u> <u>anni</u> <u>quattro</u> di razza <u>ariana</u> residente in <u>Formia</u> che era nat. in <u>Merriglio</u> da (9) <u>Salvatore</u> (8) <u>residence</u> in <u>Salvatore</u> e da (10) <u>residence</u> in <u>Salvatore</u> e che (11) <u>campato con</u> <u>Paola Teresa</u>
(12)	L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE <u>Bruno Nicotri</u>

A questo proposito sarebbe opportuno che l'ANPI svolgesse un approfondimento per capire chi fosse il terzo caduto di quel giorno ed eventualmente aggiungere alla lapide. Dalla consultazione del registro dei morti del 1944 (lo stesso in cui compaiono i morti del seccatoio di Scalvaia e quelli della rappresaglia dei fucilati al ciomitero) compare il nome di una terza vittima con tanto di nome, cognome, età e luogo di provenienza come si vede nella immagine qui a lato.

Chi era Giovanni D'Urso morto nello stesso posto nello stesso giorno, ma alle 18 e non alle 5, che le testimonianze orali (di chi è ancora in vita ma che allora era solo un ragazzo) collocano nelle stalle dove ora c'è la farmacia?

Cosa ci faceva una persona di mezza età, proveniente da Formia, in piazza a Monticiano? Era uno dei partigiani, era un militare italiano al seguito della colonna tedesca, era semplicemente un ex militare che si era dato alla macchia? Domande del tutto lecite a cui bisognerebbe dare una risposta.

un insegnamento dalla intera vicenda

Mi sia consentita una osservazione finale da *Monticianino di adozione* che, sino a 64 anni, ha operato in un'altra regione e in un'altra realtà economica, la Brianza.

Quando sono arrivato qui per trasferimento e ho fatto il mio ultimo anno di servizio come Dirigente Scolastico in una delle scuole prestigiose di Siena, il Bandini, che quell'anno festeggiava il suo centenario, ho avuto la impressione di trovarmi immerso in una *economia drogata* in cui gli investimenti non venivano fatti attraverso una sana valutazione in termini di *costi e benefici*. Si operava perché tanto ci avrebbe pensato *babbo Monte* a sistemare le cose e *babbo Monte aveva le spalle grosse*.

Tutto ciò determinava, a vari livelli, anche nel *para-privato*, una economia drogata o fasulla, scelte avventate, conti economici che, in Brianza, *avrebbero scandalizzato un salumiere*. Era quello che poi sarebbe stato chiamato il *sistema Siena*. La politica imprenditoriale della Montemaggio, che ha fatto lavori per quasi 400'000€ a fronte di un introito reale di 450'000€ quando già versava in difficoltà economiche esplose ancora prima del termine dei lavori nel 2012, trovo che rientri appieno in questo micro-mondo.

Deve essere quello che aveva pensato nel 2019 il sindaco Colozza, che per via del lavoro svolto in precedenza era abituato a ragionare in termini di legalità, quando decise che era opportuno consegnare all'Arma dei Carabinieri la documentazione principale al fine che non si disperdesse.

E' per effetto di questa *logica leggera* (tante chiacchiere e poche valutazioni costo-benefici) che la provincia di Siena appaia piena di iniziative imprenditoriali lasciate a metà (per fallimento dell'imprenditore) o per mancata vendita o per crollo del mercato.

Ne ho viste tante nei miei giri escursionistici e di manutenzione lungo la Francigena; in piccolo ne ho viste a Iesa con la *incompiuta di Campo Romito* e con la *mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione previste a sconto oneri* (tra cui il depuratore). E cosa dire dei tre centri pensati come ostelli per il turismo lento, pagati con soldi pubblici o con finanziamenti europei e mai aperti o subito richiusi nella riserva del Belagaio, a Monticiano con il Gonna 2 e nella riserva la Pietra in località Règoni per restare a Monticiano e territori contigui.

La mia posizione, a proposito della vecchia scuola di Monticiano e dei *libri dei sogni su quello che ci si potrebbe fare*, è determinata da quel che ho visto. Auspico meno furbizia, meno sprechi, meno sogni destinati a fare i conti con la cruda realtà dei bilanci; più mercato vero, non mercato drogato.

Qui trovi la [prima](#) e la [seconda](#) puntata

Su Pensieri in Libertà trovi qui gli [articoli che riguardano Monticiano](#)

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 obbligatoria. 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** corrisponde 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 significativa.

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 Mandarinini 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 riprendere in mano la questione.

La Montemaggio è in *altre faccende affaccendata* 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'edificio 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 allegare 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'architetto 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 sopravvalutati, 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 incontrare 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 all'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)
