

Pisa, 6 Novembre 2014

OGGETTO: danno patrimoniale per irregolarità di gestione dell'immobile di proprietà del Comune di Pisa sito in via degli Orafi/via Vernagalli (LA MATTONAIA)

Premesso che

In seguito al bombardamento alleato avvenuto su Pisa il 20 giugno 1944, fu distrutto il chiostro della Chiesa di San Michele in Borgo e il Comune di Pisa, proprietario dell'area, nell'ambito del piano di ricostruzione post bellica a partire dal 1950 redasse, tramite il proprio Ufficio Tecnico, vari progetti di riutilizzo dell'area e degli immobili da ricostruire, culminati negli anni 1979/1984 nell'approvazione da parte del Consiglio Comunale (in data 31/1/1984) di un Piano di Recupero su Progetto dell'arch. Massimo Carmassi (**Allegato 1**) che prevedeva la costruzione di un edificio, a chiusura dell'ex chiostro della Chiesa, con destinazione abitativa residenziale sociale nei due piani superiori e commerciale a piano terra.

La ricostruzione del retro della Chiesa di San Michele in Borgo doveva risanare un'area del centro storico diventata fortemente degradata soprattutto a causa dei ruderi di guerra presenti nella zona, adibita a parcheggio abusivo, e le abitazioni da costruire dovevano essere utilizzate come "alloggi sociali" per fare fronte all'emergenza abitativa che in quegli anni si era evidenziata con numerose occupazioni di immobili da parte di senza casa e conseguenti requisizioni da parte dell'allora Sindaco di Pisa Luigi Bulleri (**Allegato 2**).

Il 31 gennaio 1984 il Consiglio Comunale di Pisa approva il Piano di recupero (**Allegato 3**) dell'area retrostante la Chiesa di San Michele in Borgo e il 26/3/1985, con Delibera n. 405 (**Allegato 4**), approva il Progetto di recupero, suddividendolo in due lotti: 1° lotto per lavori di consolidamento e realizzazione di fondi commerciali per un importo complessivo di Lire 1.330.936.335 finanziato dal Comune di Pisa coi proventi delle opere di urbanizzazione. 2° lotto per la realizzazione di 9 alloggi, per un importo complessivo di Lire 881.011.898, finanziato dalla Cassa Depositi e Prestiti ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 94/1982, ovvero affinché detti alloggi "siano assegnati in locazione ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392 da parte dei comuni o consorzi interessati".

I lavori sono commissionati alla Impresa di costruzioni Elio Panchetti, la quale dopo poco tempo sospende i lavori. In seguito i lavori vengono affidati ad altre imprese edili ma, per i costi molto superiori a quelli preventivati e per dissesti interni alle ditte costruttrici, i lavori si trascinano a spezzoni per molti anni senza mai concludersi fino ad oggi.

A marzo 2001 risultavano ultimati 7 appartamenti (degli 11 previsti nell'appalto lavori) e 3 fondi commerciali (dei 7 previsti), ma dovevano essere completate le strutture di affaccio su Via Vernagalli e la piazza interna; ma sulla stampa si propagandava che entro il successivo anno 2002 la "Mattonaia" sarebbe stata ultimata e gli alloggi assegnati ai bisognosi di casa (**Allegato 5**).

A febbraio 2003, visto che i lavori non venivano ultimati, nonostante che il contratto di appalto prevedesse penali per la ditta inadempiente (penali che non ci risultano pagate, né forse chieste), il Comune decide di vendere il bene per 3.580.000 € coi quali finanziare la costruzione e/o il recupero di altri alloggi popolari (**Allegato 6**).

In base ad una nuova stima del 17/5/2005, il 30/6/2005 il Consiglio Comunale decide di modificare la destinazione del ricavato dalla vendita con l'approvazione di un nuovo "Piano di dismissione patrimoniale finalizzato alla riduzione del debito ed alle politiche di sviluppo del Comune" al cui interno c'è la vendita dell'immobile di via degli Orafi, denominato "Mattonaia" per il suo pesante aspetto architettonico esteriore fatto di mattoni faccia vista con poche aperture (**Allegato 7**).

Per ostacolare questo progetto di vendita e per dare sistemazione a 7 famiglie senza casa nel settembre 2005 l'immobile viene occupato dal Collettivo Università Antagonista, che, per uscire dall'immobile, il mese successivo ottiene l'impegno (poi non rispettato) di acquisto dell'immobile da parte dell'Azienda per il D.S.U. di Pisa (**Allegato 8**). Per impedire nuove occupazioni le aperture delle porte e finestre vengono murate.

Il 7 novembre 2006 l'immobile viene posto in vendita con asta pubblica (**Allegato 9**) al prezzo di stima complessivo di € 3.314.900; ma l'asta non va a buon fine e nel febbraio 2007 l'immobile viene nuovamente occupato da alcuni giovani e famiglie senza casa organizzate dall'Associazione Newroz, poco tempo dopo sgomberati con la forza pubblica.

Nel 2010, quando erano già stati spesi 3.191.704 € su un'area edificabile del centro storico del valore di circa 1,5 milioni di euro, e mancavano circa altri 500.000 € per la realizzazione completa del progetto Mattonaia (dei quali € 2.692.289 pagati dal Comune attraverso l'accensione di mutui presso la Cassa Depositi e Prestiti), l'Amministrazione Comunale tenta di procedere alla vendita del complesso con trattativa privata. Tra le manifestazioni d'interesse viene presentata la proposta di un Comitato denominato "San Michele in piazza", promosso dall'ing. Renato Papale (**Allegato 10**), e di una società immobiliare pisana. Ma tutte le proposte sono respinte dal Comune.

Allora, per dare una soluzione qualsiasi ad un immobile in costruzione da ben 25 anni, nel novembre 2010 il Consiglio Comunale, nell'ambito di una variazione del Programma Triennale dei L.P. 2010-2012, approva un progetto di permuta della Mattonaia con la realizzazione di alcuni lavori pubblici urgenti, ovvero propone di pagare lavori di rifacimento strade con la cessione della Mattonaia; ma anche questo progetto non ha seguito (**Allegato 11**).

Seguono fino ad oggi altre periodiche proposte di vendita (mai formalizzate) e nel maggio e ottobre 2013 altre occupazioni temporanee e simboliche da parte di sfrattati e Municipio dei Beni Comuni con l'obiettivo di far tornare gli alloggi alla loro finalità originaria, cioè per abitazioni residenziali sociali, anziché in vendita allo scopo di ottenere entrate per equilibrare il bilancio del Comune di Pisa.

Infine nell'Ottobre 2014 l'Assessore Andrea Serfogli propone in Consiglio Comunale la permuta della Mattonaia, con valore stimato ridotto a € 2.983.055, in cambio della realizzazione di un pacchetto di lavori pubblici a strade simile a quello del progetto del 2010 (**Allegato 12**).

Tuttavia la Mattonaia è ad oggi ancora inutilizzata e si continuano a impiegare fondi pubblici per tutelare la salute degli abitanti del quartiere come da Determina con impegno N. atto DN-14 / 607 del 12.06.2014 (**Allegato 13**).

Considerato che ha influito in maniera determinante sull'impossibilità di portare a termine la costruzione del manufatto nei tempi previsti, con conseguente inutilità della spesa finora sostenuta, la carenza programmatica originaria e in corso d'opera dei modi di copertura della spesa programmata nel 1985, e che la inutilità dell'opera stessa è diventata sempre più evidente nel corso di questi 30 anni, aggravata dal fatto che oggi anche la stima del prezzo di vendita (o permuta) del manufatto, che nella prima proposta di asta del 2003 era di € 3.580.000, è stato progressivamente ridotto agli attuali € 2.983.000, che in termini di potere d'acquisto risulta ulteriormente ridotto rispetto alla stima di 10 anni fa.

I sottoscritti cittadini pisani ritengono che il comportamento dell'Amministrazione comunale in tutti questi anni abbia determinato un danno economico e sociale alla collettività per un'opera edilizia progettata nel 1979, iniziata nel 1985, parzialmente terminata nel 2001 e da allora rimasta inutilizzata e messa più volte inutilmente in vendita,

CHIEDONO

a codesta Corte di procedere all'individuazione e all'accertamento di precise forme di responsabilità e contestazione dei fatti nei confronti degli Amministratori, dei Dirigenti e dei Funzionari alternatisi in questi anni alla guida del Comune di Pisa implicati nella progettazione, costruzione e gestione dell'appalto lavori della "Mattonaia" e, comunque, di tutti coloro che, nell'arco di tempo considerato - quantomeno nel periodo dal 2003 al 2014 - sono risultati titolari di poteri diretti o di vigilanza e/o di rappresentanza istituzionale.

Chiedono inoltre di accertare se dai fatti sopra esposti si possono configurare ipotesi di responsabilità amministrativa e finanziaria, riservandosi di presentare, a richiesta, ulteriore documentazione attinente al presente esposto. Chiedono altresì di essere informati delle determinazioni adottate da codesta Corte e dell'eventuale richiesta di archiviazione.

A supporto di quanto sopra illustrato si allegano al presente esposto i seguenti documenti:

- **Allegato 1** Progetto Arch. Carmassi 1979/1984 (estratto)

- **Allegato 2** Emergenza casa anni 1978/1984 (requisizione Villaggio Cento Fiori e Motofides di Marina)

