

M5S CREMASCO: VOGLIAMO GARANZIE SULL'EX-TRIBUNALE!

Come M5S Creiasco, con serietà e lontano dai riflettori mediatici, stiamo approfondendo da tempo la vicenda che coinvolge una delle tante ferite aperte di Crema, una tra quelle create e mai sanate dall'amministrazione Bonaldi.

Abbiamo effettuato diversi accessi agli atti, recandoci più volte direttamente agli Uffici competenti per visionare progetti e documentazione specifica.

Il 22 gennaio scorso depositammo un'interrogazione con richiesta di risposta scritta per fare luce su alcuni aspetti di un processo non affatto semplice e su cui occorre avere massima attenzione per non fare la fine di altre esperienze, come lo stesso Eco Mostro di CL.

In quell'interrogazione veniva puntualmente chiesto:

- 1) in quali date si sia riunita e cosa sia stato verbalizzato nelle riunioni svolte la Commissione di cui all'Art. 9 del "Bando pubblico di concessione"
- 2) in base a quali parametri oggettivi e cognitivi l'Ufficio Tecnico Comunale abbia redatto la perizia menzionata alla Determinazione N.GEN. 1289 del 09.11.2018 e se si sia tenuto conto del cambiamento di destinazione d'uso e del previsto possibile utilizzo da parte di privati;
- 3) quali siano i criteri sulla base dei quali è stato determinato l'importo di Euro 70.000,00=, quale canone annuo da versare dal superficiario al Comune di Crema in qualità di Soggetto proprietario;
- 4) quali interventi e per quali importi, definiti nella "Relazione Tecnica" allegata alla "Offerta Tecnica" di cui all'Art. 6 del Bando, siano previsti e destinati all'adeguamento alle vigenti norme antisismiche ed all'adeguamento alle vigenti norme sul risparmio energetico;
- 5) con quali criteri la fidejussione di cui All'Art. 10 del Bando sia stata fissata "al 5% dell'importo delle opere proposte";
- 6) quante domande, telefoniche o scritte, di sopralluogo al fabbricato e da quali soggetti siano state rivolte alla Amministrazione ed in quali date i sopralluoghi siano stati svolti;
- 7) quali documenti tecnici ed in quali date siano stati forniti dall'Amministrazione proprietaria dietro richiesta di quali concorrenti.

Purtroppo la risposta dell'Amministrazione è stato **generica e poco dettagliata: una paginetta striminzita.**

Rimangono aperti molti interrogativi. Ad esempio il canone annuale di concessione è stato determinato con un criterio scelto arbitrariamente dall'Amministrazione, a nostro avviso un criterio che ha avuto come risultato un **canone di concessione troppo basso: quasi un regalo!**

Inoltre, l'adeguamento alla **vigente normativa antisismica e l'adeguamento energetico**, due elementi fondamentali per una struttura come quella dell'Ex Tribunale, non sarebbero argomenti rientranti nello "studio di fattibilità tecnica", bensì verrebbero prodotti solo prima del rilascio del titolo abilitativo.

Così recita la vostra risposta:

4. Il bando di gara aveva previsto lo studio di fattibilità tecnica, mentre quanto richiesto sarà prodotto prima del rilascio del titolo edilizio per l'esecuzione degli interventi;

Non ci siamo!

Uno studio di fattibilità tecnica non consiste in una semplice elencazione di opere da eseguire, ma richiede la **valutazione sulla fattibilità di quanto progettato e prospettato**. Di ciò non vi è traccia nella documentazione prodotta dal concorrente unico.

Non vi è alcuna considerazione sulla necessità e fattibilità dell'adeguamento sismico delle strutture in cemento armato esistenti.

Non vi è alcuna considerazione sulla fattibilità della inserzione proposta di nuove strutture portanti orizzontali e verticali con le loro fondazioni e della loro compatibilità **con le strutture esistenti prive di qualsiasi requisito antisismico**.

Né vi è alcuna considerazione sull'adeguamento energetico di un fabbricato in cemento armato e vetro, concepito alla fine degli anni '70 senza alcun serio accorgimento di risparmio energetico e sulla sua reale fattibilità, quanto meno a costi non proibitivi.

Tant'è che nel piano economico presentato non ve ne è traccia, mentre vi sono solo generici riferimenti a costi di adeguamento tecnologico, connessi evidentemente alla nuova destinazione sanitaria ad elevatissimo contenuto tecnologico, ed alla spartizione del fabbricato fra due utilizzatori, con una miscellanea tra sanità pubblica e privata! Una cosa vergognosa.

Quanto sopra fa sì che la pretesa "indicazione analitica e complessiva dell'importo" degli interventi di riqualificazione risulti gravemente lacunosa e sottostimata, con ogni conseguente considerazione sulla serietà ed attendibilità dell'offerta economica.

Sul discorso della fidejussione poi si entra nel grottesco.

Cito la vostra risposta:

5. Trattandosi di una concessione in diritto di superficie di un bene, quindi non disciplinato dal D.Lgs 50/16 e ss.mm.ii., non vi è nessun obbligo di presentazione polizza fidejussoria. Per una maggior cautela si è ritenuto utile introdurre tale richiesta in modo da rendere l'operatore più propulsivo rispetto alla realizzazione dell'opera così da ottenere lo svincolo della stessa.

La garanzia, non richiesta dal bando ma **graziosamente concessa dal vincitore nell'ordine del 5%, posta a fronte del pagamento del canone concessorio è già di per sé ridicola**, ove si consideri il danno che potrebbe derivare al comune dal suo mancato pagamento.

Considerato che la cosiddetta riqualificazione e valorizzazione del fabbricato ne presuppone lo **snaturamento per un utilizzo del tutto specialistico**, senza alcuna specifica sul livello qualitativo delle opere da realizzare (come ad es: realizzazione a regola d'arte, materiali ed impianti di determinato standard qualitativo, etc.), **manca invece del tutto qualsiasi congrua, relativa garanzia fidejussoria**.

Non vi è alcuna garanzia sul rispetto della tempistica di realizzazione delle opere, né per l'eventuale interruzione od abbandono dei lavori, visto che sono finalizzate all'insediamento di strutture sanitarie di cui la città ha necessità in tempi brevi.

Né vi è alcuna garanzia circa gli eventuali inadempimenti nei confronti dei sublocatari sanitari, in particolare in ordine alle manutenzioni ordinarie e straordinarie

Soprattutto non vi è né alcuna prescrizione, né alcuna ipotesi di restituzione o di indennizzo nel caso in cui il concessionario ristrutturatore non rinnovasse la concessione allo scadere dei quarant'anni previsti, lasciando un fabbricato ancor più inoperabile dell'esistente ai cambiamenti d'uso, prevedibilmente fatiscente, sostanzialmente un rottame.

Riguardo poi la domanda sei, con la quale si chiedeva una cronistoria dei contatti avuto con i soggetti interessati, mi avete risposto che:

6. Non si è tenuto il conto delle informazioni date agli interessati al bando e dei sopralluoghi fatti dagli interessati, c'è una richiesta arrivata via pec dalla "FM Immobiliare" arrivata in data 27/11 nella quale chiedevano i modelli "A" e "B" del bando oltre ad un sopralluogo da eseguirsi in data 28/11;

Dai documenti si evince che il 27/11 la società chiede un appuntamento per visitare il fabbricato; il 28/11 il Comune consente la visita e il giorno dopo viene depositata tutta la documentazione con progetti e prospetti da parte della società... tempi da record!

Evidentemente le prassi che valgono per i comuni mortali per l'accesso agli atti e agli immobili non valgono per i concorrenti ai bandi comunali.

Così non si può avere neppure conto di quanti si siano interessati al bando ed a parteciparvi.

Né quando il concorrente unico abbia acquisito la necessaria cognizione dell'immobile, visto che tra la pubblicazione del bando e la sua scadenza sono stati posti solo 20 giorni (**20 soli giorni!**) assolutamente inadeguati alla formulazione di un'offerta seria (anche se solo intesa quale manifestazione di interesse), poggiante su adeguate analisi tecniche e soprattutto sulla concertazione e definizione del quadro finanziario ed economico.

Che i giorni, informalmente disponibili per la società, siano stati più di 20?

Questo percorso ha quindi ancora **troppe lacune da chiarire.**

Non vorrei mai, visti i precedenti, che per cercare di sanare una ferita di Crema e dei cremaschi che voi avete generato, ora si faccia **tutto in fretta e furia, senza i dovuti controlli, i dovuti approfondimenti. Peraltro con un soggetto che già una volta, poco tempo fa, vi ha fregati!**

Per questo non voterò a favore di questo ordine del giorno, che rappresenta l'inizio di un percorso chiaro, per **non rendermi corresponsabile di una scelta molto rischiosa perché non assolutamente poggiante su basi solide e ben verificate.**