

SPRECHI PUBBLICI

**Il patrimonio immobiliare
in fase di degrado, inutilizzato o sottoutilizzato
nel comune di Pergola (PU)**





PREMESSE METODOLOGICHE

I principali “possessori pubblici” di immobili nell’area oggetto di indagine risultano il Comune di Pergola e Rete Ferroviaria Statale. Quindi a seguire ENEL, Corpo Forestale dello Stato e Provincia di Pesaro.

Il comune di Pergola è il principale soggetto possessore di immobili pubblici nel territorio oggetto dell’analisi (secondo solo al principale possessore privato, l’Istituto Sostentamento del Clero), segue la società (100% pubblica) del gruppo Ferrovie Statali incaricata della gestione delle reti e delle infrastrutture. RFI ha una strutturazione regionale. Nelle Marche il lavoro di gestione e manutenzione del immenso patrimonio immobiliare FS è affidato ad una Srl sempre appartenente al gruppo RFI.

POLITICHE DI GESTIONE

RFI persegue una politica di gestione contemplante una alienazione selettiva degli immobili e la valorizzazione di scelte che puntano a “locazioni sociali” a costo politico e di lunga durata. Il motivo è quello di poter concedere al locatario un arco di tempo adeguato (in genere sei anni più sei anni) da rendere economicamente conveniente un piano di recupero strutturale dell’immobile.

La concessione di strutture nel polo ferroviario del capoluogo da parte della società gestrice per RFI è stata sospesa nel luglio del 2006 a seguito della richiesta di concessione dell’intera area da parte del Comune di Pergola, il quale, godendo del diritto di prelazione ha bloccato di fatto tutte le richieste avanzate dalle associazioni. A distanza di quasi due anni l’ente locale non ha ancora presentato progetti credibili tanto da paventare, nel mondo associativo, che l’uso della prelazione sugli immobili abbia avuto lo scopo di bloccare i procedimenti di concessioni in corso.

COMUNE DI PERGOLA Storicamente destinate ad ospitare le sedi del fiorentino mondo associativo cittadino erano le strutture delle ex scuole delle frazioni di Bellisio Solfare e di Pantana. Nelle due strutture, scampate all’ondata di alienazioni degli anni ’90, il comune ha sempre ospitato le associazioni che per una qualche ragione avessero rapporti con l’amministrazione (oppure, quanto meno, non “fastidiose”). Altre associazioni sono ospitate in un immobile di proprietà comunale in pieno centro storico e in alcuni locali marginali del Foro Valerio. Dal 2004 anche parte dell’immenso edificio di proprietà comunale sito nel centro della frazione di Monterolo è stato destinato ad uso sociale e dopo la diaspora delle associazioni seguita allo sgombero dello stabile di Bellisio anche alcuni locali della ex scuola di Montesecco. Sintetizzando: l’ondata di alienazioni selvagge e sottocosto (e spesso con procedure al limite della legalità) di immobili pubblici sembra essersi arrestata con la fine degli anni ’90 e possiamo considerare il maldestro tentativo di asta sull’Ex Mattatoio della primavera del 2007 una mossa estemporanea e non legata a politiche organiche di dismissione. La pregevole quanto spasmodica ricerca di finanziamenti da destinare alla ristrutturazione dell’immane patrimonio immobiliare pubblico da parte dell’amministrazione non sembrerebbe finalizzata alla creazione di quelle infrastrutture basilari per sostenere la crescita della società civile, del volontariato e del terzo settore. Dopo aver intercettato linee di finanziamento (in genere presentando destinazioni d’uso tra le più fantasiose.), effettuato il bando di assegnazione dei lavori ed eseguiti gli stessi gli immobili, in tempi lunghi ma in linea con le tempistiche pubbliche, rimangono inutilizzati per anni. L’impressione che se ne ricava è che lo scopo delle ristrutturazioni non sia quello di ridare una digni-

tà e uso sociale ad un immobile ma esclusivamente un interesse economico in due fasi. La prima negli interessi legati all'appalto di ristrutturazione, in una seconda fase nell'alienazione di un bene acquistato e ristrutturato con danaro pubblico. In questa situazione (pur con storie diverse) la solida struttura delle ex scuole di Bellisio Solfare, la struttura sovrastante il mercato coperto (Foro Valerio) e il vicino complesso delle Ex Carceri. Ben più nutrita d'esempi la categoria del sottoutilizzato e inutilizzato. In questa categoria cataloghiamo diversi locali nel Mattatoio (in primis l'abitazione del custode), la casa colonica di Santa Colomba (usata come magazzino). A basso coefficiente di impiego sociale risultano gli stabili comunali di Pantana, del centro storico, Monterolo e, in quasi abbandono, Montesecco. La maggioranza degli immobili viene destinata a magazzino e come tale non subisce alcun tipo di manutenzione. Episodica la manutenzione che viene riservata a quelli ceduti alle associazioni.

ALTRI ENTI : ENEL Spa, Provincia di Pesaro, Corpo Forestale dello Stato, Ministero della Giustizia. Gli immobili di questi enti, in genere appartamenti di servizio di strutture territoriali ormai non più attive (guardie forestali, stradini, dei custodi del mattatoio oppure del Pretore o Giudice di Pace), risultano in discreto stato di manutenzione e abitabili.

OGGETTO DELLA RICERCA E CRITERI METODOLOGICI

La nostra inchiesta si è svolta cronologicamente tra gennaio e marzo '08 e spazialmente sul territorio del comune di Pergola. Oggetto della nostra ricerca sono stati gli immobili riconducibili, come proprietà, al settore pubblico. Quindi enti locali, enti pubblici, enti pubblici economici e società private di pubblica utilità e/o a maggioranza pubblica. Ulteriori filtri per lo screening lo stato di manutenzione degli immobili e il loro livello di utilizzo "sociale".

Tutti gli immobili oggetto della ricerca sono stati ispezionati dai militanti del collettivo, mappati e fotografati. Sugli stessi sono state raccolte informazioni e poi verificate.



EX MAGAZZINI STAZIONE FERROVIARIA

Proprietà RFI – km 6 dal centro

E' una delle strutture accessorie della Stazione FS di Bellisio Solfare dove veniva ricoverato il minerale estratto dalle miniere di Cabernardi in attesa della spedizione via ferrovia. Proprietà: Rete Ferroviaria Statale – oltre 400 mq ogni stabile.

MAGAZZINO SUD – su due piani – pavimento rifatto - il piano inferiore è utilizzato come garage – il tetto in varie parti ha ceduto.

MAGAZZINO NORD

Svariate centinaia di metri quadri, in stato di abbandono da diverse decine di anni. La struttura è ormai parzialmente distrutta.

DEGRADATE ED INUTILIZZATE



STAZIONE FS – BELLISIO SOLFARE (piano terra)

Proprietà RFI – km 6 dal Centro

Struttura su due piani in buono stato di conservazione – il secondo piano è stato posto in affitto. Inutilizzati i vani del primo piano stimato in 80 mq.

BUONE CONDIZIONI. PARZILAMENTE INUTILIZZATA.



EX SCUOLE – BELLISIO SOLFARE

Proprietà del comune di Pergola – km 5.8 dal Centro

La decina di associazioni ospitate (tra cui una palestra sociale d'arrampicata e una biblioteca) hanno ricevuto l'ordine di sgombero nel Novembre 05 in quanto la struttura avrebbe dovuto subire lavori di manutenzione, lavori nella realtà iniziati solo ben 7 mesi dopo. La struttura, tipica dell'edilizia scolastica fascista, fu costruita negli anni '20 e si sviluppa su due piani per diverse centinaia di metri quadrati utilizzabili. Fantasiosi quanto irrealizzabili progetti museali sono stati utilizzati per motivare lo sgombero e il suo inutilizzo.

RISTRUTTURATA e INUTILIZZATA





CASELLO FS KM 29

Proprietà RFI – km 4.8 dal Centro

Si trova la lungo la linea ferroviaria tra le frazioni di Bellisio Solfare e Pantana. La struttura si sviluppa su due piani (40 mq a quadro) due stanze cucina più bagno. Dotata di uno scoperto antistante di un centinaio metri. Non più utilizzata dai primi anni '80 la struttura è in grave stato di degrado. Il tetto presenta qualche buco.

DEGRADATA - INUTILIZZABILE



EX SCUOLE – PANTANA

Proprietà del comune di Pergola – km 3.6 dal Centro

Per posizione – giardino – stato di mantenimento della struttura (anni '70) è il fiore all'occhiello delle proprietà comunali destinate a scopo sociale e l'unica che subisce una minimo di manutenzione. Gli oltre 400 mq calpestabili sono suddivise in 5 aule, bagni, magazzino e cucina più un locale esterno. All'esterno, a confermarne la vocazione sociale, parchi e ampi parcheggi. Le concessioni nella struttura vengono effettuate solo a associazioni storicamente vicine alle maggioranze.

IN OTTIMO STATO - SOTTOUTILIZZATA



CASELLO FS KM 30

Proprietà RFI – km 3,2 dal Centro

Posta nel centro della frazione di Pantana, la piccolissima struttura è stata abitata fino ai primi anni '90. Struttura su due piani di 30 mq l'uno è dotata di vani accessori più o meno malandati. Necessita di ristrutturazione anche il tetto. Circa 150 i mq di scoperto con alberi.

DEGRADATA E INUTILIZZATA



STRUTTURE STAZIONE FS DI PERGOLA

km 2.2 dal Centro

Premessa: dal luglio 2007 il comune di Pergola ha vincolato al non cedimento a terzi delle strutture i proprietari di RFI bloccandone di fatto la concessione anche ad uso sociale. A motivare il vincolo fumosi ed irrealizzabili progetti tra l'altro mai presentati.

STAZIONE FS – PERGOLA

Piano inferiore – Proprietà RFI

Inutilizzate due stanze per oltre 25 mq al piano terra. Tutti i servizi sono in ordine.

BUONO STATO INUTILIZZATA

STAZIONE FS PERGOLA – MAGAZZINO

Proprietà RFI

Immobile ristrutturato nei primi anni 80 era un ex magazzino – officina. 150 mq di base per diversi d'altezza. Due uffici interni – La struttura manca di servizio idrico e quello elettrico è fuori norma. Vasti gli spazi esterni .

INUTILIZZATA - IN BUONO STATO MA DA DOTARE DI SERVIZI



STAZIONE FS – DORMITORIO PERSONALE VIAGGIANTE

Proprietà RFI

Due strutture separate una molto vecchia e una relativamente più moderna risalente ai primi anni '80. La più moderna, presentante i segni dell'ultimo terremoto sottoforma di varie crepe, spazia su 50 mq e due stanze più servizi, la più antica e degradata è ampia 20 mq, il tetto sembrerebbe ancora funzionante, è dotata anche di forno a legno esterno. Le strutture sono dotate di ampio scoperto laterale. Impianti di acqua e luce efficienti.

DEGRADATA E INUTILIZZATA



CASERMA CRF – PIANO SUPERIORE

Proprietà del Corpo Forestale dello Stato

La struttura si trova in una delle arterie principali della città. Al secondo piano è presente un vasto appartamento inutilizzato. La struttura è moderna e l'appartamento è agibile essendo stato utilizzato fino al 2004. L'appartamento, sito nel complesso della caserma (altro appartamento e uffici) ha garage, orti e altri spazi come pertinenze.

INUTILIZZATA ED EFFICIENTE





ENEL – PRIMO PIANO (MAGAZZINO UFFICI)

Proprietà ENEL Spa

La struttura sorge lungo una delle arterie principali della città ed è composta da uno (o due..) ampi appartamenti al secondo piano, officina e uffici al primo. Esternamente abbiamo un piccolo scoperto che affaccia su viale Dante, un ampio cortile e dei magazzini esterni.

ENEL UFFICI - Chiusi dai circa dieci anni, gli uffici spaziano su circa 40 mq e sono dotati di piccolo scoperto anteriore. La struttura è in ottimo stato di conservazione e dotata dei servizi essenziali.

ENEL APPARTAMENTI – non più abitati da 15 anni si presentano comunque in buono stato di conservazione. La stima dell'ampiezza è di oltre 140 mq. I servizi essenziali sono efficienti.

INUTILIZZATA ED EFFICIENTE



LICEO – EX PALESTRA

Proprietà del comune di Pergola

Pertinenza della sezione staccata del liceo "Torelli" non è utilizzata da circa 10 anni. Dotata di ingresso autonomo la struttura, in buono stato di conservazione, è composta da una ampia sala più i servizi. Dotata di luce, bagni ed acqua. Attualmente utilizzata come magazzino del vicino museo.

INUTILIZZATA ED EFFICIENTE

APPARTAMENTO DI SERVIZIO EX PRETURA

Proprietà del Ministero della Giustizia

L'appartamento è parte integrante della struttura della ex Pretura sita in una delle arterie principali della città. L'edificio, risalente ai primi anni '60, ha vissuto un periodo di abbandono dopo la perdita del tribunale, mentre la riattivazione della struttura risale a pochi anni fa con l'istituzione della sede Giudice di Pace. L'appartamento in questione è posto sul retro della grande struttura (in gran parte inutilizzata) che si affaccia lungo Viale Martiri della Libertà e risulta inutilizzato dal 2002-2003 ed è destinato, quale residenza, al giudice di pace. Da notizie informali reperite in loco l'appartamento dovrebbe estendersi su 80 metri quadri ed essere in buono stato di conservazione.

INUTILIZZATA ED EFFICIENTE

FORO VALERIO

Proprietà del comune di Pergola

Le struttura si presenta come il piano superiore del Mercato Coperto Cittadino. Sita in pieno centro storico, la parte utilizzabile come spazio sociale si trova al secondo piano della struttura e si articola in un lungo corridoio e diverse stanze più servizi. La struttura, dotata di ampio parcheggio asfaltato sul retro, ha subito recentemente una ristrutturazione. Dotata di servizi igienici, acqua e allaccio energia elettrica.

INUTILIZZATA ED EFFICIENTE.



EX CARCERE

Proprietà del comune di Pergola

La struttura situata in una bellissima zona del centro storico, ha subito una pluri decennale opera di ristrutturazione che sembrerebbe al momento terminata. I lavori hanno rispettato volumetria e stile dell'antico carcere cittadino. Gli ampi e ristrutturati spazi su tre piani, cantine e cortile interno, sono stati oggetto di vari studi e progetti arenatisi sulla mancanza di finanziamenti. Dotata di servizi igienici, la struttura dovrebbe essere collegata alla rete elettrica, fognaria e idrica. Sicuramente oltre i 500 mq utilizzabili.

INUTILIZZATA ED EFFICIENTE.



EX BAGNI PUBBLICI PUBBLICI

Proprietà del comune di Pergola

Appartamento di proprietà comunale in pieno centro in buono stato di manutenzione e abitato fino all'inizio degli anni novanta. Al primo piano ospitava gli ex bagni diurni del comune. Sfuggito all'ondata di alienazioni degli anni ottanta è ora adibito: nel piano superiore a sedi associative e in quello inferiore a magazzino.

SOTTOUTILIZZATA ED EFFICIENTE



EX MATTATOIO

Proprietà del comune di Pergola

Inutilizzata da decenni e sita nel quartiere san Biagio in prossimità del ponte sul Cesano, la struttura è stata oggetto di asta, poi andata deserta (165 mila euro) da parte dei proprietari pubblici. La parte superiore risulta completamente inabile e pericolante specie l'ala sud, l'ala nord del primo piano ha subito una ristrutturazione. Fino ad un decennio fa era infatti utilizzata come rimessaggio per i mezzi comunali. Diverse centinaia di mq di competenza dell'edificio. I due piani dell'ala ristrutturata sono dotati di ampie stanze, uffici ed un terrazzo di pertinenza.

PARZIALMENTE INAGIBILE E INUTILIZZATA



CASA CUSTODE – MATTATOIO COMUNALE

Proprietà del comune di Pergola

Il piccolo appartamento è sito all'interno del complesso del nuovo mattatoio comunale alla periferia nord della città. In origine era adibito quale abitazione del custode della struttura e da molti anni inutilizzata. La struttura, come il resto del complesso, risale alla metà degli anni '70 e risulta in buono stato di manutenzione, quanto meno le strutture portanti. L'abitazione si estende su 40 mq ed è dotata di un piccolo scoperto anteriore di pertinenza.

INUTILIZZATA ED EFFICIENTE



CASA COLONICA OSPEDALE

Proprietà del comune di Pergola – km 1,7 dal centro

Casa colonica dotata di struttura accessoria con garage piccoli magazzini e forno esterno si trova a pochi passi dall'Ospedale Santa Colomba. In bellissima posizione panoramica, l'abitazione è stata utilizzata da famiglie fino a pochi decenni fa. Nonostante il buono stato di conservazione l'unico utilizzo a cui sembra destinata è come magazzino. Su due piani di circa 80 mq la struttura è dotata di ampio scoperto e sita a ridosso di una pineta. Sicuramente da aggiornare gli impianti elettrici, igienici e fognari.

INUTILIZZATA ED EFFICIENTE

CASA CANTONIERA MOLINO DEL SIGNORE

Proprietà della provincia di Pesaro – km 1.9 dal Centro

Casolare isolato in fase di ristrutturazione. Il piano terra è utilizzato come magazzino del centro operativo viabilità della provincia. Il piano superiore è costituito da un ampio appartamento – Di pertinenza della struttura un vasto scoperto recintato. Dovrebbe essere dotata di tutti i servizi essenziali efficienti.

INUTILIZZATA ED EFFICIENTE



EX SCUOLE MONTEROLO

Proprietà del comune di Pergola – km 6.8 dal centro

Vasto stabile nel centro della frazione in parte utilizzato come saltuarissimo ufficio postale, come sede di una associazione culturale e con un ala in ristrutturazione. Sede di seggio elettorale.

EFFICIENTE E SOTTO UTILIZZATA



EX SCUOLE MONTESECCO

Proprietà del comune di Pergola – km 8.6 dal centro

L'edificio su due piani sorge nel centro della caratteristica frazione, sulla piazza principale. Edificato negli anni '70 l'edificio si presenta in buono stato di manutenzione. Il primo piano di circa 120 mq è costituito da 3 aule, un magazzino più i servizi è sede dell'associazione micologica locale ed ospita il seggio elettorale. Al piano terra sono ospitati degli insalubri magazzini dove sta marcendo il materiale sequestrato a Squola. Piccolo scoperto laterale.

EFFICIENTE E SOTTOUTILIZZATO



EX FS STAZIONE CANNETO

Proprietà RFI – km 7.2 dal centro

L'edificio, risalente al primo quarto del passato secolo, sorge lungo la strada che porta a Frontone. Con probabilità inutilizzato dopo l'abbandono della linea ferroviaria nel 1944 è ormai un rudere. Si sviluppa su due piani articolati in varie stanze, risultata dotata di un vasto scoperto infestato da vegetazione spontanea.

DEGRADATA E INUTILIZZATA



UNA STORIA ITALIANA

Questa inchiesta, condotta dalle associazioni di volontariato riconducibili al network Squola Spa, trae origine e spunto dalle vicissitudini attraversate dalle compagini sociali cesanensi nella rivendicazione del diritto alla concessione di spazi sociali. Lungi dall'essere un caso particolarmente eclatante di malgoverno della cosa pubblica, il caso pergolese è per certi versi paradigmatico delle politiche di gestione locali, caratterizzate da approssimazione, improvvisazione e carenza assoluta di progettazione politica seria. Non sono esenti comunque casi, anche nell'area oggetto di studio, di gestione del patrimonio immobiliare caratterizzati da diffuso clientelismo e nepotismo.

Crediamo che il patrimonio immobiliare pubblico sia, al pari di altre "ricchezze", un "bene comune" da valorizzare e gestire in maniera partecipativa lontani dalle chiusure e dal catacombismo a cui il potere locale ci ha abituato.

Dentro questo quadro la storia collettiva e concreta di Squola, delle sue donne e dei suoi uomini, del loro attivismo sociale, dei loro valori che trovano nella Resistenza e, nel loro precipitato costituzionale, il proprio punto di sintesi e partenza. Della difesa intransigente della propria autonomia critica dal potere e della reale aderenza al sociale.

E solo dentro questo contesto è possibile leggere gli 8 dinieghi alle richieste di spazi avanzate da squola dall'amministrazione, le chiusure, i non riconoscimenti, le diffide e le denunce.

L'estemporaneità non fa parte del nostro DNA e della nostra storia. L'appuntamento è tra un anno per il punto della situazione.

In direzione ostinata e contraria
Biblioteca Popolare Autogestita "Rita e Fernanda", Gruppo Amici della Montagna Valcesano ONLUS, Gruppo Sociale d'Acquisto, Spazio Pubblico Pluri_sgomberato Squola, Ya Basta Marche ONLUS sez. Pergola.