

## Cordì (Sel): “Storia della ex caserma, sprechi ed errori”

**Pubblicato:** Lunedì 24 Febbraio 2014



**Leggendo gli atti che hanno segnato un percorso lungo 20 anni emerge un quadro estremamente preoccupante.** Ho cercato di riassumere la storia il più possibile riferendomi alla documentazione disponibile. L’ho fatto per curiosità personale, ma anche per consentire a chiunque ne abbia voglia la conoscenza degli atti e dei passaggi più significativi. Dalla “storia” emerge con chiarezza la grave responsabilità di chi ha governato la Città nell’ultimo ventennio: se il Sindaco Fassa assume impegni che non sa mantenere, il suo successore -sindaco Fumagalli- non è da meno al punto che la sola “inadempienza” costerà ai varesini varesini oltre 3,5 milioni. Anche la Giunta Fontana procede come se in precedenza non fosse successo nulla e perfeziona l’acquisto pagando circa 2,5 milioni un immobile dichiarato dal suo predecessore “Inutilizzabile”. I documenti infine provano in modo inoppugnabile che nulla è stato fatto, quando ancora si era in tempo, per effettuare le manutenzioni straordinarie del caso.

### **Ex Caserma Garibaldi: una storia di malgoverno locale**

Sono passati vent’anni da quando (28 ottobre 1994) la Giunta leghista guidata dal Sindaco FASSA decise l’acquisto dell’ex caserma Garibaldi. L’impegno era stato assunto alla sottoscrizione dell’accordo di programma per l’Università. Gli “obblighi” assunti dal Comune di Varese saranno poi riportati integralmente nel decreto istitutivo dell’Università dell’Insubria del 14 luglio 1998.

Un anno dopo (23 novembre 1995) il Sindaco Fassa “in esecuzione dell’accordo di programma” invia al Ministero delle Finanze la richiesta di acquisto della ex Caserma precisando che “L’edificio avrà come destinazione specifica quella di sede del Rettorato, dell’Aula Magna e dell’Istituto per il diritto allo studio dell’Università di Varese, nonché dell’Ufficio di Segreteria e di altri uffici ... fatta salva la possibilità di destinarne la parte eventualmente restante all’attività didattica”.

**Sette anni dopo (9 MAGGIO 2002)** il suo successore sempre leghista, Sindaco FUMAGALLI, sottoscrive con l’Università un “Protocollo applicativo” in cui si dichiara che è divenuta impossibile l’acquisizione della Caserma Garibaldi “..per le cattive condizioni statiche dell’immobile tecnicamente accertate con perizie che, di fatto, lo rendono inutilizzabile”. Il Comune, in adempimento dell’obbligazione assunta nell’accordo di programma, si impegna pertanto a corrispondere all’Università dell’Insubria la somma di euro 3.615.198,29 (da versare in 3 rate scadenti il 31/12/2002, 31/12/2003, 31/12/2004).

A proposito di responsabilità sullo stato dell'immobile va ricordato un parere del Comando dei Vigili del Fuoco di Varese risalente al GENNAIO 2000. Nella lettera inviata a tutte le autorità competenti (Comune di Varese compreso) dopo aver "riscontrato che non era stato posto in essere un monitoraggio accurato di tutte le lesioni per seguirne l'evoluzione nel tempo" (indicato dopo sopralluoghi precedenti) chiede al Sindaco, al Prefetto ed altri di "provvedere all'esecuzione dei lavori strutturali tesi alla eliminazione delle stesse (lesioni) e comunque ad evitare che col tempo possano ulteriormente accentuarsi e divenire pericolose per l'incolumità pubblica e privata".

Non risulta che le indicazioni dei VVFF siano state rispettate.

Sette anni dunque sono trascorsi inutilmente con l'aggravante di una inadempienza pagata a caro prezzo. Ma la giustificazione addotta dal Sindaco Fumagalli rivela che l'Amministrazione Comunale da almeno 12 anni è in possesso di perizie che certificano le "condizioni statiche" dell'immobile al punto – come lo stesso Fumagalli ammette – "da renderlo inutilizzabile". Ma nonostante l'interesse all'acquisizione dell'immobile sia venuto meno (a seguito del protocollo prima citato) e nonostante il drastico giudizio sullo stato della ex caserma, o forse prendendolo a pretesto, ci si rivolge alla Soprintendenza per chiarimenti in merito ai "vincoli legislativi" gravanti sull'immobile facendo intendere che si è ancora disponibili all'acquisto (!).

La Soprintendenza dopo aver certificato "i requisiti di interesse storici e artistici ai sensi della legge 490/1999) (MARZO 2003), invia una nuova comunicazione (AGOSTO 2003) in cui dopo aver richiamato "l'obbligo di sottoporre alla medesima ogni progetto di modifica del bene per valutarne la compatibilità con la tutela del bene vincolato" chiarisce che "le eventuali modifiche del bene (parziali demolizioni comprese) sono ammissibili se motivate dalle esigenze di "recupero d'uso del bene" considerandole di "primaria importanza per la conservazione degli edifici di interesse culturale" in ogni caso rinvia ad un parere più compiuto "solo in sede di esame di una proposta progettuale, anche di larga massima, che presenti i requisiti sopra riassunti."

Dalla documentazione disponibile non è dato sapere a quale "proposta progettuale" si fa riferimento, né se la Giunta Fumagalli abbia mai assunto decisioni in merito.

### **Questo passaggio getta ombre pesanti anche sulle decisioni assunte successivamente dal Sindaco**

**FONTANA** e dalla sua maggioranza Lega-Pdl- Udc. Una maggioranza che procede come se gli avvenimenti "precedenti" fossero aspetti di dettaglio o irrilevanti. Ecco, infatti, che il 19 OTTOBRE 2006 (con lettera firmata dal vicesindaco Ermolli) viene confermato all'Agenzia del demanio l'interesse all'acquisto della Caserma al prezzo indicato di euro 2.420.000,00.

A questo proposito va detto che circa 15 gg prima (2 OTTOBRE 2006) l'Agenzia del demanio stabiliva il "prezzo di cessione" dell'ex-Caserma Garibaldi in euro 2.420.000,00, "rettificando" il prezzo indicato in una precedente lettera (24 luglio 2006) in euro 3.630.000,00 euro. A giustificazione della rettifica si richiama la legge 549/1995 che fissa il prezzo di cessione nella misura di 2/3 dal valore determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nessuno sconto dunque per meriti locali (come vantava il vicesindaco di allora), ma per puro criterio di legge. Tuttavia, nonostante lo stato di grave degrado dell'immobile accertato ripetutamente (vedi note 2000 e 2002), a nessuno viene in mente di richiedere una trattativa privata in modo da verificare possibili soluzioni diverse dall'acquisto (esempio: concessione in uso gratuito, facendosi carico dei costi di manutenzione straordinaria o canone convenzionato con scorporo dei costi, ecc).

Il vicesindaco chiede inoltre una proroga di 18mesi per pervenire alla stipula dell'atto di acquisto in quanto è necessario completare gli opportuni approfondimenti "in corso" per la corretta individuazione dei vincoli esistenti e per definire compiutamente l'impianto progettuale. Il vicesindaco precisa inoltre che "si stima di insediare nel comparto funzioni prevalentemente pubbliche e si vuole utilizzare il bene per un intervento che miri ad una riqualificazione complessiva di tutto il comparto che fa da corona a Piazza repubblica." Quindi il "progetto" è ancora vago e la parola Teatro neppure viene pronunciata.

La risposta dell'Agenzia del demanio non si fa attendere. Appena dieci giorni dopo (30 OTTOBRE 2006) esprime il parere favorevole alla cessione dell'immobile al Comune di Varese (!). Trascorre ancora un anno e l'Agenzia del demanio torna alla carica il 25 OTTOBRE 2007 indicando al Comune

gli adempimenti necessari per giungere alla compravendita :

A) Nuova deliberazione del Consiglio Comunale da cui risulti l'interesse all'acquisto del bene;

B) La futura destinazione dell'immobile;

C) Il certificato di destinazione urbanistica da cui risulti la compatibilità con la futura destinazione del bene nonché l'esistenza di ogni eventuale vincolo gravante sullo stesso.

Un mese dopo (20 NOVEMBRE 2007) la Soprintendenza autorizza l'alienazione al Comune di Varese "in quanto non ne pregiudica la conservazione o il pubblico godimento" e individua alcune "destinazioni d'uso ritenute compatibili con i caratteri storici e artistici: terziario, attività socio-culturali" e ribadisce che "qualsiasi intervento sul bene é subordinato ad autorizzazione dalla medesima Soprintendenza".

In data 22 NOVEMBRE 2007 il Consiglio Comunale delibera l'acquisto( delibera n° 46/2007).

Le risorse per l'acquisto derivano da oneri relativi alla monetizzazione di aree standard (modifica del bilancio preventivo 2007). Nella delibera viene indicata la "futura destinazione" e i vincoli a cui attenersi:

"si conferma che lo stesso (immobile) rientra in un più ampio comparto per il quale si vuole promuovere un importante intervento di riqualificazione urbanistica che: a) risponda alle esigenze viabilistiche, b) tenga conto delle necessità e delle istanze connesse alla presenza del vicino Ateneo, c) rilanci il ruolo di Piazza Repubblica e ne garantisca una sicura fruizione pubblica, d) potenzi il patrimonio culturale;

tale riqualificazione dovrà, oltre ad altre possibili funzioni anche pubbliche da determinarsi, prevedere la localizzazione di strutture culturali e la localizzazione del Teatro cittadino, se possibile all'interno del compendio immobiliare, ma comunque nell'area che comprende il compendio in oggetto, la Piazza Repubblica e l'area che ospita l'attuale teatro Apollonio.

**Nella delibera viene inoltre precisato che:**

"la legge 28 dicembre 1995 n° 549 prevede che i beni oggetto di trasferimento restino assoggettati ai vincoli urbanistici e a quelli a tutela di interessi ambientali, paesaggistici e storici. A questo proposito, rispetto ai vincoli gravanti sull'immobile, si deve far riferimento alla comunicazione del 29 agosto 2003 della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio che mantiene la sua attualità in quanto successivamente confermata; in questa nota si precisa che sono possibili anche parziali demolizioni dell'ex Caserma in presenza di un progetto che miri al recupero d'uso del bene, ma che queste sono ammissibili "qualora fossero assicurate la conservazione della parte maggiore e più significativa del complesso, una qualità della progettazione che integri in modo soddisfacente le parti mantenute e quelle di nuova costruzione e la rilevanza dell'intervento sotto il profilo della pubblica fruizione e valorizzazione."

Il richiamo alla lettera della Soprintendenza, del 29 agosto 2003, è comunque insufficiente anche perché viene omesso che oltre la legge del 1995 n°549 è già in vigore la legge n° 490 del 29 ottobre 1999, "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali". Tale legge all'art 21 comma 2 (obblighi di conservazione) stabilisce che: Essi (i beni) non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico od artistico oppure tali da creare pregiudizio alla loro conservazione o integrità'.

Un anno e mezzo dopo si procede alla stipula dell'atto di acquisto (12 GIUGNO 2009). Un acquisto dunque particolarmente oneroso e comunque effettuato nella consapevolezza dello stato dell'immobile e dei vincoli gravanti su di esso.

**Dieci mesi dopo (APRILE 2010) viene presentato lo Studio di fattibilità della FINPROGEST.**

I tre scenari delineati nello Studio ruotano attorno all'idea che il Teatro "deve" essere ubicato nel sedime della ex Caserma. E' significativo rilevare la contraddizione tra lo Studio e i contenuti della delibera del Consiglio Comunale del novembre 2007. Nella delibera di allora venivano infatti prospettate possibilità e soluzioni fra loro anche alternative. Ed è altrettanto significativo che alla rimozione di quanto stabilito dal Consiglio, si aggiunga una disinvolta "interpretazione" sulla natura dei

vincoli esistenti. Eppure l'organo cui spetta il compito di decidere in merito alla ammissibilità di "qualsiasi" intervento sull'ex Caserma, aveva espresso ripetutamente giudizi abbastanza rigorosi. Gli autori dello Studio sorvolano su tali giudizi attribuendo alla Caserma il valore di semplice "memoria storica" (e quindi ampiamente manipolabile sul piano urbanistico e strutturale!). Ciò che preme loro è sostenere la fattibilità ad ogni costo di una delle tre ipotesi prospettate, tutto il resto appare superfluo. A pag. 29 dello Studio si legge infatti "... è plausibile sostenere che l'edificio non sia portatore di imprescindibili valenze di natura compositiva od architettonica tali da motivarne l'integrale conservazione tout court... Al contrario, esaminata la morfologia urbana e preso atto della rilevanza sociale delle opere pubbliche proposte dal presente studio, si può facilmente evincere che il valore strategico urbano risiede più nell'area occupata che nell'edificio che la occupa."

**Progettisti un po' troppo disinvolti.** Per averne prova basta leggere qualche stralcio delle Valutazioni (LUGLIO 2011) della Soprintendenza sullo studio di fattibilità:

A) Il nuovo Teatro, previsto in parte sul sedime dell'ex Caserma, dovrà ricercare nella successiva definizione architettonica una integrazione tipologica e funzionale con la preesistenza che secondo il progetto in esame si identifica con l'ala sinistra .... Il nuovo fronte del teatro dovrà avere carattere fortemente simbolico e riconoscibile, qualità urba-tettonica che verrebbe inopportunamente mortificata se non chiaramente leggibile;

B) Non appare condivisibile la soluzione per l'ala opposta che vede la creazione di volumetrie incoerenti per dimensioni e geometrie... sarebbe dunque opportuno e auspicabile che anche per questa ala si ricercasse una soluzione conservativa e compositamente coerente:

C) Il nuovo volume del padiglione, considerando l'attuale stato della piazza il cui sedime si identifica con il solaio del sottostante parcheggio – uno spazio dunque casuale e irrisolto – potrà essere definito in seguito nella sua ubicazione e nella soluzione architettonica

D) Tuttavia in caso di demolizione di parte della ex Caserma, edificio tutelato, l'autorizzazione dovrà essere concessa dalla Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici.

**Anche la soluzione prospettata in sede di adozione del PGT (DICEMBRE 2013) è in contrasto con le decisioni assunte dal Consiglio Comunale nel 2007.** Nella scheda n° 6 delle aree di trasformazione AT) si legge infatti "...la riqualificazione di Piazza Repubblica e la realizzazione del nuovo Teatro di Varese all'interno dell'area ex-caserma Garibaldi, con parziale demolizione dell'edificio esistente"..... "Il progetto dovrà prevedere l'insediamento di attività economiche sinergiche e non antagoniste (sic!) a quelle già presenti nel contesto, con l'obiettivo di rivitalizzare la piazza e il contesto stesso, anche attraverso l'implementazione dei servizi socioeconomici e le attività di prossimità."

Nessuno però si è mai preoccupato di fornire una spiegazione convincente sul perché l'ipotesi "più aperta" prospettata nella delibera del 2007 sia stata abbandonata.

Per non appesantire troppo termino qui evitando volutamente ogni riferimento alla cronaca delle ultime settimane: dal pericolo imminente di crollo ai 15 milioni di Maroni, dalla chiusura di Via Spinelli all'attesa messianica del permesso a demolire, dalle mille proposte fantasiose allo scontro tra Sgarbi e l'Ordine degli Architetti.

## **RIEPILOGO COSTI**

Mancato rispetto dell'accordo di programma: euro 3.615.198,29

Acquisto ex caserma. euro 2.420.000,00

Incarico ing Perucchetti : euro 24.741,60 (iva compresa)

Progetto lavori demolizioni euro 230.000,00 + iva );

Costi smaltimento amianto: da quantificare;

Gestione emergenza sicurezza euro 7.620 (iva compresa)

Varese 23 febbraio 2014

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it