



# Conferme su via Mantica la palazzina era “d’oro”

**LA RISTRUTTURAZIONE.** Il taglio del nastro ha soddisfatto (quasi) tutti, ma il costo?



**LA CASA.** La cittadella universitaria da 6,5 milioni e nella nella finestrella la palazzina da 2,4 milioni



► Diciamolo subito a scanso di equivoci, in questa seconda parte della nostra inchiesta, il fatto che alla fine la nuova residenza universitaria ad uso foresteria di Via Mantica sia stata completata, è una buona notizia.

In un'Italia piena di costose incompiute, un'inaugurazione è sempre buona cosa, anche se in tempo di crisi aver speso una cifra importante, 2.486.179 euro per una struttura di sole dodici camere appare a noi sproporzionato, se non altro per la natura dell'intervento destinato ad ospitare, come puntualizza l'Erdisu: «dottorandi, ricercatori, e visiting professors».

Cifra, a nostro modestissimo parere, non giustificata anche se oltre alle camere vi è una reception destinata a punto informativo dell'Ente universitario e una zona comune dotata di una cucina con tavoli da pranzo e di un soggiorno con televisioni e bagni, affacciate sul giardino interno. Ma forse saremo fissati con i risparmi, anche perchè come avrete letto nella prima parte dell'inchiesta la palazzina Erdisu è in realtà solo la punta dell'Iceberg.

L'intervento dell'Erdisu in via Mantica, infatti, che non abbiamo dubbi sarà venuto benissimo (ci mancherebbe altro vista la spesa), riguarda una superficie complessiva di circa 527 mq. È costato tanto, anche considerando che sono compresi mobili e chicche tecnologiche come "un moderno sistema di domotica e controllo accessi per il tramite di badge", che sappiamo presente comunque in molte strutture alberghiere e non certo solo nei cinque stelle.

Ora, lungi da pensare che dietro ai costi vi siano problematiche con risvolti oscuri, appare chiaro che la scelta iniziale dell'acquisto non è stata, per noi, lungimirante o forse era motivata da scelte di immagine che poco si conciliano con criteri di economicità e sensatezza nell'utilizzo del denaro pubblico, almeno in periodi di "vacche magre". In una nota dell'Erdisu, da noi sollecitata, così si spiega la scelta: «Nell'Aprile del 2005 l'Università degli Studi di Udine ha formalmente chiesto all'Erdisu di valutare la possibilità di un acquisto congiunto dell'immobile sito a Udine in via Mantica 31, già sede della scuola materna "Maria Bambina"». «L'immobile è costituito da diversi corpi di fabbrica e da un'ampia area scoperta confinante con il parco di palazzo Antonini, sede dell'Università degli Studi di Udine. L'Erdisu ha accolto con favore la proposta, ritenendo di strategica importanza consolidare la propria presenza nei pressi del polo Umagnostico e della Ripartizione Didattica

sita in via Mantica. Conseguentemente, nel luglio 2009 è stato sottoscritto il contratto di compravendita congiuntamente all'Università, ciascuno per la propria parte e, per quanto riguarda l'Erdisu, a fronte di apposito contributo regionale destinato all'acquisto dell'immobile». Quindi l'elemento determinante era la contiguità del giardino con palazzo Antonini, su questo il venditore dell'immobile deve aver puntato per "spuntare" una somma piuttosto alta i 4,2 milioni di cui abbiamo parlato nella prima parte dell'inchiesta, per circa 1700 metri di cubatura di fabbricati in stato d'abbandono che necessitano di profonde e costose ristrutturazioni. Chiedere è legittimo ovviamente, ma accettare le richieste è facoltativo, a meno che non entrino in gioco fattori indipendenti dalla convenienza relativa al valore dell'acquisto. La cosa però pone degli interrogativi, qualcuno forse ha avvertito l'immobiliare del

grande interesse "universitario" per quell'area o forse è stato un "motu proprio" che ha spinto la suddetta immobiliare ad acquisire l'area dalle suore senza sapere di questo interesse strategico? Forse è stata una volontà di fare beneficenza poi casualmente ripagata dal fatto che l'Università, con altro "motu proprio", fece un'offerta ricca che non si poteva rifiutare? Difficile dirlo, comunque torniamo ad oggi, la destinazione d'uso della quota Erdisu (la palazzina fronte strada già residenza delle suore) ci dice l'ente in una nota, «non va vista come mera residenza universitaria (12 stanze), bensì come investimento finalizzato al compimento del percorso di integrazione dei servizi agli studenti che negli ultimi anni ha caratterizzato la collaborazione tra Università degli studi di Udine ed Erdisu di Udine».

Bene, facciamo allora qualche altra considerazione, scusate la ripetizione ma sono le stesse fatte nel 2009. quan-



do in una serie di articoli dalle pagine del quotidiano Epolis-Friuli parlavamo di "palazzina d'oro" in via Mantica, suscitando notevoli e scomposte reazioni (con qualche invasione di troppo nei confronti della allora proprietà del giornale tesa a bloccare l'inchiesta). Ebbene a distanza di oltre 4 anni le cifre scritte allora sono confermate con un leggero sovrapprezzo. I lavori di ristrutturazione, iniziati nel marzo 2012, si sono conclusi il 31 luglio scorso, vedendo quindi impegnata l'ATI appaltatrice composta dall'impresa ITEC di Mattarollo s.r.l. (capogruppo) e I.C.O.P. s.p.a. (mandante) per 506 giorni. Il costo è stato leggermente più alto rispetto a quello preventivato nel 2009 (1.465.139,41 anziché 1.381.997). Quello che meraviglia è che nessuno nei giorni dell'inaugurazione sia stato accarezzato dal dubbio che la cifra complessiva dell'operazione fosse fuori da ogni parametro di mercato immobiliare per quanto riguarda la città di Udine. E che ogni singola stanza è costata 206mila euro. Anzi in un articolo di commento dell'inaugurazione, un quotidiano locale, sempre solerte ad immortalare tagli di nastro, parlava addirittura di un costo di 6 milioni di euro senza porsi criticamente il dubbio che tale cifra fosse "stellare". Dall'Erdisu ci dicono candidamente che si è evidentemente scambiata la cifra spesa per la nuova casa dello studente dei Rizzi costata appunto 6,5 milioni di euro. Si tratta però di una sorta di autogol che evidenzia come la ristrutturazione di via Mantica sia stata diciamo "costosetta". La città della universitaria dei Rizzi, infatti, realizzata in quel caso egregiamente dallo stes-

so Erdisu, come è noto, non riguarda 12 stanze ma ben 108 (al costo unitario di poco più di 60mila euro l'una). Oibò come è possibile? 108 camere per 6,5 milioni e 12 per 2,4 milioni? Forse quelle dei Rizzi saranno delle tristi stanze stile loculo, degli immondi tuguri, senza alcun servizio ne tecnologico ne spazi comuni. E invece scopriamo che la nuova Casa dello Studente è stata progettata e realizzata nell'ottica di una gestione all'avanguardia sotto gli aspetti della fruizione autonoma, del risparmio energetico, dell'isolamento acustico, delle telecomunicazioni e della sicurezza. E anche in quel caso gli utenti sono dotati di badge magnetico (un vero must) che consentirà loro di accedere ai diversi ambienti, garantendo il controllo degli accessi e il contenimento dei consumi energetici. Il sistema di cablaggio integrato consente poi di avere un servizio internet ad alta velocità e telefonico in ogni stanza, un sistema WiFi a copertura di tutti gli spazi collettivi, ecc, ecc, ecc. Il motivo del differenziale di costo, fra le due opere, ci fanno capire è tutto nella tipologia di intervento edilizio, quello dei Rizzi è una costruzione nuova che parte dal raso di un terreno vuoto, quella di via Mantica è invece una ristrutturazione di edificio preesistente, e si sa, le ristrutturazioni costano di più del nuovo. Per di più, ci dicono, il Comune di Udine si è im-

puntato, (fatto evidentemente imprevedibile a chi ha operato l'acquisto) nel voler mantenere l'antica facciata dell'edificio di via Mantica così come era in passato, e questo ha fatto lievitare i prezzi. Ma di quanto? La ristrutturazione per i 527 mq è costata come detto 1.465.139,41 euro comprensivi di lavori, arredi, attrezzature, oneri per la sicurezza e iva. Ma 2780 euro al mq per una ristrutturazione al netto dell'acquisto sono tanti, basta chiedere a qualsiasi impresario e vi dirà che la cifra non è congrua (la somma complessiva al mq è di oltre 4700 euro mq). Siamo certi ci sarà una spiegazione, sarà il sistema dei badge o il WiFi... o ci saranno le tubature in "carbonio". In ogni caso non spetta a noi operare questi controlli e le nostre sono opinioni di giornalisti curiosi. Del resto lo sapete, in Friuli avere dubbi su un'operazione con tanti denari pubblici di mezzo, è da cacciatori di streghe, perchè alla fine quello che conta è il taglio del nastro ed il fatto che si sia consegnato un gioiello alla città di Udine, una bomboniera magari ad uso di pochi, ma che poi avranno un ottimo ricordo dell'ospitalità universitaria by Friuli. Vediamola così, come una spesa promozionale. Del resto al taglio del nastro c'erano proprio tutti, chi nel 2009 cercò di bloccare la nostra inchiesta e chi invece plaudeva in attesa della sua occasione politica. Ma come si sa, una bella foto sul giornale riappacifica tutti, con buona memoria del debito pubblico e fino alla prossima volta, che per via Mantica ci sarà senz'altro, quando si metterà mano al resto degli edifici oggi fatiscanti.

**Fabio Folisi**



## I MOTIVI DELL'AFFARONE

► **Le motivazione dell'intervento le spiega l'Erdisu di Udine in una nota: «l'intera operazione prende avvio dall'occasione – unica ed irripetibile – per l'Università di acquisire un immobile, l'ex scuola Maria Bambina, contiguo al complesso Antonini-Mantica e con lo stesso comunicante attraverso il parco Antonini in modo da consolidare e compattare la didattica, la ricerca e i servizi agli studenti del polo uma-**

**nistico dell'Università. Tale operazione si è collocata in un momento temporale in cui anche per l'Erdisu, come ricordato, risultava strategico insediarsi in prossimità del polo umanistico dell'Università utilizzando un contributo regionale (già concesso per altra iniziativa) che sarebbe andato in economia qualora non impegnato». Insomma i soldi c'erano tanto valeva spenderli.**