

## **ALCUNE OSSERVAZIONI E RILIEVI IN MERITO ALLA PROPOSTA DI CONVENZIONE DELL'UFFICIO TECNICO E DEL SEGRETARIO COMUNALE RIGUARDANTE L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE EX SCUOLE DI CATTIGNANO**

Premesso che dalla vostra proposta si desume che:

- a) *nel titolo* si dichiara di affidare il secondo piano (sottotetto) dell'edificio al Gruppo *mentre poi nella stesura del capitolato* si obbliga il Gruppo Gastrofili a fornire garanzie e assumersi responsabilità per l'intero immobile così come evidenziato nei punti che di seguito analizziamo;
- b) *nella premessa* si riconosce che il Gruppo Gastrofili ha chiesto il rinnovo della precedente concessione, che era ed è per l'intero stabile, e che Cariverona autorizza un'utilizzo diverso del sottotetto da parte del Gruppo. Non ci pare che ciò sia limitativo all'attuale uso dell'immobile. Salvo che ci siano addossate colpe di un uso diverso da un'attività di aggregazione giovanile territoriale cosa che sarebbe ampiamente smentita dai fatti (vedi incontri con il mondo scolastico con risalto anche sulla stampa locale, ecc.);
- c) Premesso anche che avevamo chiesto una precisa scelta politico amministrativa per capire fino in fondo cosa intende fare dello stabile in questione questa Amministrazione, scelta che a tutt'oggi non ci è pervenuta ma che comunque sollecitiamo.

**Ciò premesso ci permettiamo di presentarvi un'analisi degli articoli del capitolato proposto e del perché siamo stati indotti a presentare una nostra proposta (vedi posta pec del 14/05/2015)**

**Art. 1 Oggetto e durata:** contrariamente a quanto avvenuto da 17 anni, la concessione viene limitata ad una porzione di fabbricato senza alcuna specifica dell'uso che d'altra parte non compare nemmeno sul titolo della convenzione: così come è formulato il disposto, non si capisce perché ci viene concesso il sottotetto e non il piano terra o il primo piano! Nel capitolato inoltre, non si fa menzione dell'uso degli accessi al sottotetto, né all'uso dei servizi (bagni, ascensore ecc.) da parte del Gruppo sempre che sia solo questa parte dell'immobile che possiamo utilizzare. La durata poi, dovrebbe essere in sintonia con lo sforzo economico del Gruppo nel realizzare un'opera di pubblica utilità.

**All'art. 2 Facoltà del Comune:** si concede saltuariamente l'uso degli altri locali al Gruppo, a fronte di manifestazioni ed attività di altri che nei 17 anni che il Gruppo Gastrofili ha gestito l'immobile (salvaguardandolo dal degrado) non sono mai state organizzate né richieste.

**Art. 3 Assicurazioni:** chiedete al Gruppo impegni e obblighi che riguardano l'intero immobile! Comunque è già in essere, nel rispetto della convenzione esistente, copertura assicurativa per la responsabilità civile degli eventi promossi dal Gruppo e per la responsabilità locativa dell'intero immobile compreso l'incendio.

**All'art. 5 Divieto di sub-concessione:** evidente discordanza con il titolo della convenzione in quanto si parla di non sub-cedere a terzi immobili, impianti, attrezzature, pertinenze: ma quali visto che si concede il solo sottotetto? Di quali attrezzature si parla visto che il Comune ha la nuda

proprietà dell'immobile e che tutto ciò che lo stesso oggi contiene (attrezzature, arredamento, ecc) è di proprietà del Gruppo?

**L'art. 6 Attività particolari:** si parla che è vietata la variazione d'uso dell'immobile. Ma di che variazione parliamo visto che viene concesso il solo utilizzo del sottotetto e il resto è concesso in via saltuaria? Qui non si capisce proprio a chi è affidata la gestione dell'intero immobile!!

**All'art. 8 Obblighi della Associazione:** si parla di obblighi di pulizia, efficienza, manutenzione e custodia degli impianti. Ma di che cosa? Dell'intero immobile? O del solo sottotetto? Ma che obbligo è visto che, se si da avvio a questa convenzione, non è il Gruppo che gestisce l'immobile?

**Art. 9 Spese.....:** in questo articolo si evidenzia il fatto che la gestione dell'intero immobile è a carico dell'Associazione!! Si dice che l'Associazione si fa carico di tutti gli oneri e consumi ... per l'uso dell'immobile. Anche qui si fa riferimento all'immobile e non al sottotetto!

La citazione poi della concessione (che ci farebbe il Comune) di poterci connettere alla rete Internet non ha senso perchè il collegamento è frutto di un accordo Comune/Lessinianet (patrocinato dal Gruppo) per il posizionamento di un ponte di rete in cambio della gratuità dell'utilizzo della connessione in tutto lo stabile.

Nel secondo comma si fa esplicito riferimento alle spese di manutenzione che il Gruppo deve sostenere per TUTTO L'IMMOBILE compresa la messa in funzione e la manutenzione di un servizio (proprio della proprietà) quale il montacarichi/ascensore!

Inoltre non si fa menzione di chi e come si deve realizzare l'apertura del tetto per soddisfare la richiesta, riportata in premessa, della realizzazione di un osservatorio astronomico pubblico

**Art. 10 restituzione degli impianti:** al termine della convenzione si chiede che l'immobile sia riconsegnato allo stato originario. Però poi nei vari articoli chiedete che tutte le modifiche all'immobile siano da voi approvate (cosa più che giusta visto che lo stabile è di proprietà comunale), ma allora come potete poi chiederci di restituire l'immobile allo stato originario? E le modifiche approvate? Se viene realizzata, con la vostra approvazione, l'apertura del tetto per l'osservatorio astronomico pubblico voi pensate che se ci revocate la concessione, come stabilito all'art. 1, volete anche il ripristino originario dell'immobile?!

Per quanto riguarda i beni mobili, salvo diversa precisazione, è bene stabilire che lo stabile o la porzione data in concessione è senza alcun arredamento o attrezzatura che non sia l'impiantistica propria dell'immobile.

Precisiamo inoltre che tutto ciò che vi è ora contenuto nell'immobile e che verrà inserito nel proseguo dell'attività, è di proprietà patrimoniale del Gruppo e rientra nei vincoli posti dallo statuto del Gruppo stesso che pone l'obbligo della tenuta del Libro Patrimoniale e che è controllabile presso la sede del Gruppo.

**Art. 11 Introiti e Tariffe:** riteniamo che questo articolo vada rivisto in considerazione del fatto che l'oggetto della convenzione non è un mero atto privato ma la realizzazione di un bene di pubblica utilità in funzione alle finalità dell'immobile.

Quindi considerato l'alto costo di investimento per la realizzazione dell'apertura del tetto e la fornitura di strumentazione e dell'arredo sostenuta dal Gruppo Gastrofili Val d'Alpone, si dovrebbe concedere l'utilizzo dell'immobile a titolo gratuito o comunque compensato.

Sarebbe interessante capire anche quali altre Associazioni, che operano sul territorio di S.Giovanni Ilarione, pagano canoni per l'utilizzo di strutture comunali senza scopo di lucro!

**Artt 12 e 13.....:** questi artt. dovrebbero essere conglobati con l'Art 1 e il successivo art. 17, in modo da dare un senso alla revoca della convenzione che comunque deve essere concessa anche all'associazione (altrimenti diventa un articolo vessatorio).

**Art. 14 Danni arrecati a terzi:** si afferma, ancora una volta, che l'Associazione è *custode dell'immobile*: ma allora è tutto o parte?

**Art. 15 Polizza fideiussoria:** cosa si intende con questo articolo? Non siamo certo in presenza di locazione dove il conduttore deve depositare una cauzione o una fidejussione per la corretta conduzione dell'immobile. D'altra parte non si può inserire in convenzione qualche cosa di imprecisato e pretendere che venga rispettato!!

**Art. 17 Modifiche....:** una domanda "Perché non si è provveduto a modificare (visto che introduciamo questa possibilità) la convenzione esistente anziché rifarla ex novo?"

**Art. 18 Efficacia:** anche qui una domanda: "Perché non lasciamo la convenzione esistente, modificata se vogliamo, e facciamo una convenzione che riguardi unicamente il sottotetto così come erano intervenuti gli accordi verbali nel corso del 2014?"

---

ooooo

---

Il Direttivo del Gruppo Gastrofili

S.Giovanni Ilarione, 29/07/2015