



# Comune di Ospitaletto

25035 Ospitaletto (BS) Via Rizzi, 24 C.F. e P.IVA 00796430171

[www.comune.ospitaletto.bs.it](http://www.comune.ospitaletto.bs.it) [comune.ospitaletto@legalmail.it](mailto:comune.ospitaletto@legalmail.it)

Egregio Ing.  
Luca Radici  
Capogruppo del gruppo consiliare  
“Insieme per Ospitaletto”

**OGGETTO: Riscontro INTERPELLANZA prot. 1351 del 19.01.2024 “Contratto di comodato gratuito Casa di Comunità”**

Per rispondere all'interpellanza relativa all'oggetto riprendo le dichiarazioni rese ai giornali locali dal suo sottoscrittore, il Capogruppo consiliare di “Insieme per Ospitaletto”, sig. Luca Giuseppe Radici.

Mi ha rivolto l'accusa di fare il “Robin Hood alla rovescia”.

Arrivo dritta al punto: tale accusa avrebbe dovuto indirizzarla a sé stesso, essendo stato Assessore durante l'Amministrazione Sarnico, nonché al suo ex Sindaco.

Chi ha regalato soldi a Regione Lombardia è stata, infatti, proprio la precedente Amministrazione per due semplici ed inconfutabili motivi:

- unico caso in Lombardia, si è accollata l'intero costo di realizzazione della Casa di Comunità, indebitando il Comune per 20 anni con un esborso di circa 7 milioni e 200 mila euro;

- inoltre, nel contesto di questa ennesima operazione di partenariato pubblico privato, si è presa in carico l'intero costo delle manutenzioni ordinarie e straordinarie per circa 35.000,00 euro per 20 anni, tanto è vero che nel Contratto di disponibilità dell'opera, sottoscritto con l'aggiudicatario della gara il 2 marzo 2022, una quota del “canone di disponibilità” che versa il Comune per l'utilizzo dell'edificio è riferita proprio alle manutenzioni.

Una ulteriore riflessione meriterebbe anche il tema riguardante il fatto che tra i costi di manutenzione che l'Amministrazione ha deciso di assumersi per 20 anni figurano anche quelli inerenti l'impianto fotovoltaico i cui benefici, però, in termini di Titoli di Efficienza Energetica, Conto Termico e Tariffe Incentivanti, ricadono a favore dell'aggiudicatario e non del Comune.

E', quindi, evidente che la ricostruzione della vicenda effettuata nel contesto dell'interpellanza è faziosa e parziale perchè trascura del tutto quanto pattuito precedentemente con il Contratto di

disponibilità dell'opera, rappresentando un tentativo per svicolarsi dalle proprie responsabilità.

Lo stesso Protocollo d'intesa, invocato dall' Ing. Radici e da Insieme per Ospitaletto come un dogma assoluto, presenta una clamorosa criticità poiché è stato redatto senza tener conto che per i primi 20 anni l'Amministrazione Sarnico aveva già deciso di assumersi tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, come, appunto, risultanti dal citato Contratto di disponibilità, senza prevedere alcun rimborso a favore del Comune di Ospitaletto da parte di ASST degli Spedali Civili di Brescia per la parte di competenza.

Ciò è confermato dal fatto che, a questo proposito, nessuna posta è mai stata prevista nella parte dell'entrata del bilancio comunale, annuale e pluriennale.

Il Protocollo d'intesa intercorso con l'ASST degli Spedali Civili di Brescia, giova ribadirlo, non è, quindi, coerente con il predetto Contratto di disponibilità per la completa omissione dell'accennata e antecedente pattuizione ed il conseguente mancato inserimento di una clausola che trasferisse in capo alla predetta Azienda, in quota parte, gli ormai noti costi di manutenzione dell'edificio.

Peraltro, in tale Protocollo d'intesa viene delineata la stipula di un successivo contratto di comodato volto a mettere a disposizione di ASST degli Spedali Civili di Brescia gli spazi dedicati alla Casa di Comunità.

Orbene, un approccio accorto e competente avrebbe dovuto indurre fin da subito a statuire nel Protocollo d'intesa che, per il periodo di vigenza del Contratto di disponibilità, ASST degli Spedali Civili di Brescia avrebbe dovuto rimborsare al Comune gli oneri da questi sostenuti per l'esecuzione degli interventi manutentivi attraverso la corresponsione della relativa quota del canone di disponibilità.

Il tema dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria previsti nel Contratto di disponibilità era, oltretutto, ben presente nei precedenti amministratori così come si evince dall'interpellanza in quanto considerati ai fini della quantificazione di presunti maggiori oneri per il Comune derivanti dal contratto di comodato del 24 agosto 2023.

Ma, purtroppo, di ciò, come già detto, non vi è traccia all'art. 9 del Protocollo d'Intesa.

Quindi, chi è stato prodigo nei confronti di Regione Lombardia?

Ad una simile domanda mi pare evidente che, fin d'ora, sia facile rispondere.

Proseguendo, tale agevole risposta trova altre conferme.

Invero, non ho potuto fare a meno di notare che il tenore del menzionato art. 9 del Protocollo d'intesa, intitolato "Manutenzione dell'immobile", nell'interpellanza non è stato riportato integralmente poiché dopo l'avverbio "preventivamente" non è stato citato quanto segue: *"...sottoscritto dalle Parti che definisca nel dettaglio anche l'ammontare della spesa ed il soggetto che se ne deve far carico (per intero o pro quota)"*.

Per una migliore comprensione, ritengo opportuno precisare che il periodo di cui è stata omessa la trascrizione riguarda le manutenzioni straordinarie.

Nello stesso, pertanto, veniva già prospettato dalla stessa Amministrazione Sarnico che le relative spese, per una parte o per intero, se le potesse accollare il Comune.

Anche la stessa formulazione di tale articolo depone in tal senso allorquando, nel prevedere il riconoscimento di “contributi” da parte di ASST degli Spedali Civili di Brescia in caso di effettuazione diretta dei lavori di manutenzione straordinaria da parte dell'Amministrazione comunale, lascia intendere che una parte della relativa spesa possa essere sostenuta da quest'ultima; diversamente, avrebbe dovuto essere utilizzata l'espressione “rimborsi” che reca in sé l'idea del reintegro totale dei costi sopportati.

Il contratto di comodato stipulato il 24 agosto 2023 tra il Comune e l'ASST degli Spedali Civili di Brescia non ha fatto altro che mettere ordine in questo approssimativo stato di cose in aderenza al dettato dell'art. 1808 del Codice Civile e a come il Protocollo d'intesa, sul punto, era interpretato dalla stessa ASST.

Ai sensi di tale norma, le spese necessarie all'uso della cosa concessa in comodato e quelle per l'ordinaria manutenzione della stessa sono a carico del comodatario (in questo caso ASST degli Spedali Civili di Brescia), mentre quelle straordinarie sono a carico del comodante (in questo caso il Comune).

Nel contratto di comodato sottoscritto con ASST degli Spedali Civili di Brescia è, per di più, sancito che la manutenzione straordinaria per eventuali migliorie ritenute necessarie da parte del comodatario saranno a suo carico e che le medesime, secondo una lettura coordinata con il Protocollo d'intesa (vds. art. 8), rimarranno acquisite a titolo gratuito al patrimonio del Comune.

Con la pattuizione di siffatte modalità si è, quindi, voluto dare un assetto definitivo al riparto di competenze tra Comune e ASST degli Spedali Civili di Brescia in materia di manutenzioni, senza dover attendere la stipula, di volta in volta, di specifici accordi, nell'ottica di una più certa ed efficace programmazione della spesa e degli interventi.

Come accennato, tale assetto discende anche dalle seguenti circostanze:

a) - in primo luogo, dalla presa di posizione assunta ASST degli Spedali Civili di Brescia nei confronti della richiesta di finanziamento dell'intero importo dei lavori aggiuntivi per circa 572.000,00 euro ad essa avanzata dall'ex Sindaco Sarnico con lettera del 29 novembre 2022, prot. n. 23381, successivamente alla stipula del Protocollo d'intesa;

infatti, con la risposta del 15 dicembre 2022, prot. n. 24591, l'Azienda in parola, nell'evidenziare che “...la realizzazione della Casa di Comunità nel territorio del Comune di Ospitaletto è stata fortemente voluta da Codesta Amministrazione Comunale, anche in anticipo rispetto a qualsiasi orientamento delle competenti istituzioni regionali e locali...”, ha fatto presente

che “...la S.V. ha sempre sottolineato...che i costi per detta costruzione sarebbero interamente ricaduti sul Comune di Ospitaletto”;

la stessa Azienda ha, inoltre, aggiunto che “Così, infatti, risulta nel Protocollo d'intesa sottoscritto il 12/04/2022 che pone a carico della scrivente ASST solamente una contribuzione una tantum correlata all'aumento della superficie, rispetto alle previsioni iniziali, da destinare alla CdC.”;

quindi, alla fine del 2022, durante il mandato dell'Amministrazione Sarnico, risultava con assoluta certezza che l'impegno che si era assunto ASST degli Spedali Civili di Brescia era limitato unicamente a questa contribuzione una tantum e a null'altro;

stante il chiaro orientamento espresso, è assai arduo immaginare di poter accollare i costi di manutenzione straordinaria ad ASST, diversamente dalla disciplina recata sul punto dal Codice Civile, fatte salve le migliorie rispondenti alle strette esigenze della stessa;

b) - in secondo luogo, una decisiva conferma in tal senso proviene dalla recente lettera di ASST degli Spedali Civili di Brescia (pervenuta il 15 febbraio u.s., ns. prot. 3331, che si unisce alla presente) la quale, opportunamente interpellata al riguardo, ha affermato “...che il contratto di comodato ricalca le pattuizioni contenute Protocollo d'Intesa del 12/04/2022”, spiegando che con “...riguardo alle spese di manutenzione straordinaria a carico dell'A.S.S.T., entrambi gli accordi sanciscono che le stesse devono intendersi riferite ai soli spazi occupati (e non all'intero immobile) e riguardare eventuali migliorie necessarie all'A.S.S.T., da realizzare previa autorizzazione del Comune.”.

Venendo, poi, al Protocollo d'intesa del 12 aprile 2022, occorre chiarire che esso (vds. art. 1) aveva la dichiarata finalità di “disciplinare le procedure, i tempi e le modalità per addivenire alla messa a disposizione, da parte del Comune di Ospitaletto, in comodato gratuito” di una parte del ricostruendo immobile “Ex Astra” per l'insediamento della Casa di Comunità.

Questo tipo di strumento ha natura di atto di indirizzo politico-amministrativo e consiste in un atto di governance stipulato tra soggetti pubblici in accordo tra loro per definire le modalità di collaborazione al fine di convergere su obiettivi condivisi secondo criteri di reciprocità.

Esso non ha valore strettamente vincolante dal punto di vista giuridico, impegnando le parti a perseguire il medesimo obiettivo, ed è preliminare all'approvazione di successivi contratti attuativi/operativi che contemplano le attività dettagliate da porre in essere.

Proprio per la sua natura, essendo privo di contenuto immediatamente precettivo, è, pertanto, lungi dall'essere vincolante.

Insieme per Ospitaletto è consapevole di questo e per tale motivo, non a caso, nel contesto dell'interpellanza, pur di dargli la veste giuridica che non ha, non esita a definirlo come “accordo di programma”.

Il carattere vincolante alle pattuizioni intercorse è connesso al solo contratto di comodato sottoscritto il 24 agosto 2023 il quale, peraltro, essendo intervenuto tra le stesse parti del Protocollo d'intesa, è pienamente legittimato a meglio dettagliare le precedenti intese politico-amministrativo in senso conforme al Codice Civile.

Alla luce di quanto esposto in precedenza, vorrei richiamare l'attenzione su quanto segue: mentre l'Amministrazione Sarnico si è accollata costi effettivi che non le competevano, il Gruppo Consiliare che ne costituisce la prosecuzione mette in atto un tentativo maldestro di addebitare dei costi solamente ipotetici all'attuale maggioranza.

Il raffronto, permettetemi, è impietoso.

Oltretutto, risulta incomprensibile la prospettazione di una spesa a carico del Comune “di almeno 2,5 milioni di euro necessari al rifacimento degli impianti dopo 25 anni, essendo la durata del contratto di comodato gratuito con ASST Spedali Civili di anni 50” per quanto segue:

- non risultano chiari i criteri ed i metodi di calcolo per la quantificazione di tale importo che, non essendo supportato da solide basi, si configura alla stregua di una mera opinione personale;

- omette di considerare che, ai sensi dell'art. 31 del Contratto di disponibilità dell'opera sottoscritto dalla stessa Amministrazione Sarnico e dalla stessa presumibilmente perfettamente conosciuto, “Tutte le apparecchiature e gli impianti, compresi i loro accessori, manufatti e fabbricati che li contengono, devono essere riconsegnati, al termine del periodo contrattuale in perfetta efficienza e rispondenza alle norme vigenti nel momento del termine del contratto e nello stato di fatto, di manutenzione e di funzionalità in cui si trovano dopo l'esecuzione degli interventi oggetto del presente contratto, salvo il normale deperimento d'uso.”

Smentire questo significherebbe ammettere di aver stipulato un contratto sbagliato.

Tutto ciò avrebbe dovuto suggerire una maggiore cautela prima di sollevare sterili ed infondate polemiche.

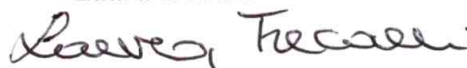
In conclusione, quale miglior risposta all'interpellanza è rappresentata dall'affermazione contenuta nella stessa da cui emerge la diversità dell'operato dell'Amministrazione Sarnico rispetto alle “decisioni di ASST su tutti gli altri casi analoghi sul territorio bresciano, accollandosi spese che nessun altro Comune si è minimamente sognato di assumere.

Distinti saluti.

Ospitaletto, 16 febbraio 2024

*Il Sindaco*

*Laura Trecani*



Allegati:

- lettera dell'ASST degli Spedali Civili di Brescia (pervenuta il 15 febbraio u.s., prot. 3331)