



Al Presidente del Consiglio Comunale

Al Sindaco del Comune di Massa Lubrense

[protocollo.massalubrense@pec.it](mailto:protocollo.massalubrense@pec.it)

**Oggetto: Adeguamento Canone di Concessione Casa Anziani da 90.000,00 a 9.000,00 euro per 15 anni.**

I sottoscritti Consiglieri Comunali del Gruppo “*Azione in Comune*”, ai sensi e per gli effetti dell’art. 45 del vigente Regolamento Comunale, avendo appreso che con delibera di giunta n.97 del 31 luglio 2019 l’Amministrazione Comunale ha concesso una notevole riduzione del canone concessorio **da 90.000,00 euro a 9.000,00 euro per 15 anni** oltre ad una serie di ulteriori agevolazioni che a parere degli scriventi risultano notevolmente sfavorevoli per l’ente e totalmente a favore del concessionario in dispregio all’art. 175 del dlgs 50/2016 “modifica dei contratti durante il periodo di efficacia”, nell’ottica della doverosa azione di controllo che deve essere esercitata dall’organo consiliare, fanno notare una serie di osservazioni rilevate e su cui si chiede chiarezza e trasparenza.

*Premessa*

Il giorno 12 novembre 2014 il comune di Massa Lubrense con contratto rep. 1615, a seguito di regolare procedura di gara, affida alla società Gesco - Prisma l’esecuzione dei lavori di attrezzaggio ed avvio funzionale dello stabile di proprietà comunale Marcellino Cerulli da destinare a comunità alloggio per anziani, nonché il servizio di gestione della suddetta struttura per una durata di 24 anni e 11 mesi.

Il concessionario si obbliga a corrispondere al comune di Massa Lubrense, per tutta la durata della concessione un canone annuo pari ad euro 90.045,00 oltre iva da versare il 30 giugno di ogni anno, a redigere, a propria cura e spese, progetto definitivo ed esecutivo dei lavori occorrenti per la funzionalizzazione dell’immobile comunale da adibire a comunità alloggio per anziani, ad eseguire tali lavori nel termine indicato negli atti di gara ovvero entro, e non oltre, 14 mesi dalla data di consegna dell’immobile. Pertanto da giugno 2016, grazie già ad una proroga richiesta dal concessionario e accolta dall’ente, l’immobile doveva essere già funzionante.

*Inadempienze contrattuali*

Con lettera protocollo 27926 del 10.12.2020 i sottoscritti Consiglieri Comunali chiedevano, tra l’altro, al Sindaco, al Segretario Comunale, agli uffici Lavori Pubblici, Patrimonio, Economico –



Finanziario, atti che dimostrassero un’azione di controllo ed eventualmente di richiamo alla società Gesco – Prisma per il ritardo nella messa in esercizio della struttura, ma nulla del genere è stato consegnato o rinvenuto presso gli uffici. Dal contratto del 12 novembre 2014 si evince che all’ufficio lavori pubblici spetta l’alta sorveglianza durante l’esecuzione dei lavori.

A questo punto si chiede per quale motivo all’ufficio lavori pubblici non risulta nessun documento che dimostri attività di controllo durante l’esecuzione dei lavori e quali siano state le attività intraprese dall’amministrazione nei confronti della società Gesco - Prisma per verificare il corretto adempimento delle condizioni contrattuali.

Si chiede di conoscere se e quali giustificativi siano stati presentati dal concessionario per attestare il mancato rispetto del cronoprogramma fissato a giugno 2016, visto che di questo non vi è traccia presso gli uffici, si chiede inoltre per quale motivo non siano state applicate le penalità previste nel contratto iniziale (l’art. 13 del contratto di affidamento del 2014 prevede penalità per il ritardo dell’inizio o durante l’esecuzione dei lavori, per il ritardo nell’esecuzione di forniture quali impianti, attrezzature e arredi, per il ritardo nell’inizio della gestione, per la mancata realizzazione delle attività minime previste dal capitolato speciale prestazionale, per la mancata trasmissione annuale delle polizze assicurative, per la violazione degli obblighi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, per l’interruzione dei servizi erogati e così via).

Modifica contrattuale in dispregio all’art. 175 del dlgs 50/2016

A luglio 2019, con delibera di giunta n.97 del 31.07.2019, quindi dopo tre anni in cui la struttura doveva essere già funzionante, l’Amministrazione Comunale, accogliendo tutta una serie di giustificazioni presentate dal concessionario, sia di carattere tecnico, parlando di vizi occulti dell’immobile non riscontrati né in fase di sopralluogo né all’atto della consegna dello stesso nonostante la struttura sia stata collaudata l’8 novembre 2011, sia di carattere gestionale facendo riferimento ad una delibera di giunta regionale di aprile 2014 quindi precedente al contratto stipulato col comune di Massa Lubrense, concede alla società concessionaria Gesco – Prisma molteplici agevolazioni consistenti in:

- riduzione del canone annuo di concessione da euro 90.045,00 ad euro 9.005,00 fino al 2034, ovvero per 15 anni e da euro 90.045,00 ad euro 81.041,00 fino al 2044, che dovrà essere versato il 30 giugno di ogni anno. In pratica si concede una riduzione del canone di concessione di 81.000,00 euro per 15 anni e 9.000 euro per 10 anni;



- consolidamento dei canoni scaduti e dell'importo a scadere al 31 dicembre 2019, determinato complessivamente in euro 234.757,32 con concessione di un piano di rientro di 10 anni e rata mensile di 2036,00 euro;
- disapplicazione dell'aggiornamento del canone proposto dalla stessa Gesco nel 2015 a seguito dell'acquisizione di un'ulteriore area denominata hobby room di 125 m<sup>2</sup> (con delibera n.143/2015 la Gesco - Prisma in cambio di quest'ulteriore spazio si era impegnata ad effettuare dei lavori sull'immobile denominato Antica Residenza Cerulli per un importo di euro 37.796,25 e l'incremento del canone di 3.067,12 a decorrere dal 1 gennaio 2028);
- ratifica del maggior termine per la realizzazione delle opere di ristrutturazione e funzionalizzazione della casa per anziani, con articolazione definitiva della durata contrattuale in 25 anni a far data dall'effettiva partenza dei servizi che è stata ad oggi concordata nel primo novembre 2019 e che risulterà a consuntivo del verbale definitivo;
- modifica della durata della concessione, 25 anni a decorrere dal 01.12.2019 e non più dal 2015 come previsto nel contratto iniziale, addirittura la decorrenza iniziale può essere rideterminata alla data di effettivo avvio della gestione.

Per quanto sopra si pongono all'amministrazione comunale i seguenti interrogativi:

1. sulla base di quali evidenze documentali, perizie tecniche, asseverazioni non riscontrate peraltro in nessun ufficio si siano potute concedere tante agevolazioni e, se si è tenuto conto dell'art.175 del dlgs 50/2016, in quanto appare evidente che siano state completamente alterate le condizioni previste nel contratto di concessione iniziale del 2014;
2. quanto è stato incassato ad oggi dalla società Gesco – Prisma per la concessione in atto;
3. quando è previsto l'apertura della casa alloggio per anziani;
4. se è a conoscenza che la società Prisma utilizza la stessa struttura anche come centro di cottura per il servizio di refezione scolastica aggiudicatosi con determina del novembre 2019 per quattro anni ed un importo di 2 milioni di euro.

Si chiede risposta scritta e orale al prossimo consiglio comunale.

Massa Lubrense, 24/02/2021

I Consiglieri

Ing. Pietro Di Prisco

Dott. Michele Pollio