



CASA DI RIPOSO - SARNICO  
PA.FACCANONI  
*prendersi cura è amore*

Spett.le  
Comune di Sarnico  
Via Roma, 54  
24067 Sarnico (BG)  
Alla cortese attenzione  
Sindaco dott.  
Vigilio Paolo Arcangeli

Sarnico, 06 settembre 2024

Oggetto: relazione

Con la presente relazione siamo a riassumere quanto fin qui fatto per l'avvio delle opere di efficientamento sismico ed energetico, finanziato tramite Superbonus 110% ed a chiedere la collaborazione dell'attuale Amministrazione Comunale.

- Avvio del percorso con Verbale del Consiglio di Amministrazione del 20 novembre 2023, in cui si incarica il Direttore di approfondire il tema con potenziali General Contractor (condizioni, tempi e opportunità).
- Nei mesi di gennaio febbraio vengono contattati i seguenti General Contractor: Kairos, Aurora e Sicebergamo. Quindi nel mese di marzo Costruzioni Edili Toninelli – Girelli Costruzioni associati. Infine nel mese di aprile Bergami Investimenti Immobiliari introdotta dal Tecnico Disalvo Nicola.
- Il 26 marzo 2024 si procede alla presentazione della Cilas a cura dello studio Rusconi e con la collaborazione della ditta Aurora.
- Nel corso del mese di marzo si apprende della mancanza del requisito soggettivo conseguente alla realizzazione della Casa sul terreno “ex Paroletti” concesso in diritto di superficie.
- In data 21 marzo 2024 è stata inoltrata all'attenzione di: Sindaco Bertazzoli, del Resp. Ufficio Tecnico e del Segretario Comunale la richiesta di cessione dell'area. In questo frangente viene assunto l'impegno a reperire i fondi per incaricare professionista per la relazione della perizia propedeutica a tale vendita.

Quanto sopra è l'antefatto delle pratiche messe in atto per poter procedere all'affidamento delle opere finanziate tramite Superbonus 110%. In data 08 luglio u.s. si reitera la richiesta di cessione dell'area alla nuova Amministrazione Comunale nella persona del Sindaco dott. Vigilio Paolo Arcangeli. Il quale, in data 12 luglio risponde confermando la volontà di rendere possibile l'accesso per la Fondazione alle misure di beneficio fiscale denominate Superbonus e Sismabonus condizionando però il tutto ad una serie di richieste.

In data 15 luglio, in riscontro alla comunicazione del Sindaco del 12 luglio, si risponde quanto segue:  
*“Si prende atto con piacere della manifesta volontà dell'amministrazione comunale di Sarnico di rendere possibile l'accesso alla Fondazione alle misure di beneficio fiscale denominate Superbonus e Sismabonus 110% per la realizzazione dell'intervento di efficientamento energetico e sismico. Però non si comprende come si motivano le richieste che seguono questa enunciazione e come siano compatibili con la volontà sopra enunciata.”*





CASA DI RIPOSO - SARNICO  
PA.FACCANONI  
*prendersi cura è amore*

*Nello specifico:*

- o La Fondazione ha scelto di non dare seguito all'interpello proposto dal dott. Nocivelli proprio perché lo stesso, nel parere citato, sostiene "Da tenere presente, tuttavia, che la risposta potrebbe arrivare molto in là nel tempo, anche dopo agosto 2024 (nel mese di luglio sono sospesi i termini di rilascio), se presentata nel mese di aprile e se l'AdE richiedesse documentazione aggiuntiva per esprimersi. Ciò con possibile pregiudizio del rispetto della tempistica di legge per la conclusione dei lavori (31.12.2025).
- o Il cronoprogramma dell'intervento potrà essere realizzato in conseguenza alla progettazione esecutiva che potrà prendere il via solo dopo l'avvio della procedura di cessione dell'area.
- o Le modalità di realizzazione dell'intervento ed il contenuto contrattuale con garanzie ed impegni reciproci sono anch'essi conseguenza dell'avvio della procedura di cessione dell'area.
- o Le misure organizzative da adottare per contenere il disagio degli ospiti saranno definite in conseguenza alla tipologia di intervento ed al cronoprogramma dello stesso quindi da definire ed inviare all'ATS dopo la definizione del progetto esecutivo.

È quindi di tutta evidenza che sembra essere incompatibile la dichiarazione di volontà di rendere possibile l'intervento se, in qualche modo, lo si vincola all'acquisizione di informazioni che si avranno solo dopo aver definito il soggetto attuatore che si impegnerà nella progettazione solo in presenza di requisiti soggettivi certi, tra cui la proprietà dell'area su cui insiste la struttura, derivante dal diritto di superficie della durata di anni 90 concesso dal Comune di Sarnico.

Infine, vista la parte conclusiva della risposta, si chiede cosa si intende per "vendita condizionata del terreno".

Per chiarezza informo che la Cilas presentata ricomprende tutte le attività possibili, mentre quelle effettivamente realizzate saranno definite in sede di progettazione esecutiva e saranno sicuramente di importo inferiore.

Nella speranza di non aver frainteso il contenuto della Vs risposta e senza nessun intendimento polemico si chiede di organizzare a stretto giro un incontro per un confronto nel merito, onde evitare che lo scorrere del tempo non permetta più alla Fondazione di godere dei benefici fiscali e la obblighi a svolgere la parte di opere indispensabili a carico del bilancio della stessa".

In data 15 luglio, in risposta a quanto sopra, il Sindaco Arcangeli invia comunicazione in cui chiede all'organo amministrativo in carica di limitare la propria operatività agli atti di ordinaria amministrazione.

In data 16 luglio si risponde tramite PEC che la richiesta è improcedibile e si chiede un incontro urgente. Durante l'incontro tenutosi il 19 luglio il Sindaco dott. Vigilio Paolo Arcangeli ha continuato a sostenere che la Casa avrebbe dovuto rispondere ai quesiti posti, sul costo e sul cronoprogramma delle opere, la motivazione per cui non è stato proposto l'interpello suggerito dal dott. Nocivelli e quali sono le misure di tutela nel confronto degli ospiti durante i lavori, evidentemente non accettando le motivazioni da noi addotte nella risposta sopra riportata.

Dopo l'incontro del 19 luglio ed al fine di avviare le procedure di selezione, in data 10 agosto è stata inviata un'ulteriore richiesta di disponibilità ai cinque General Contractor identificati nei mesi di febbraio, marzo ed aprile u.s. di cui ad oggi è pervenuta una sola risposta che conferma la disponibilità





CASA DI RIPOSO - SARNICO  
PA.FACCANONI  
*prendersi cura è amore*

ma pone una serie di questioni sui tempi di progettazione, sulla pratica ambientale che, se pur in forma semplificata, ha un iter che potrebbe durare 60/90 giorni ponendo come limite ultimo dell'avvio dei lavori gennaio 2025. Inoltre potrebbe succedere che nel frattempo evolva l'operatività della ditta stessa e non ci sia più budget per la cessione del credito, perché utilizzato in cantieri che hanno dato risposte in tempi più rapidi dei nostri.

Alla luce di quanto sopra ed in considerazione che si stanno evidenziando problemi a carico:

- dell'impianto fotovoltaico, con un décalage di produzione importante e continui guasti agli inverter;
- dell'impianto di raffrescamento;
- dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria.

Inoltre durante l'ultima vigilanza di ATS Bergamo è stata verbalizzata la seguente conclusione: *"indice di rischio pari a 0,61, a cui è associata una classe di rischio sismico B, che soddisfa il requisito minimo accettabile del 60% (0,6) stabilito dalla NTC 2018 pur evidenziando una situazione di vulnerabilità di cui la RSA dovrà tenere conto in funzione di eventuali futuri interventi edili"*

Il Consiglio di Amministrazione, alla luce di quanto sopra, ritiene che sarebbe un notevole danno per la Casa di Riposo P.A. Faccanoni perdere l'opportunità legata al superbonus 110%, anche perché alcuni interventi sono comunque da programmare e sarebbero notevolmente onerosi. Per cui siamo a reiterare la richiesta di concretizzare la cessione dell'area su cui insiste la Casa anche perché è già stato fatto l'assestamento di bilancio necessario e serve solo identificare il tecnico da incaricare e procedere con la valutazione in tempi rapidi. Si precisa che il General Contractor che ha manifestato la disponibilità e disposto ad avviare le pratiche di progettazione e la pratica ambientale anche prima che si concretizzi la cessione del terreno, è sufficiente la delibera di cessione fatta dall'Amministrazione Comunale.

Stante l'evidenza del mancato incarico per la redazione della perizia estimativa dell'area in parola, sembra essere evidente la condotta incoerente tra quanto affermato nella comunicazione a firma del Sindaco e gli atti formali sin qui condotti,

In attesa di Vostra cortese, e ci auguriamo, celere risposta siamo a disposizione per qualsiasi approfondimento o passaggio di informazioni aggiuntive in nostro possesso e/o di un incontro di confronto.

Cordiali saluti.

Per il C.d.A.  
Il Presidente  
Dott. Umberto Borfolotti

