



Dicastero:

CULTURA E TEMPO LIBERO

Messaggio municipale:

NO. 1449

Oggetto:

**Convenzione tra il Comune di Gordola e il
Sig. Paolo Giovannini per l'utilizzo di parte
del sedime al mapp. no. 248 RFD**



MM no. 1449

Convenzione tra il Comune di Gordola e il Sig. Paolo Giovannini per l'utilizzo di parte del sedime al mapp. no. 248 RFD

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore e Signori Consiglieri Comunali

1. Introduzione

Dopo le recenti convenzioni allestite con il Gordola Calcio e con il Tennis Club Gordola, nell'ambito del comparto Centro Sportivo Roviscaglie, l'intenzione del Municipio con il presente messaggio è quella di "regolarizzare" anche la situazione con il sig. Paolo Giovannini, Via Pentima 2a - 6596 Gordola, proprietario e gestore del Parco Avventura", che dal 2005 usufruisce per la sua attività di parte del mappale no 248 RFD di proprietà del Comune di Gordola.

2. Cronistoria

Alla fine del 2004 il sig. Paolo Giovannini inoltrava una prima richiesta di massima all'indirizzo del Municipio per l'allestimento di un "Parco Avventura" su parte del mapp. no. 248 RFD di proprietà del Comune di Gordola.

Con ris. mun. 51/15.12.04 il Municipio preavvisava favorevolmente la richiesta, ritenendo il progetto; oltre che innovativo, anche esempio di sviluppo sostenibile inserendosi perfettamente nel paesaggio circostante e rispecchiando i presupposti di rivalutazione della zona golenale del fiume Verzasca.

Il progetto veniva preavvisato favorevolmente pure dall'Ente turistico Tenero e Valle Verzasca, che ne esaltava l'idea, confermando la valutazione del Municipio in merito all'inserimento nel suo contesto valorizzandone la zona, perfettamente in linea con quanto auspicato e proposto dal Concetto Territoriale della Valle Verzasca (CTVV) del 1998, oltre che quella di mettere a disposizione del turista nuove attrazioni, in un contesto di offerta turistica globale.

Sullo stesso tenore si esprimeva pure il CST, che complimentandosi per l'idea, assicurava all'iniziativa del sig. Giovannini il pieno appoggio promuovendone la conoscenza nei campi che avrebbero ospitato.

Chiaramente il Municipio prima di poter definitivamente approvare l'istanza riteneva opportuno attendere l'esito della domanda di costruzione e approfondire gli aspetti pianificatori che la stessa implicava (impatto ambientale, traffico, ciclopista, interesse pubblico, ecc.) e di seguito concordare un accordo di diritto d'uso.

Nel corso del mese di febbraio 2005 si procedeva alla pubblicazione della relativa domanda di costruzione e, considerato come la stessa veniva preavvisata favorevolmente anche dagli organi cantonali, in data 01.06.2005 (ris. mun. 280 / 30.05.2005) veniva rilasciata al sig. Paolo Giovannini la licenza edilizia al mapp. no. 248 RFD di proprietà del Comune di Gordola per:

- la realizzazione parco divertimento "Parco Avventura"
- costruzione accessoria adibita a ricezione, deposito e mescita bibite.



Oltre alle normali condizioni imposte dagli organi cantonali, e la concessione dell'uso della striscia di posteggi comunali al servizio del "Parco Avventura", limitatamente a quelli lungo via Tratto di Fondo (adiacenti il campo di calcio), nella licenza edilizia venivano pure richiamate le condizioni particolari contenute nella lettera inviata al sig. Giovannini in data 13.05.2005, della quale estrapoliamo in particolare i seguenti passaggi:

.....

*Ne approfittiamo dell'occasione per comunicarle che **il Municipio con risoluzione nr. 134 ha deciso di autorizzare precariamente** (in attesa della decisione del Consiglio comunale) **l'installazione del parco avventura come presentato a domanda di costruzione e dopo l'avvenuta crescita in giudicato della relativa licenza edilizia.***

Il Municipio, dopo la crescita in giudicato della licenza, si impegna a licenziare il relativo messaggio all'indirizzo del Consiglio Comunale per la stesura e sottoscrizione di un contratto del sedime in questione. Le anticipiamo che il contratto avrà una durata determinata fino al 31 dicembre 2007 rinnovabile di anno in anno tacitamente se non disdetto da una delle parti con preavviso di 3 mesi.

*Concludiamo segnalando che **il precariato rimarrà valido fino alla crescita in giudicato della decisione del Consiglio Comunale sul contratto.***

Dal 2005 a tutt'oggi, e questa è una "carezza" alla quale l'attuale Esecutivo vuole colmare, un contratto, o forse più giusto definirla convenzione da sottoporre al CC non è mai stata allestita. Nel corso degli anni l'usufrutto del sedime è sempre stato gestito internamente tra le parti senza particolari accordi.

A tal proposito si evince che il più "penalizzato" dalla mancanza di un accordo, è sicuramente stato, considerando in particolare l'investimento iniziale effettuato, il sig. Giovannini.

Infatti egli si è assunto, sulla base delle condizioni della licenza, un rischio non indifferente considerato inoltre come dall'oramai lontano 2005 ad oggi sono passate ben tre legislature.

In questo periodo, non solo non sono stati sollevati dubbi sulla bontà delle scelte del Municipio nel 2005, ma dal 2010, oltre a vari compiti, in particolare con la messa in funzione del robot tagliaerba, il sig. Giovannini ha collaborato con il Municipio nella gestione e nella manutenzione del centro, compiti che per la maggior parte a partire dal 2019 sono stati assunti dal nuovo addetto assunto presso la squadra comunale.



AREA INDICATIVA MAPP. 248 RFD (CA. MQ. 6'000) GESTITA SIG. GIOVANNINI



3. Osservazioni proposta convenzione

Nel merito dei punti principali della convenzione oggetto del presente messaggio si osserva come nella stessa vengono riproposte in linea di massima le condizioni sia generali che finanziarie decise e applicate nel corso degli anni e vigenti a tutt'oggi, come in particolare:

- Con ris. mun. 1269 del 02.10.2006 il Municipio decideva di fissare a fr. 5'000.- (tutto compreso) l'affitto da imporre al sig. Paolo Giovannini per l'occupazione dell'area pubblica per l'insediamento del Parco Avventura.
Con l'art. 13 della convenzione si propone per contro, in applicazione all'art. 45 Regolamento comunale, per l'occupazione dell'area di proprietà comunale e destinata ad uso privato, di emettere una tassa annua di fr. 4'500.-, per contro tutte le spese richiamate all'art. 9 saranno escluse da questo importo e saranno a carico del sig. Giovannini.
- Con ris. mun. 502 del 10.11.2008 il Municipio decideva di assumersi a suo carico fr. 2'000.- (IVA inclusa), per la manutenzione degli spazi all'interno, e in parte all'esterno, usufruiti per l'attività del Parco Avventura.



4. Conclusioni

Come già riportato sopra il presente messaggio è stato allestito per colmare una carenza che si trascina dal 2005, proponendo nella convenzione le condizioni attuali, considerato come il tipo di attività proposto dal sig. Paolo Giovannini abbia permesso nel corso degli anni di arricchire e valorizzare ulteriormente il Centro per le attività sportive e ricreative all'aperto. Riconoscendo inoltre al sig. Giovannini un particolare merito nella cura della pulizia, dell'ordine e dell'immagine nel contesto del comparto Centro Sportivo Roviscaglie, il Municipio auspica pertanto l'approvazione della presente convenzione.

5. Aspetti procedurali e formali

- A. Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alle Commissioni della Gestione e della Legislazione (articolo 68 LOC e art. 26 ROC).
- B. Collisione di interesse: nessun Consigliere si trova in una situazione di collisione di interesse (articoli 32, 64 e 83 LOC).
- C. Quoziente di voto: per l'approvazione degli articoli della concessione e della convenzione è sufficiente la maggioranza semplice, ritenuto che i voti affermativi devono raggiungere almeno un terzo (10) dei membri del Consiglio comunale (articolo 61 cpv. 1 LOC).
- D. Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (articolo 75 LOC).

Viste le motivazioni addotte, si invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. **È approvata la Convenzione che regola l'utilizzo e la gestione di parte del sedime al mapp. no. 248 RFD tra il Comune di Gordola e il sig. Paolo Giovannini.**

Per il Municipio

Il Sindaco
fto. D. Vignuta

Il v. Segretario
fto. F. Lonni

Approvato con risoluzione municipale no. 4095 del 21 ottobre 2019.
Va per esame alle Commissioni della Gestione e della Legislazione.

allegati: convenzione

CONVENZIONE

tra
il Comune di Gordola (detto in seguito Comune) rappr. dal Municipio
e
il sig. Paolo Giovannini, Via Pentima 2a - 6596 Gordola
per l'utilizzo di parte del sedime al mapp. no. 248 RFD di proprietà del Comune

Richiamati:

- l'art. 19 cpv. 1 lett.h della Legge organica comunale del 30 giugno 1987
- l'art. 26 del Regolamento di applicazione della Legge organica comunale del 30 giugno 1987 relativo alle deleghe di competenze dal Legislativo al Municipio in materia di convenzioni
- gli art.i 43 e 45 del Regolamento comunale del 21 settembre 2015
- il Regolamento sull'utilizzazione dei beni amministrativi del 2 febbraio 2007, in particolare l'art. 2 cpv. 2 che assegna al Municipio la competenza di gestire i beni amministrativi.

Considerato come:

- A. il Comune di Gordola è proprietario della parcella 248 RFD di Gordola inclusa nella zona per attrezzature e edifici d'interesse pubblico (AP-EP) del piano regolatore;
- B. parte del suddetto sedime è usufruito, mediante regolare licenze edilizia rilasciata in data 01.06.2005 al sig. Paolo Giovannini, Via Pentima 2a - 6596 Gordola, per l'attività di parco divertimento denominato Parco Avventura;
- C. il tipo di attività proposto dal sig. Paolo Giovannini ha permesso nel corso degli anni di ulteriormente arricchire e valorizzare il Centro per le attività sportive e ricreative all'aperto, riconoscendo inoltre al sig. Giovannini un particolare merito nella cura della pulizia, dell'ordine e dell'immagine di quest'area pubblica;
- D. nel corso degli anni l'usufrutto del sedime è sempre stato gestito internamente tra le parti senza particolari accordi, e allo scopo di sanare questa carenza e regolarizzarne l'utilizzo e la gestione,

si conviene

1. Il Comune, rappresentato dal Municipio, concede al sig. Paolo Giovannini, Via Pentima 2a - 6596 Gordola, l'utilizzo del sedime al mapp. no. 248 RFD, limitatamente all'area riportata nell'allegata planimetria, sulla base della licenza edilizia rilasciata in data 01 giugno 2005, parte integrante della presente convenzione.
2. L'uso dell'area è a esclusivo beneficio del sig. Paolo Giovannini e non è trasmissibile senza il preventivo consenso del proprietario del sedime, nel caso il Comune di Gordola rappresentato dal Municipio.
3. Il periodo d'utilizzo si estende dal 1° gennaio al 31 dicembre dell'anno solare.

4. Il sig. Giovannini è autorizzato a utilizzare la superficie data in concessione unicamente per la destinazione della relativa licenza edilizia rilasciata in data 01 giugno 2005, in particolare:
 - un percorso aereo per le attività di svago
 - costruzione accessoria adibita a ricezione ufficio e buvette per 20 posti come a relativa attestazione municipale sulla base della legge LEAR
5. Al sig. Giovannini nell'ambito dell'attività, e alle condizioni richiamate, è pure concesso:
 - L'uso di 5 posteggi pubblici lungo Via Tratto di Fondo.
La concessione è gratuita con diritto di riservazione negli orari di apertura dell'attività dalle 09.30 alle 16.00, in casi particolari solo con l'autorizzazione del Municipio.
 - Servizi pubblici presso i nuovi spogliatoi comunali.

Per quanto riguarda la pulizia dei servizi:

 - Durante la pausa estiva calcistica, la pulizia dei servizi è a carico del sig. Giovannini.
 - In concomitanza con la stagione agonistica del Gordola Calcio, i giorni saranno stabiliti internamente dal responsabile dell'UTC con le parti, e con una pulizia settimanale "di fine" da parte di un'impresa di pulizia a carico del Comune.
 - Metà spazio del magazzino a ovest, negli spogliatoi prefabbricati, da adibire a deposito.
6. Nel caso l'utilizzazione della struttura non rispetti le destinazioni indicate al punto 4, la concessione può essere in ogni tempo revocata, come così pure per quelle riportate al p.to 5, il tutto senza che il beneficiario possa vantare pretese nei confronti del Comune.
7. Il Comune è liberato da ogni e qualsiasi responsabilità legata alla conduzione, alle strutture, così pure come alla gestione dell'attività richiamata al p.to 4.
Il sig. Giovannini non potrà far valere pretese nei confronti del Comune se, per caso fortuito o per il fatto di terzi, è impedito di esercitare i propri diritti o è altrimenti leso.
Il sig. Giovannini si impegna inoltre a stipulare le necessarie coperture assicurative e a inviare le copie al Comune per conoscenza, la mancata stipulazione o il mancato rinnovo dell'assicurazione possono essere motivi di disdetta.
8. Oltre alle normali attività il sig. Giovannini si impegna a:
 - Pulizia e manutenzione del terreno e dei manufatti presenti sulla superficie oggetto di concessione.
 - Mantenere ordine nell'area assegnatagli.
 - Pulizia regolare dei servizi igienici usufruiti nell'ambito della sua attività, e nei termini riportati al p.to 5.
 - Avvisare gli organi comunali su eventuali problematiche legate al Centro Sportivo in generale.
9. Sono a completo carico del sig. Giovannini in relazione alla sua attività tutti i costi, in particolare:
 - Costi elettricità.
 - Costi per prodotti o altro legati alla pulizia servizi presso i nuovi spogliatoi.
 - Tassa Acqua potabile.
 - Coperture assicurative collegate all'attività, alle infrastrutture ecc.ecc..
 - Costi per gestione infrastrutture date in concessione.
 - Tassa Canalizzazioni.
 - Tassa smaltimento rifiuti.
10. In caso di disdetta o revoca dell'accordo, le strutture esistenti in quel momento dovranno essere smantellate a completo carico del sig. Giovannini, e il fondo dovrà essere restituito in uno stato consono alle esigenze del Comune e ciò entro tre mesi, salvo accordo diverso con il Comune.
11. Se nel periodo di validità della presente convenzione il Comune si trovasse nella necessità di dover disporre del terreno per pubblica utilità, la convenzione sarà disdetta previo preavviso di due anni, e sarà stabilito il versamento di un'indennità come sancito al cpv. 6 dell'art. 43 del Regolamento Comunale.
Stesso termine di preavviso viene applicato in caso di revoca o disdetta da parte del beneficiario.

12. La presente convenzione ha una durata di cinque anni (5 anni) a contare dal primo del mese seguente la crescita in giudicato della decisione.
Allo scadere del termine sopraccitato l'accordo potrà essere rinnovato tacitamente per ulteriori cinque anni (5 anni).
Per i termini di disdetta fanno stato quelli previsti all'art. 11 della presente convenzione.
13. In applicazione all'art. 45 Regolamento comunale, per l'occupazione dell'area di proprietà comunale e destinata ad uso privato, è emessa una tassa annua di fr. 4'500.-.
14. In considerazione dell'attività svolta che valorizza e arricchisce ulteriormente il Centro sportivo nel suo complesso, per la manutenzione e gestione degli spazi usufruiti dall'attività del Parco Avventura, Il Municipio riconosce al sig. Giovannini un importo forfettario annuo di fr. 2'000.-, che saranno dedotti dalla tassa annua richiamata al p.to 14.
15. Questa convenzione entra in vigore al 01.01.2020, riservata la ratifica da parte dell'Autorità superiore.
Le divergenze fra le parti derivanti dalla convenzione sono risolte in via amministrativa, con decisioni municipali impugnabili davanti al Consiglio di Stato, ad eccezione di controversie relative al risarcimento in caso di reversione dell'accordo.
16. La presente convenzione è redatta e sottoscritta in due copie originali, una per parte contraente.

Gordola;

Per il Municipio di Gordola:

Il Sindaco
D. Vignuta

Il v. Segretario
F. Lonni

.....

Gordola;

Il sig. Paolo Giovannini

.....

Approvata dal Municipio di Gordola con risoluzione no. 4095 del 21.10.2019.
Approvata dal Consiglio comunale di Gordola il xx.xx.xxxx.
Ratificata dalla Sezione degli enti locali il xx.xx.xxxx.