

## VERBALE DELL' ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 27 LUGLIO 2024.

L'anno duemila ventiquattro il giorno ventisette del mese di luglio (27/07/2024) alle ore dieci e minuti trenta (10:30), in Chiavari (GE), via Ravaschieri, 15, sala di Presidenza della Società Economica di Chiavari, si è riunita in seconda convocazione l'assemblea ordinaria dei Soci, essendo andata deserta la riunione indetta in prima convocazione per il giorno 26/07/2024 alle ore 03:30, per mancanza della metà più uno degli Associati o di loro delegati, previo avviso scritto di convocazione del 15/07/2024, prot. 05/2024, inviato a mezzo lettera e pubblicato sul sito web istituzionale [www.maternatorre.it](http://www.maternatorre.it), per discutere e deliberare sul seguente

### ORDINE DEL GIORNO

1. Esame dell'ordinanza del 03/07/2024 emessa dal Dirigente del Settore V del Comune di Chiavari relativa all'inagibilità del fabbricato di via Delpino, 7 – Chiavari;
2. Valutazione della proposta pervenuta il 10/07/2024 relativa allo studio di verifica di idoneità statica e analisi di vulnerabilità sismica per lavori di adeguamento strutturale dell'edificio di via Delpino, 7 – Chiavari; delibere conseguenti;
3. Varie ed eventuali.

Sono presenti:

- 1) Società Economica di Chiavari, nella persona del legale Rappresentante dott. Francesco Bruzzo
- 2) Sivori Alberto
- 3) Tasso Luigi

e, per delega:

- 4) Berisso Flavio (a Sivori Alberto)
- 5) Ferrari Francesca (a Sivori Alberto)
- 6) Panero Emanuela (a Tasso Luigi)
- 7) Tasso Giulia (a Tasso Luigi).

Su proposta dell'Associato Società Economica di Chiavari, nella persona del legale Rappresentante dott. Francesco Bruzzo, viene eletto a Presidente dell'Assemblea l'Associato dott. Alberto Sivori, che constatata la presenza del numero legale, dichiara, ai sensi dell'art. 7,

lettera g) dello Statuto dell'Associazione, costituita e aperta la riunione e atta a deliberare su ogni punto all'ordine del giorno e propone la nomina dell'Associato ing. Luigi Tasso quale Segretario verbalizzante, che accetta.

L'Assemblea dei Soci approva all'unanimità.

**PRIMO PUNTO ALL' ORDINE DEL GIORNO:**

**ESAME DELL'ORDINANZA DEL 3/7/2024 EMESSA DAL DIRIGENTE DEL SETTORE V DEL COMUNE DI CHIAVARI RELATIVA ALL'INAGIBILITÀ DEL FABBRICATO DI VIA DELPINO, 7 – CHIAVARI.**

Il Presidente informa i Soci che in data 21 novembre 2023 si è verificato il crollo di una porzione di pavimento nel piano occupato dalla nostra Scuola dell'Infanzia Paritaria "Della Torre", che ha determinato la chiusura dell'intero edificio per inagibilità con relativo spostamento delle attività didattiche delle 3 sezioni presso i locali della Scuola dell'Infanzia di Ri Basso, salita S. Michele, 10-12, Chiavari concessa in locazione al canone mensile di € 1.000,00 dal Comune di Chiavari per il periodo dicembre 2023 – giugno 2024 con svolgimento del servizio mensa per i nostri allievi/dipendenti a cura della Società CIRFOOD al costo di € 6,94 a pasto (spesa per il periodo dicembre 2023 – giugno 2024 pari a € 51.995,03 con costo medio mensile di circa € 7.500,00) e con un servizio di trasporto dal punto di raccolta in piazza N. S. Signora dell'Orto alle sede provvisoria di Ri Basso con costo medio mensile di circa € 900,00.

Inoltre il mancato utilizzo del fabbricato ha originato la sospensione del pagamento dei canoni di affitto da parte dei locatari per l'impossibilità di accesso agli immobili locati; ciò ha fortemente ridotto la disponibilità finanziaria dell'Ente che si presume che al 31.08.2024 possa essere di circa 15.000 – 20.000 € con un ulteriore debito per pagamento TFR, il cui importo al 28/02/2024 ammontava a € 118.579,74.

Il Presidente comunica poi ai Soci che con perizia tecnica del 24.04.2024 il C.T.U. dott. ing. Stefano Podestà, incaricato dalla Procura della Repubblica di Genova, ha affermato nella sua perizia che la valutazione della sicurezza strutturale di un edificio risulta una delle attività tecniche di maggior difficoltà da essere effettuate ed è prassi comune che la storia del manufatto (nella sua condizione di esercizio passato e presente) possa rappresentare una sorta di collaudo strutturale dell'immobile trascurando di fatto come il normale esercizio di un manufatto storico non tenga conto delle trasformazioni (anche limitate) che nel corso del tempo l'edificio stesso subisce che azzerano di fatto questa sorta di collaudo storico strutturale.

Nel caso specifico dell'orizzontamento (cioè l'insieme delle principali strutture di un solaio, costituito da travi portanti e da elementi di collegamento tra le travi stesse) voltato del nostro edificio a fronte di una elevata intrinseca vulnerabilità geometrica e costruttiva della volta si sono aggiunti nel tempo una serie ulteriori fattori di vulnerabilità che hanno incrementato la criticità strutturale dell'elemento voltato (apertura del varco e passaggio per adeguamento antincendio – posizionamento del controsoffitto REI) ed è significativo notare come il crollo della porzione dell'elemento voltato sia proprio in corrispondenza dell'accesso creato al locale seminterrato (oggi deposito dell'Agenzia delle Entrate) per l'adeguamento antincendio, le cui opere erano state realizzate dal Comune di Chiavari (art. 6 della scrittura privata di locazione di immobile del 15/05/1998).

In conclusione il Professionista evidenzia una vulnerabilità degli orizzontamenti dell'edificio e raccomanda una valutazione di idoneità statica e di vulnerabilità sismica del manufatto.

In relazione ad eventuali responsabilità del legale Rappresentante dell'Ente morale, il nostro Consulente ing. Alberto Baudà di Chiavari con puntuali osservazioni indica l'intervento sopraccitato, tenuto conto della vulnerabilità del solaio, la causa del dissesto locale; tali osservazioni risultano condivise da un altro Consulente di parte ing. Mauro Nalin di Genova.

Il Presidente informa poi i Soci che a seguito della Perizia del C.T.U. sopradescritta il Comune di Chiavari in data 03.07.2024 ha emesso una ordinanza in cui dichiara l'inagibilità di tutto edificio di via F. Delpino, 7 – Chiavari per l'intrinseca vulnerabilità generale del manufatto: tale inagibilità durerà fintanto che non siano state effettuate le verifiche statiche e di vulnerabilità sismica sull'edificio ed eseguiti con esito positivo i conseguenti obbligatori interventi volti a riportare lo stabile in questione alla funzionalità, strutturale ed impiantistica, richiesta dall'uso.

Il Presidente evidenzia come quanto richiesto dall'ordinanza del Comune di Chiavari rappresenti un onerosissimo costo per il nostro Ente (sia per il progetto di analisi della vulnerabilità sia per i conseguenti interventi di consolidamento sia per la ricostruzione della porzione di pavimento crollato) e non sia per noi sostenibile per la Associazione ex IPAB se non con il ricorso ad eventuali proposte di collaborazione da parte di altri soggetti, come meglio illustrate al successivo punto all'ordine del giorno.

Il Presidente comunica poi ai Soci che, stante la richiesta dei Genitori dei nostri allievi e dei nostri Dipendenti di svolgere l'attività didattica per l'anno scolastico 2024/2025 con due sezioni nei locali di Ri Basso – Chiavari, è stata elaborata una ipotesi di calcolo relativa alla gestione

della Scuola dell'Infanzia per il prossimo anno scolastico: tale analisi di Preventivo è stata svolta con le ipotesi di base di 2 classi con 48 bambini, di un aumento del 30% della somma retta frequenza + blocco Buoni Pasto, di erogazione a nostro favore di Contributi Pubblici ordinari di importo pari ai 2/3 dell'importo degli anni scorsi, di concessione gratuita dei locali di Ri Basso, di costi del pulmino a nostro carico e con Personale costituito da 4 Insegnanti "equivalenti" (cioè anche 6 part-time), 2 Bidelle, 1 Co/pro.

Tale preventivo chiude con un risultato negativo di € 80.147,25. Inoltre va considerato che è previsto per il 31.08.2024 un saldo positivo del conto corrente di € 19.004,39 ed un debito per pagamento TFR che al 28/02/2024 ammontava a € 118.579,74.

Il Presidente ricorda che tale ipotesi di svolgimento dell'attività didattica per l'anno scolastico 2024/2025 così come sopradescritta è stata inoltrata al Comune di Chiavari (con PEC del 20.02.2024 e con lettera consegnata "brevi manu" nell'incontro di Maggio 2024 con la Vice Sindaco) al quale è stata avanzata richiesta di contributo straordinario di € 80.000,00: ad oggi non è stata ricevuta nessuna risposta da parte del Comune di Chiavari. L'Assemblea dei Soci stabilisce pertanto di rinnovare al Comune di Chiavari tale richiesta nonché di avanzare analoghe richieste di sovvenzione ad altri soggetti privati.

In caso di impossibilità di svolgimento dell'attività didattica per l'anno scolastico 2024/2025 il nostro Ente farà ricorso al Fondo Integrazione Salariale (F. I. S.) con pagamento diretto da parte dell'I.N.P.S.: l'Assemblea dei Soci approva con voti unanimi.

#### **SECONDO PUNTO ALL' ORDINE DEL GIORNO:**

#### **VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA PERVENUTA IL 10/7/2024 RELATIVA ALLO STUDIO DI VERIFICA DI IDONEITÀ STATICA E ANALISI DI VULNERABILITÀ SISMICA PER LAVORI DI ADEGUAMENTO STRUTTURALE DELL'EDIFICIO DI VIA DELPINO, 7 – CHIAVARI; DELIBERE CONSEGUENTI.**

Il Presidente comunica ai Soci che in data 10/7/2024 la locataria "Tigullio Digital S.r.l." ha inviato all'Ente proprietario una proposta relativa allo studio di verifica di idoneità statica e analisi di vulnerabilità sismica per lavori di adeguamento strutturale dell'edificio di Via Delpino, 7 – Chiavari.

A tal proposito sono stati invitati a questa Assemblea per illustrare tale proposta il prof. dott. Antonio Gozzi e la dott.ssa Vittoria Gozzi, Presidente e legale Rappresentante di Tigullio Digital S.r.l.

I Rappresentanti di Tigullio Digital evidenziano come, dai numerosi incontri avuti con il nostro Presidente nel tentativo di trovare una soluzione al problema in questione, sia emersa l'impossibilità per il nostro Ente (soprattutto per la mancata entrata dei canoni di affitto degli immobili locati), di poter sostenere i costi delle verifiche necessarie (studio di idoneità statica e analisi di vulnerabilità sismica dell'edificio) e poi di valutare gli eventuali interventi di adeguamento strutturale, ancorché gli importi siano ad oggi non quantificati.

In conseguenza di ciò Tigullio Digital si dichiara fin d'ora disponibile a sostenere le spese necessarie per effettuare uno studio di verifica di idoneità statica e analisi di vulnerabilità sismica dell'edificio (anche attraverso prove di carico, analisi dei moduli elastici, carotaggi di elementi strutturali), quantificata, da alcuni professionisti preliminarmente contattati, in un importo che si aggira intorno a € 100.000,00. Questo investimento è necessario infatti per poter disporre di documentazione puntuale e precisa sull'individuazione della tipologia e la quantificazione in termini economici dei lavori necessari a ripristinare l'agibilità dei locali.

Allo stato attuale è pertanto prematuro poter quantificare un importo per quanto riguarda i lavori di adeguamento (anche sismico) dell'edificio, materia che sarà oggetto appunto dello studio e che dovrà essere stabilita di concerto anche con le autorità competenti, in particolare con la Sovrintendenza, essendo l'immobile sottoposto a vincolo monumentale.

Fino al momento in cui non sarà noto l'importo dei lavori è per Tigullio Digital impossibile impegnarsi a sostenerli economicamente, ma la dott.ssa Gozzi dichiara sin d'ora in linea di massima la disponibilità di Tigullio Digital - se la cifra dovesse essere ritenuta congrua e coerente con il loro piano di impresa – a sostenere al posto dell'Ente Asilo Infantile di Chiavari le spese di adeguamento strutturale in cambio di una concessione a lungo termine della parte di immobile ad oggi a loro locata più eventuali altri parti dell'edificio.

Inoltre Tigullio Digital comunica di essere ben conscia degli obblighi statuari dell'Associazione e quindi la loro richiesta sarebbe ovviamente compatibile con il mantenimento in una porzione dell'edificio degli spazi per lo svolgimento dell'attività didattica della Scuola dell'Infanzia Paritaria "Della Torre".

La dott.ssa Gozzi conclude affermando che Tigullio Digital ritiene che questa sia l'unica soluzione ad oggi possibile per preservare l'edificio nella sua attuale configurazione e

destinazione d'uso. La soluzione proposta permette infatti all'Asilo Infantile di Chiavari di rispettare gli obblighi statuari (portare avanti l'attività di Scuola dell'Infanzia) e contemporaneamente permetterebbe a Tigullio Digital di implementare le proprie attività in altre zone dell'edificio e di poter ammortizzare la spesa dell'intervento su un orizzonte temporale congruo.

Infine la dott.ssa Gozzi sottolinea che l'obiettivo di tutti è la salvaguardia dell'attività di Asilo per la comunità chiavarese, ritenuta preziosa, utile e purtroppo rara, e il mantenimento in vita e in attività di un immobile che ha fatto la storia di Chiavari e che non si vuole che sia abbandonato o peggio, destinato a scopi diversi.

Dopo ampia discussione, l'Assemblea dei Soci delibera all'unanimità di accettare la sopradescritta proposta della Società Tigullio Digital S.r.l. relativa allo studio di verifica di idoneità statica e analisi di vulnerabilità sismica per lavori di adeguamento strutturale dell'edificio di Via Delpino, 7 – Chiavari precisando che, a fronte dello studio di verifica di idoneità statica e analisi di vulnerabilità sismica dell'edificio, sarà formalizzato un accordo scritto tra Asilo Infantile di Chiavari e Tigullio Digital S.r.l. nel quale tra l'altro saranno indicati la durata temporale e l'individuazione dei locali del nostro edificio oggetto di una concessione a lungo termine a Tigullio Digital, nonché la definizione dei locali dove si svolgerà l'attività didattica di Scuola dell'infanzia, in conformità del nostro Statuto e l'identificazione dei locali che dovranno rimanere in carico all'Asilo Infantile di Chiavari per garantire all'Ente una entrata che consenta in assoluto la prosecuzione dell'attività di Scuola dell'Infanzia Paritaria con una gestione finanziaria in pareggio, consentendo alle Famiglie rette di frequenza e refezione con importi contenuti, in conformità con le finalità statuarie.

Il Presidente evidenzia poi che la prospettiva di riavere la disponibilità degli spazi del nostro Asilo per lo svolgimento dell'attività didattica dopo la conclusione dei lavori di adeguamento dell'Edificio (stimabile ad oggi in circa 3 anni) qualificherebbe la richiesta di sovvenzione straordinaria di € 80.000,00 per la gestione della Scuola dell'Infanzia al Comune di Chiavari e ad altri soggetti privati come una soluzione "ponte" e non definitiva rendendola più accettabile per gli eventuali erogatori di tale/tali sovvenzione/i.

L'Assemblea dei Soci approva l'affermazione del Presidente e ribadisce di rinnovare al Comune di Chiavari la richiesta di sovvenzione straordinaria di € 80.000,00 nonché di avanzare analoghe richieste di sovvenzione ad altri soggetti privati.

**TERZO PUNTO ALL' ORDINE DEL GIORNO:**  
**VARIE ED EVENTUALI.**

Il Presidente rende noto che entro il mese di settembre 2024 si provvederà all'elezione di un nuovo Consiglio di Amministrazione per il quinquennio 2024/2028 per compiuta scadenza di mandato.

Non richiedendo altri la parola, la riunione si scioglie alle ore undici e minuti quindici, previa redazione, lettura, approvazione unanime e sottoscrizione del presente verbale.

Il Presidente  
(Alberto Sivori)

*Alberto Sivori*



Il Segretario verbalizzante  
(Luigi Tasso)

*Luigi Tasso*

.....

(Fine verbale)