STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Geom. Paolo Federigi – Geom. Vittorio Bugliani
Via Variante Cisa 59 19038 Sarzana SP
0187.620182-3484413819
buglianifederigi@libero.it
paolo.federigi@geopec.it

Relazione Asseverata inerente la gestione provvisoria del Porticciolo di Bocca di Magra da parte della ditta individuale Rafanelli Valerio e relative richieste di rivalsa nei confronti del Comune di Ameglia SP.

promossa da:

Comune di Ameglia Provincia di La Spezia

Immobile ubicato in Località Bocca di Magra Via Fabbricotti.

24 Luglio 2020

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

I. Premessa

Il sottoscritto Geom. Paolo Federigi nato a Carrara MS il 16 maggio 1979, con Studio Tecnico in Sarzana Via Variante Cisa 59 19038 SP, codice fiscale FDRPLA79E16B832S, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di La Spezia con il numero 1480 a seguito dell'incarico ricevuto dal Comune di Ameglia di redigere perizia tecnica sullo stato sulla gestione provvisoria del "Porticciolo di Bocca di Magra" e relative richiete di rivalsa da parte della ditta Individuale Rafanelli Valerio nei confronti del Comune di Ameglia, espone quanto segue.

A. 1.1 - Premesso

- Che il Comune di Ameglia è titolare di concessione demaniale n. 59/2008, rilasciata in data 23.10.2008 per una durata di anni 6 fino al 31 dicembre 2013, prorogata ex lege e attualmente in corso di validità ai sensi della legge 160/2016 - allo scopo di occupare un'area demaniale marittima della superficie complessiva di mq 19.572 (specchio acqueo) in Fiumaretta e Bocca di Magra – Porticciolo;

- Che ai sensi dell'art. 45 bis cod. nav., l'ufficio Demanio Marittimo del Comune di Ameglia in data 11/12/2008 ha rilasciato l'autorizzazione alla gestione dei posti barca previsti nella darsena di Bocca di Magra alla società Ameglia Servizi Turistici S.r.l. fino alla scadenza della stessa;

- Che ai fini dell'espletamento di alcuni servizi di gestione e promozione degli approdi comunali, il Comune di Ameglia, in forza di convenzione approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 26 del 13.07.2011 e con Delibera della Giunta Comunale n. 5 del 30.01.2012 successivamente modificata ed integrata con Delibera della Giunta Comunale n. 28 del 10.05.2012, ha appaltato alla società Ameglia Servizi Turistici S.r.l. il servizio di gestione e promozione degli approdi comunali;

- Che la società Ameglia Servizi Turistici S.r.l. è stata interessata da procedura fallimentare;

- Che in data 23.02.2018 prot. 4756 è stata redatta dall'Architetto Aldo Pigoni del Comune di Ameglia la *"Relazione tecnica relativa all'approdo turistico denominato Porticciolo di Bocca di Magra"*;

- Che in data 27.02.2018, su incarico del Comune di Ameglia, è stata redatta dal Geom. Federigi *"Perizia Tecnica sullo stato dell'arte del Porticciolo di Bocca di Magra"*;

- Che il Comune di Ameglia, in data 8 marzo 2018 procedeva a pubblicare un Bando pubblico avente ad oggetto "Affidamento in Gestione a terzi, ex. art. 45 bis del Codice della Navigazione del servizio di gestione degli ormeggi del "Porticciolo di Bocca di Magra"

- Che il Comune di Ameglia, a seguito di procedura ad evidenza pubblica, nelle more del contenzioso amministrativo relativo alla gara di aggiudicazione, sottoscriveva con la Ditta V. Rafanelli un atto avente ad oggetto la gestione provvisoria del Porticciolo Turistico di Bocca di Magra [prot. n.11786 del 18.06.2018 sottoscritto da controparte in data 20.06.2018];

- Che il tribunale del Tar, con sentenza n.828/2018 pubblicata in data 17.10.2018, confermato successivamente dal Consiglio di Stato, ha accolto il ricorso presentato da IMS;

- Che a seguito degli esiti del contenzioso amministrativo sopra indicato, il RUP Dott.ssa Marina Musetti, in merito alla congruità dell'offerta tecnico/economica ha provveduto a verificare l'offerta secondo quanto previsto all'art. 97, comma 3, D.Lgs. 50/2016;

- Che richiamato il verbale del RUP di verifica delle giustificazioni dell'offerta anomala del 12.01.2019 con cui si ritiene superata positivamente la valutazione ex art. 97 comma 3 del d.lgs 50/2016;

- Che con determina n° 13 del 23.01.2019 veniva assegnata in forma definitiva la gestione del Porticciolo di Bocca di Magra alla Società Italia Marine Service in ATI con sede legale in Ameglia Via Litoranea 14;

- Che Il Comune di Ameglia, nella persona del Sindaco Dott. Andrea De Ranieri ha pertanto provveduto a sottoscrivere il relativo contratto d'appalto in data 28.02.2019;

- Che fino al 15.02.2019 l'approdo turistico denominato Porticciolo di Bocca di Magra è stato gestito dalla Ditta Valerio Rafanelli (Vedi Verbale di consegna del 15.02.2019 prot.n.2602 del 19.02.2019);

- Che, con sopralluogo del 12.03.2019 prot. 4340 del 26.03.2019, il Responsabile del Patrimonio Comunale provvedeva a consegnare ad IMS la struttura portuale denominata "Porticciolo di Bocca di Magra" nelle condizioni meglio descritte all'interno del verbale sottoscritto;

- Che a seguito dell'evento calamitoso del 29-30 ottobre 2018 l'approdo turistico ha subito notevoli danni strutturali;

- Che a seguito di quanto disposto prima dal Tar Liguria (sentenza n.828/2018) e poi dal Consiglio di Stato (Ordinanza 73/2019 pubblicata in data 11.01.2019) la ditta individuale Valerio Rafanelli provvedeva ad asportare beni e impianti facenti parte della struttura portuale senza alcuna preventiva autorizzazione da parte dell'Ente;

- Che, con determina amministrativa n. 42 del 23.01.2019, il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici Ambiente -Difesa del Suolo Dott. Andrea De Ranieri conferiva incarico allo Studio GR Archstudio SRL Ing. Giovanni Gatto Ronchero relativo alle prestazioni necessarie per l'adeguamento del Porticciolo di Bocca di Magra. All'interno di tale incarico, a seguito degli eventi sopra descritti, è stato previsto di estendere la verifica del perito anche all'area dei camminamenti delle banchine lato mare e lato fiume per valutarne la riapertura all'accesso pubblico e l'utilizzo degli ormeggi presenti;

- Che con perizia del 4.02.2019 prot. 1743 redatta dall' Ing. Giovanni Gatto Ronchero avente ad oggetto "*Relazione di perizia e verifica delle strutture fisse e degli elementi costituenti i punti di ormeggio e di utilizzo (acqua, elettricità) esistenti sulle banchine del Porticciolo di Bocca di Magra*" è stato accertato una serie di danni alla struttura portuale in generale e agli impianti in particolare dovuta essenzialmente, oltrechè all'evento straordinario, anche alla non idonea e conforme asportazione di impianti e attrezzature presenti all'interno del Porticciolo di Bocca di Magra;

- Che il Comune di Ameglia vanta nei confronti della ditta individuale Rafanelli Valerio l'adempimento dei canoni di gestione inerente il porticciolo di Bocca di Magra del periodo transitorio di mesi 6 per la cifra corrispondente ad € 87.957,75 (vedi sollecito allegato);

- Che l'impresa individuale Rafanelli Valerio ha depositato presso il tribunale Di La Spezia atto di citazione nei confronti del Comune di Ameglia in cui chiede la condanna al pagamento delle spese sostenute per la funzionalità del Porto ed i mancati introiti;

Il sottoscritto Tecnico Geometra Paolo Federigi sulla scorta della documentazione reperita presso l'amministrazione Comunale e le informazioni fornita dai funzionari tecnici degli uffici preposti relaziono quanto segue.

B. 1.2 – Identificazione catastale dell'area

Catastalmente l'area è individuata al Foglio 22 allegato A Sviluppo Z del Comune di Ameglia come da Estratto di Mappa Catastale allegato in sequenza e mappali 924, 686, 554, porzione di mappale 814, 555, 923, 1061 (ex mappale 556) , 552 922 e porzione di mappale 1033.

Tutti i mappali sopramenzionati risultano essere catastalmente intestati a:

DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE con sede in ROMA (RM)

Il Mappale 1062 (manufatto precario) oggetto di demolizione risulta essere di proprietà della ditta individuale Rafanelli Valerio ad oggi ancora posizionato come da estratto di mappa catastale.

C. 1.3. - Descrizione generale

Il porticciolo di Bocca di Magra si trova alla foce del Fiume Magra nell'ambito del Parco Regionale di Montemarcello tra le Alpi Apuane ed il Mar Tirreno, collocato in posizione strategica vista la sua vicinanza alla Versilia ed a poca distanza di percorso anche dal famigerato "Golfo dei poeti" ed i paesi sul mare delle Cinque terre.

Il porticciolo di Bocca di Magra risulta essere di fatto una struttura ricettiva che offre un servizio di ormeggio per le imbarcazioni sia estivo che invernale, con possibilità di servizi.

II. Cap 3 – Richiesta spese sostenute dalla ditta Rafanelli Valerio

A. 3.1 - Spese asseritamente sostenute per la funzionalità del porto

In merito alla richiesta del rimborso delle spese necessarie alla funzionalità del Porticciolo di Bocca di Magra per il periodo transitorio di mesi 6, la ditta Rafanelli Valerio con nota Prot. n° 0002992 del 27.02.2019 richiede al Comune una cifra complessiva di € 94.303,27.

Tale richiesta in primo luogo risulta essere formalmente sostenuta unicamente da un elenco fotocopiato di spese di vario tipo, senza la necessaria possibilità di avere un tangibile riscontro in quanto le relative fatture con ricevuta dei relativi pagamenti non risultano essere state prodotte.

Analizzando unicamente l'elenco delle spese di rimborso, vi sono presenti spese senza numero di fattura in cui non è chiaro il metodo di pagamento.

In merito alle eventuali opere e spese per attrezzature realmente eseguite si fa presente che la ditta individuale Rafanelli Valerio con Asta di assegnazione Fallimento n° 40/2017 del giorno 23 Luglio 2018 nel Paragrafo "Modalità e condizioni della procedura di vendita", a seguito di assegnazione dei beni accettava

a) i beni verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano cosi come visti e piaciuti, totalmente esclusa ogni e qualsiasi garanzia per i vizi, anche occulti e per il buon funzionamento della cosa venduta, quantità e qualità come viste piaciute, controllate e accettate,

b) la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ne potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della merce venduta non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo avendo di ciò tenuto conto

nella valutazione stessa dei beni. Inoltre la rimozione o asportazione obbligata di alcuni beni mobili ad oggi giacenti sull'area demaniale, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo avendo di ciò tenuto conto nella valutazione stessa dei beni,

c) sarà cura dell'aggiudicatario provvedere, se dovuto e prima dell'uso e/o della rivendita, a tutti gli eventuali adeguamenti alle normative di legge previste dallo Stato nel quale i beni potranno essere eventualmente utilizzati e/o commercializzati sollevando la procedura fallimentare da ogni e qualsiasi responsabilità sia civile che penale,

d) la struttura logistica per la gestione amministrativa e direzione del porto non potrà avere altra diversa destinazione ed uso e dovrà essere posta in uso, nelle forme che l'aggiudicatario riterrà opportune, all'affidatario della concessione demaniale n° 59/2008 sensi dell'art. 45 bis C.d.N.

e) ***i beni di cui al Lotto n. 2, non potranno essere asportati, previo accordo ed accettazione scritta con l'attuale gestore dell'approdo e con il Comune di Ameglia, al fine di salvaguardare il corretto funzionamento dell'approdo stesso*** *.*

L'Aggiudicatario quindi, con la partecipazione alla gara:

1) Accetta incondizionatamente i beni assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo regolare funzionamento degli stessi,

2) Rinuncia a far valere in futuro nei confronti della Procedura qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine alla identità, alla condizione giuridica, alla qualità ed alla conservazione dei beni,

3) Esonera da ogni responsabilità la Procedura con espressa esclusione di qualsivoglia garanzia per vizi o mancanza di qualità dei beni, intendendosi la Procedura liberata da ogni responsabilità anche in deroga all'art.1494 c.p.c.,

4) Rinuncia espressamente a far valere, nei confronti della Procedura ogni eventuale richiesta di risarcimento, danno, risoluzione della vendita nel caso in cui uno o più beni dovessero risultare viziati, carenti di qualità e/o non funzionanti o le norme vigenti costringano la rimozione o asportazione obbligata,

5) Assume l'obbligo di procedere (a sua cura e spese) alla voltura e trascrizione a proprio nome presso i pubblici registri della titolarità dei beni mobili registrati venduti entro 20 giorni dall'aggiudicazione. La consegna degli automezzi non è condizionata all'avvenuto espletamento delle predette formalità,

6) Accetta di non modificare in alcun modo la destinazione ed uso della struttura logistica per la gestione amministrativa e direzione del porto in Bocca di Magra e di porla in uso, nelle forme che verranno ritenute opportune, all'affidatario della concessione demaniale n° 59/2008 sensi dell'art. 45 bis C.d.N.

7) Accetta di non asportare, previo accordo ed accettazione scritta con l'attuale gestore dell'approdo e con il Comune di Ameglia, i beni oggetto del Lotto n. 2 al fine di salvaguardare il corretto funzionamento dell'approdo stesso.

Gli eventuali lavori di asporto e smontaggio dei beni e delle loro eventuali strutture dovranno essere effettuati mediante l'utilizzo di mezzi messi a disposizione dall'acquirente, nel rispetto delle norme di legge e delle regole di prudenza e diligenza, ***in modo tale da non pregiudicare la struttura dell'approdo****, della struttura logistica e di quelli adiacenti, in modo tale da garantire il mantenimento dei locali interni ed esterni in buono stato, in ordine e puliti, senza introdurre cespiti diversi da quelli strettamente necessari allo smontaggio ed all'asporto dei beni oggetto della vendita nonché quelli di ripristino.*

Ancora in riferimento all'elenco di spese prodotto, in esso vi sono presenti spese per ripristini e certificazioni che non trovano conformità con quanto invece accettato in sede di assegnazione d'asta.

Era infatti compito vincitore dell'asta adempiere a proprie spese e cura al ripristino per il corretto funzionamento delle attrezzature e degli impianti attribuiti senza diritti di rivalsa.

Per ultimo non risulta rispettato il punto 7) *"Accetta di non asportare, previo accordo ed accettazione scritta con l'attuale gestore dell'approdo e con il Comune di Ameglia, i beni oggetto del Lotto n. 2 al fine di salvaguardare il corretto funzionamento dell'approdo stesso"* , con conseguente causa di danno prodotto.

B. 3.2 – Richiesta di mancati introiti

Non è chiaro il principio sul quale si basa la richiesta del mancato introito , considerato il fatto che l'attribuzione della gestione del Porticciolo di Bocca di Magra è risultata revocata in quanto considerata incongrua .(Art. 97, comma 3 d.lgs 50/16).

C. 3.3 – Danni Prodotti dalla gestione provvisoria di mesi 6 dalla ditta individuale Rafanelli Valerio

Come riportato nei paragrafi precedenti la rimozione dei beni oggetto indicati nel Lotto 2 ha generato un evidente danno alla struttura portuale e un conseguente e diretto danno economico all'Amministrazione Comunale. Ciò è relativo sia in termini di spese da sostenere per ripristinare il bene danneggiato sia in termini di mancato guadagno derivante dalle riduzioni delle entrate pubbliche.

E' evidente infatti che il comportamento della ditta Rafanelli ha causato il mancato utilizzo di un numero di ormeggi con la conseguenza che, da una parte il gestore incaricato non ha potuto locare tali aree non agibili, e dall'altra il Comune non ha riscosso, in quanto non generate, il relativo canone variabile pari al 25% del fatturato del posto barca.

Come dettagliato nel Verbale di sopralluogo del 15.02.2019, varie sono le aree portuali che sono state danneggiate a seguito dell'asportazione delle attrezzature e dell'impianto senza il necessario accordo con l'amministrazione Comunale.

Il danno arrecato all'Ente Pubblico può essere pertanto così suddiviso:

1. Spese necessarie per ripristinare il danno causato alla struttura portuale suddiviso in:

a) Impianto nautico a terra

Per ciò che riguarda l'impianto nautico a terra la spesa complessiva ammontano ad € 304.000,00 oltre Iva.

Nella seguente tabella (Tabella 1 Spese necessarie per ripristinare il danno causato alla struttura portuale – Impianto nautico a terra) vengono indicate le spese suddivise sia per banchina/pontile sia per i relativi costi di ripristino.

b) Impianto nautico in acqua

A seguito dell'asportazione non autorizzata da parte della ditta Valerio Rafanelli delle drappe d'ormeggio e delle opere minori, l'impianto nautico in acqua è stato fortemente danneggiato. Ciò ha comportato

l'inadeguatezza e la non utilizzabilità di n° 102 posti barca di cui 17 (Banchina Lato Mare) ripristinati nell'anno 2019.

Alla data odierna pertanto sono ancora non utilizzabili n. 85 posti barca così suddivisi:

- ✓ Banchina A Lato terra da 252 a 237 pari a n.16
- ✓ Pontile B – Banchina A da 1 a 20 pari a n.18
- ✓ Pontile B – Pontile C da 39 a 22 pari a n. 11
- ✓ Pontile D – Pontile C da 77 a 101 pari a n. 7
- ✓ Pontile E – Pontile D da 128 a 146 pari a n. 6
- ✓ Banchina G Lato Fiume da 236 a 197 pari a 27

Al fine di ripristinare i posti d'ormeggio l'attività prioritaria da eseguire è quella di sfangamento delle catene e corpi morti, per la corretta verifica dell'impianto, con utilizzo di pontone di assistenza e personale qualificato.

Successivamente si dovrà procedere con l'attività per la messa in sicurezza di corpi morti e catenarie, con sostituzione di eventuali componenti non più idonei, con fornitura completa degli ormeggi danneggiati (calumi, drappe e prendini).

L'importo dell'intervento può essere quantificato in € 1.200,00 oltre iva ad ormeggio.

L'importo complessivo pertanto può essere stimato in € 122.400,00 oltre iva (si veda dettaglio Tabella 2 Spese necessarie per ripristinare il danno causato alla struttura portuale – Impianto nautico in acqua).

Il totale complessivo relativo alle spese da sostenere per rispristinare la funzionalità minima dell'approdo, conseguente all'operato della Ditta Valerio Rafanelli, è pertanto pari ad € 426.400,00 oltre iva.

2. Mancato guadagno derivante dalle minori entrate di canone variabile.

La non utilizzabilità dei posti barca comporta il conseguente mancato guadagno da parte del Gestore dell'affitto del posto barca, con la conseguente riduzione del canone variabile a favore del Comune. Tenuto conto che l'importo medio di affitto del posto barca può essere pari a € 3.500,00, il correlato mancato guadagno per il Comune è quantificato in € 875,00 (canone comunale 25% x 3.500,00).
L'importo complessivo della perdita prevista è pari ad € 163.625,00 oltre iva se dovuta, così calcolato:

- Annuo 2019: pari ad € 89.250,00 oltre iva se dovuta (n. posti non utilizzabili 102 x € 875,00).
- Annuo 2020: pari ad € 74.375,00 oltre iva se dovuta (n. posti non utilizzabili 85 x € 875,00).

In conclusione il danno complessivo generato dalla gestione e dal comportamento della ditta Rafanelli, varia da un range minimo di € 426.400,00 oltre iva (punto 1) ad un massimo di € 590.025,00 oltre iva (punto 1. + punto2.)

Tabella 3 Spese necessarie per ripristinare il danno causato alla struttura portuale – Impianto nautico a terra

Descrizione	Banchina Lato Mare	Banchina Lato Fiume	Pontili galleggianti	Banchina A - Lato Ciccio	Note
Ripristino impianto antincendio	**15.000,00**				
Adeguamento impianto antincendio					
Ripristino impianto elettrico	**225.000,00**				**L'importo di spesa relativa all'intero impianto elettrico deriva essenzialmente dal fatto che, a seguito dell'asportazione non conforme alla normativa da parte della ditta Rafanelli, l'intero impianto è stato danneggiato.** **Lo stesso pertanto non presenta più caratteristiche necessarie e sufficienti per fornire energia elettrica alle imbarcazioni secondo gli standard di sicurezza previsti.**
Predisposizione cantiere e area	3.000,00				
Fornitura installazione e collaudo Quadro Q2 GENERALE DISTRIBUZIONE	20.000,00				
Fornitura installazione e collaudo Quadro Q4 BANCHINA LATO MARE	15.000,00				
Fornitura installazione e collaudo Quadro UPS e QGP	4.000,00				
Ripristino SQ3 BANCHINA LATO FIUME					
Colonnine lato fiume-lato mare	45.000,00				
Piastre per installazione Colonnine lato fiume - lato mare	5.000,00				
Fornitura Cavi e altro materiale elettrico come da Capitolato Progettista ***lato fiume***		15.000,00			
Fornitura Cavi e altro materiale elettrico come da Capitolato Progettista ***lato mare***	12.000,00				
Colonnine Pontili galleggianti - Banchina A -Lato Ciccio			70.000,00		
Fornitura Cavi e altro materiale elettrico come da Capitolato Progettista Pontili galleggianti - Banchina A -Lato Ciccio			25.000,00		
Progetto definitivo e certificazione	11.000,00				
Impianto idrico	**15.000,00**				
Interventi idraulici vari					
Impianto videosorveglianza					

		18.000,00	
	Installazione nuovo impianto		
Altri elementi/attrezzature da ripristinare		**31.000,00**	
	Barriera di ingresso porto	*15.000,00*	
	Fari di ingresso	*10.000,00*	
	Fornitura ed istallazione Vhf	*3.000,00*	
	Fornitura isola ecologica Lato Mare	*1.500,00*	
	Fornitura isola ecologica Lato Fiume	*1.500,00*	
Totale complessivo spese impianto nautico a terra		**304.000,00**	

Tabella 4 Spese necessarie per ripristinare il danno causato alla struttura portuale – Impianto nautico in acqua						
	Descrizione	***Banchina Lato Mare***	***Banchina Lato Fiume***	***Pontili galleggianti***	***Banchina A - Lato Ciccio***	***Note***
	Impianto nautico in acqua conforme alla normativa vigente per garantire un grado di sicurezza adeguato e necessario per la navigabilità ed il transito nonché per lo stazionamento in sicurezza delle imbarcazioni.					
	Ormeggi non utilizzabili	**17**	**27**	**42**	**16**	
	Attività di sfangamento delle catene e corpi morti	1.200,00				
	Attività messa in sicurezza corpi morti e catenarie, con sostituzione di eventuali componenti non più idonei					
	Messa in opera ormeggi danneggiati, comprensiva di fornitura completa					
	Totale	***20.400,00***	***32.400,00***	***50.400,00***	***19.200,00***	
	Totale complessivo spese impianto nautico in acqua	**122.400,00**				

III. Allegati

1 Avviso di Vendita immobiliare "Fallimento 40/2017;

2 Relazione Tecnica e verbale di sopralluogo del 15.02.2019;

3-4 Elenco spese e mancati introiti oggetto di richiesta di rimborso ditta individuale Rafanelli Valerio;

Sarzana li 24.07.2020

Geom. Paolo Federigi