Prot.n . 4340 Ameglia 26.03.2019

VERBALE DI CONSEGNA DEL PORTICCIOLO DI BOCCA DI MAGRA DEL 12.03.2019

Relativa alla consegna delle aree dell'approdo turistico denominato il Porticciolo sito in Via Fabbricotti in loc. Bocca di Magra Comune di Ameglia (SP) Fg 22 mappale 922 ed altri Concessione demaniale n.59/2008 intestata al Comune di Ameglia (SP)

La sottoscritta geom. Masetti Cinzia in qualità di Tecnico del Comune di Ameglia (SP) unitamente al Sindaco e Responsabile dell'area Tecnica dott. Andrea De Ranieri si è recata in sopralluogo presso il Porticciolo di Bocca di Magra per la consegna da parte del Comune dell'Area in Concessione e dei beni alla società Italia Marine Service srl, in qualità di gestore del Porticciolo di Bocca di Magra, giusta assegnazione definitiva della gestione dell'ormeggio come da Determina n. 13/2019 (numero generale 53 del 23.01.2019) e contratto di appalto del 28.02.2019.

Sono presenti oltre ai funzionari comunali il Dott. Cacciatori Manolo in rappresentanza della ditta.

La sottoscritta in qualità di tecnico del Comune di Ameglia (SP), effettuati gli opportuni accertamenti, in base alla relazione dello stato dei luoghi circa la riconsegna dell'area effettuata in data 15 febbraio 2019 da precedente Gestore, redige la seguente relazione.

PREMESSO CHE

I. 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*" (Allegato 1);

II. 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*" (Allegato 2);

III. A seguito dell'evento calamitoso del 29-30 ottobre 2018 l'approdo turistico ha subito notevoli danni così come meglio rappresentati nella 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*" (Allegato 3);

IV. In data 23.03.2018 Italia Marine Service s.r.l ha eseguito il sopralluogo visivo alla presenza di un soggetto incaricato dal Comune di Ameglia che non ha comunque consegnato o fatto visionare ulteriore documentazione tecnica a supporto;

V. Fino al 23.01.2019 l'approdo turistico denominato Porticciolo di Bocca di Magra è stato gestito dalla Ditta Valerio Rafanelli;

TENUTO CONTO CHE

VI. Dalla Relazione del Geometra Federigi il porticciolo risulta essere così composto:

- Manufatto ufficio/reception;
- Banchina "a" lato ristorante Ciccio;
- Pontile galleggiante "b";
- Pontile galleggiante "c";
- Pontile galleggiante "d";
- Pontile galleggiante "e";
- Banchina "f" lato mare;

- Banchina "g" lato fiume magra;
- Impianto Nautico/ Specchio acqueo;
- Percorso pedonale ligneo lato Via Fabbricotti;

VII. Come riportato nella Relazione Tecnica del Geometra Federigi, catastalmente l'area oggetto di consegna è individuata al Foglio 22 allegato A Sviluppo Z del Comune di Ameglia come da estratto di Mappa Catastale e mappali 924, 686, 554, porzione di mappale 814, 555, 923, porzione di mappale 556, 552, 922 e porzione di mappale 1033 oltre lo specchio acqueo comprendente tutta l'estensione a ricovero/ormeggio di imbarcazioni/natanti dell'estensione di mq 19.572.

RELAZIONE TECNICA

Stato attuale del porticciolo turistico di Bocca di Magra alla riconsegna delle Aree di cui alla Concessione oggetto della gestione degli ormeggi.

MANUFATTO USO UFFICIO/RECEPTION

Così come rilevato dalla relazione del geometra Federigi emerge che *"Trattasi di piccolo Manufatto di tipo prefabbricato, con pannelli di metallo verniciato di colore verde, sia per quanto riguarda la copertura che le strutture di tamponamento verticali, dotato di ampie pareti finestrate, il tutto è posizionato su basamento di cemento esistente.*

Tale manufatto è adibito allo stazionamento di uno o due operatori, per lo svolgimento di mansioni di tipo ufficio/reception per gli ospiti del Porticciolo, contemporaneamente all'interno vengono svolte anche operazioni di sorveglianza tramite monitor collegato alle telecamere esterne"

Rispetto a tale relazione attualmente sono:

- Presenti: piccolo manufatto che al momento non viene consegnato al nuovo gestore.
- Non presenti: L'impianto di videosorveglianza comprensivo di monitor e telecamere esterne che è stato rimosso.

Il Comune di Ameglia richiede al nuovo gestore di verificare dall'esterno (senza possibilità di accesso) lo stato dell'impianto di videosorveglianza e i beni e impianti presenti all'interno del piccolo manufatto e segnalare a questa Amministrazione eventuali danneggiamenti e/o manomissioni dell'impianto da parte del precedente gestore.

Conclusione:

Al momento la struttura non viene consegnata al nuovo gestore e sarà oggetto eventualmente di nuova consegna.

BANCHINA "A" LATO RISTORANTE CICCIO

La relazione del geometra Federigi riporta che "*E' la banchina che fiancheggia il ristorante "Ciccio" di Bocca di Magra, sono presenti in zona centrale di essa n° 2 erogatori di acqua e corrente elettrica e n° 2 estintori di grandi dimensioni (50 Kg circa) posizionati su carrelli mobili, n° 2 bitte, tre aste portabandiera e n° 5 lampioni*".

Rispetto a tale relazione attualmente sono:

- Presenti: n. 2 bitte. Ancorati al pontile sul lato maggiore sono istallati degli anelli metallici a cui andranno fissate le cime per l'ormeggio dei natanti. Sempre nella suddetta banchina sono presenti n. 5 lampioni, n. 3 aste portabandiera;
- Non presenti: n. 2 estintori di grandi dimensioni (50 Kg circa) posizionati su carrelli mobili, n. 2 erogatori di acqua e corrente elettrica.

Conclusione:

La banchina viene così consegnata al nuovo gestore che si riserva il diritto di verificare la funzionalità e l'adeguatezza dell'impianto nel suo complesso.

PONTILI

a. Pontile galleggiante "B"

La relazione del geometra Federigi riporta che: "*trattasi di pontile galleggiante debitamente ancorato ad appositi n.3 pali a cursore, sul pontile sono presenti n° 4 erogatori di corrente, luce ed acqua, n° 2 estintori (da circa 6 kg cad. 1) conservati in apposito armadietto ancorato in prossimità dei pali a cursore ed una lancia antincendio*".

Rispetto a tale relazione attualmente sono:

- Presenti: n. 4 erogatori acqua-energia elettrica, n° 3 pali a cursore e n. 2 colonnine mobili antincendio (armadietto) Ancorati alla sponda lungo il lato maggiore sono saldati degli anelli metallici (campanelle) a cui sono fissate le cime per l'ormeggio dei natanti;
- Non presenti: n. 2 estintori (da circa 6kg cad 1) e n° 1 lancia antincendio.

Conclusione:

Il pontile galleggiante "B" viene consegnato al nuovo gestore che si riserva il diritto di verificare la funzionalità e l'adeguatezza dei n. 4 erogatori acqua-energia elettrica nonché l'impianto nautico in acqua.

b. Pontile galleggiante "C"

La relazione del geometra Federigi riporta che: "*Trattasi di pontile galleggiante debitamente ancorato ad appositi n° 3 pali a cursore, sul pontile sono presenti n° 6 erogatori di corrente, luce ed acqua, n°2 estintori (da circa 6 Kg cad. 1) conservati in apposito armadietto ancorato in prossimità dei pali a cursore ed una lancia antincendio*"

Rispetto a tale relazione attualmente sono:

- Presenti: n. 6 erogatori acqua-energia elettrica, n. 3 pali a cursore, n. 1 colonnina fissa antincendio e n. 2 cassette mobili antincendio (armadietto). Ancorati al pontile sul lato maggiore sono saldati degli anelli metallici (campanelle) a cui sono fissate le cime per l'ormeggio dei natanti;
- Non presenti: n. 2 estintori (da circa 6kg cad 1) e n° 1 lancia antincendio.

Conclusione:

Il pontile galleggiante "C" viene consegnato al nuovo gestore che si riserva il diritto di verificare la funzionalità e l'adeguatezza dei n. 6 erogatori acqua-energia elettrica nonché l'impianto nautico in acqua.

c. Pontile galleggiante "D"

La relazione del geometra Federigi riporta che: "*Trattasi di pontile galleggiante debitamente ancorato ad appositi n° 4 pali a cursore, sul pontile sono presenti n° 8 erogatori di corrente, luce ed acqua, n°2 estintori (da circa 6 Kg cad. 1) conservati in apposito armadietto ancorato in prossimità dei pali a cursore e n° 2 lance antincendio*"

Rispetto a tale relazione attualmente sono:

- Presenti: n. 8 erogatori acqua-energia elettrica, n° 4 pali a cursore e n. 2 colonnine antincendio. Ancorati al pontile sul lato lungo sono saldati degli anelli metallici (campanelle) a cui sono fissate le cime per l'ormeggio dei natanti.
- Non presenti: n° 2 estintori (da circa 6Kg cad. 1) e n° 2 lance antincendio.

Conclusione:

Il pontile galleggiante "D" viene consegnato al nuovo gestore che si riserva il diritto di verificare la funzionalità e l'adeguatezza dei n. 8 erogatori acqua-energia elettrica nonché l'impianto nautico in acqua.

d. Pontile galleggiante "E"

La relazione del geometra Federigi riporta che: "*Trattasi di pontile galleggiante debitamente ancorato ad appositi n° 5 pali a cursore, sul pontile sono presenti n°12 erogatori di corrente, luce ed acqua, n°3 estintori (da circa 6 Kg cad. 1) conservati in apposito armadietto ancorato in prossimità dei pali a cursore e n° 2 lance antincendio*".

Rispetto a tale relazione attualmente sono:

- Presenti n. 13 erogatori acqua-energia elettrica, n° 5 pali a cursore e n. 2 colonnine antincendio e n°1 colonnine mobili. Si rileva che l'impianto antincendio può avere una perdita lungo la condotta principale che corre sotto il paiolato del pontile. Ancorati al pontile sul lato lungo sono saldati degli anelli metallici (campanelle) a cui sono fissate le cime per l'ormeggio dei natanti.
- Non presenti: n° 3 estintori (da circa 6Kg cad. 1) e n° 2 lance antincendio.

Conclusione:

Il pontile galleggiante "D" viene consegnato al nuovo gestore che si riserva il diritto di verificare la funzionalità e l'adeguatezza dei n. 8 erogatori acqua-energia elettrica nonché l'impianto nautico in acqua.

BANCHINA LATO FIUME

La relazione del geometra Federigi riporta che: "*E' la banchina che si trova a ridosso della scogliera di protezione verso il Fiume Magra, sono presenti n°7 erogatori di acqua e corrente elettrica, n°3 lance antincendio, n° 39 bitte e n° 7 lampioni*".

Rispetto a tale relazione attualmente sono:

- Presenti: n. 2 bocchettoni antincendio, n. 28 bitte per l'ormeggio delle imbarcazioni e e n. 7 lampioni. Le bitte metalliche risultano peraltro in parte deteriorate e necessitano di verifica ed eventualmente manutenzione. Sono presenti inoltre n. 4 panchine;
- Non presenti: n. 7 erogatori acqua- energia elettrica, n°3 lance antincendio.

Il percorso pedonale in pietrame risulta in alcuni punti danneggiato ed inoltre il tavolame ligneo ancorato alla banchina risulta in parte mancante a seguito della mareggiata del 29-30 ottobre 2018. Si rileva che già all'atto della verifica dello stato dei luoghi per la partecipazione al bando di gara il paiolato della banchina risultava mancante.

Conclusione:

La Banchina Lato Fiume viene consegnata al nuovo gestore che si riserva il diritto di verificare la funzionalità e l'adeguatezza dell'impianto nautico in acqua.

Il Comune di Ameglia evidenzia le seguenti prescrizioni:

- ✓ La parte terminale del camminamento pubblico (escluso dalla concessione) risulta danneggiato ed in precario stato, costituendo pericolo l'area terminale della passeggiata resterà preclusa fin quando il Comune non autorizzerà il ripristino, mentre la restante parte della passeggiata è chiusa in funzione del ripristino del paiolato in legno dell'ormeggio a cura e spese del gestore.
- ✓ L'accesso alla banchina è interdetto da transenne e ordinanza sindacale, che verrà ridotta alla parte terminale del camminamento pubblico allorquando il gestore comunicherà la messa in sicurezza delle coperture in legno delle banchine di ormeggio.

BANCHINA LATO MARE

La relazione del geometra Federigi riporta che "*E' la banchina che si trova a ridosso della scogliera di protezione verso il mare aperto, sono presenti n° 6 erogatori di acqua e corrente elettrica, n°2 lance antincendio, n° 28 bitte e n° 5 lampioni.*"

Rispetto a tale relazione attualmente sono:

- Presenti: n. 2 bocchettoni antincendio e n. 28 bitte per l'ormeggio delle imbarcazioni. Le bitte metalliche risultano peraltro in parte deteriorate e necessitano di verifica ed eventualmente manutenzione;
- Non presenti: n° 6 erogatori acqua-energia elettrica, n°2 lance antincendio, n° 5 lampioni

Conclusione:

La Banchina Lato Mare viene consegnata al nuovo gestore che si riserva il diritto di verificare la funzionalità e l'adeguatezza dell'impianto nautico in acqua.

Il Comune di Ameglia evidenzia le seguenti prescrizioni:

- ✓ Il percorso pedonale in pietrame e la banchina in tavolame ligneo accostato al percorso risultano deteriorate dall'evento del 28-30 ottobre 2018 infatti l'accesso alla banchina è interdetto da transenne e ordinanza sindacale, l'ordinanza verrà revocata dopo il ripristino del camminamento pubblico.

Impianti tecnologici (impianto antincendio/elettrico/idrico/videosorveglianza)

Al momento della consegna, come confermato dal Dott. Cacciatori a nome e per conto della società Italia Marine Service srl, le pratiche di voltura delle utenze elettriche ed idriche sono in corso di definizione con i fornitori. Viene segnalata una situazione di grave morosità del vecchio gestore per quanto riguarda l'utenza idrica che potrebbe pregiudicare i tempi della voltura del contratto.

L'impianto elettrico di fornitura degli erogatori di energia elettrica diffusi nell'area portuale risulta fortemente danneggiato dalla mareggiata dello scorso ottobre nel pontile lato mare, oltreché dalle modalità di rimozione/distacco degli erogatori di energia elettrica e acqua e dell'impianto di videosorveglianza attuate da parte del precedente gestore.

Inoltre, l'intero impianto è comandato da un quadro all'interno del chiosco/piccolo manufatto presente nell'area, in considerazione del fatto che il chiosco non è ancora stato riconsegnato dal precedente gestore e la titolarità della fornitura di energia elettrica non è ancora passata al nuovo gestore, si differisce la consegna di tali opere alla conferma da parte di Italia Marine Service srl della titolarità del contratto di fornitura elettrica e della possibilità di operare in sicurezza sugli impianti privi di tensione.

Sarà cura della Italia Marine Service s.r.l procedere mediante incarico a Tecnico Professionale per visionare e quantificare gli interventi necessari per la manutenzione straordinaria degli impianti, nonché relazionare e segnalare a questa Amministrazione eventuali danneggiamenti e/o manomissioni dell'impianto da parte del precedente gestore.

IMPIANTO NAUTICO /SPECCHIO ACQUEO

L'impianto nautico in acqua è composto sia dallo specchio acqueo nel suo insieme e sia dalle opere minori sommerse.

Al fine di garantire (i) in via generale l'operatività e la gestione dell'approdo turistico e (ii) in particolare sia l'adeguata navigabilità in sicurezza sia l'adeguato stazionamento in sicurezza delle imbarcazioni, il gestore provvederà ad eseguire ispezioni anche con personale subacqueo specializzato.

In funzione del fatto che in ampie zone del porticciolo prive di imbarcazioni appare evidente la mancanza di cime di ormeggio e, non essendo possibile al momento della consegna verificare se le cime sono state imprudentemente svincolate o volutamente rimosse dai penzoli degli ormeggi, si chiede al nuovo gestore di verificare tutto l'impianto nautico in acqua rilevando in particolare lo stato complessivo degli ormeggi.

Il gestore nella propria relazione relativa all'impianto nautico sommerso dovrà segnalare a questa Amministrazione il numero di ormeggi danneggiati da parte del precedente gestore oltreché quantificare le spese necessarie per la rimessa in funzione dello stesso.

MODALITA' ESECUZIONE INTERVENTI NECESSARI PER RIPRISTINARE FUNZIONALITA' ORDINARIA DELL'APPRODO TURISTICO

In ottemperanza e applicazione dell'art. 5 del contratto sottoscritto in data 28/02/2019, al fine di ripristinare la completa funzionalità dell'approdo turistico così come sussistente al momento in cui il concessionario/gestore (IMS) ha effettuato il sopralluogo previsto dall'art. 5 del Capitolato Speciale, il Comune di Ameglia dispone le seguenti modalità operative:

I. Verifica tecnica e stima quantitativa degli interventi:

Il Comune di Ameglia autorizza IMS nel procedere ad incaricare Tecnico Professionale per verificare e redigere Perizia sullo stato di fatto degli impianti a terra (impianto antincendio/idrico/elettrico/videosorveglianza) e degli impianti in acqua. Dovrà essere redatto e consegnato anche il computo metrico estimativo finalizzato a determinare tutti gli interventi necessari al fine di ripristinare la situazione di funzionalità di fatto del Porto sussistente al momento in cui il Concessionario/Gestore ha effettuato il sopralluogo previsto dall'art. 5 del Capitolato Speciale di gara (23.03.2018). IMS procederà inoltre ad inviare al Comune di Ameglia preventivi di spesa relativi agli interventi tecnici necessari.

II. Interventi tecnici necessari (art. 5 Contratto d'appalto)

La competenza e l'esecuzione della manutenzione straordinaria relativa agli interventi necessari ed obbligatori per il ripristino della funzionalità ordinaria dell'approdo turistico, in applicazione dell'art. 5 del contratto d'appalto, sono a carico del Comune di Ameglia.

Al fine di poter rispettare la scadenza contrattuale del 15.04.2019 prevista dall'art. 5 del contratto d'appalto il Comune di Ameglia dispone la seguente ripartizione di esecuzione:

a. Interventi a carico del Comune che verranno eseguiti dallo stesso Ente **entro il 15.04.2019**;
   - Messa in sicurezza delle zone di accesso e passeggio, così come indicati e dettagliati a pag. 4 della Relazione dell'Ing. Gatto Ronchero (*Analisi e verifica delle parti murarie fisse determinazione dei costi per messa in sicurezza*):

b. Interventi a carico del Comune da autorizzare, in caso di impossibilità da parte dell'Ente dell'immediato ripristino, a IMS previa presentazione dei preventivi di spesa, direttamente o per mezzo di fornitori terzi:
   - Manutenzione straordinaria impianto antincendio conforme alla normativa vigente;
   - Manutenzione straordinaria impianto elettrico conforme alla normativa vigente;
   - Manutenzione straordinaria impianto idrico conforme alla normativa vigente;
   - Manutenzione straordinaria 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.

Qualora vengano autorizzati a IMS interventi di manutenzione straordinaria di competenza del Comune di Ameglia, gli investimenti eseguiti da IMS di cui al punto b. relativi ai sopraindicati interventi non saranno in alcun modo oggetto di richiesta di rimborso economico-finanziario da parte di IMS verso il Comune di Ameglia.

Per tale ragione il Comune di Ameglia, in applicazione di quanto previsto dall'art. 5 del contratto d'appalto, procederà ad estendere la durata della sub-concessione al fine di permettere un adeguato

periodo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario/gestore sulla base di criteri di ragionevolezza insieme ad una remunerazione del capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obbiettivi contrattuali specifici.

Gli investimenti presi in considerazione ai fini del calcolo comprendono quelli effettivamente sostenuti dal concessionario, sia quelli iniziali sia quelli in corso di concessione relativi al ripristino della situazione di fatto del Porticciolo alla data in cui IMS ha eseguito il sopralluogo (23.03.2018), così come indicati nella Relazione Tecnica di cui al punto I (*Verifica tecnica e stima quantitativa degli interventi*).

Si determina sin da ora che il parametro considerato ragionevolmente adeguato per la determinazione dell'estensione della durata della sub-concessione è fissato dal Comune di Ameglia in n. 12 mesi di estensione, corrispondenti ad un ammontare di investimento necessario (manutenzione straordinaria di cui al punto b.) pari ad € 23.000,00.

Per la determinazione complessiva finale dell'estensione della durata si dovrà cosi procedere:

I. Sopralluogo congiunto con tecnici incaricati per la verifica degli interventi eseguiti da parte della IMS;
II. Determinazione e quantificazione da parte dei tecnici dei lavori eseguiti da IMS;
III. Determinazione puntuale dell'estensione della durata per numero di anni e/o frazioni di anni.

Verificato dal dott. Andrea De Ranieri, in qualità di Responsabile del Patrimonio comunale e Sindaco, la sottoscritta redige il presente verbale sullo stato attuale del porticciolo in base alla relazione dell'Arch. Pigoni Aldo prot.4756 del 23.02.2018 e del Geom. Paolo Federigi del 27.02.2018, ma non entra in merito alla titolarità o legittimità sulle attrezzature rimosse e su quelle presenti nel Porticciolo.

IL presente verbale viene chiuso in data 26.03.2019 e letto e sottoscritto da tutti i presenti.

IL TECNICO

Geom. Cinzia Masetti _____

IL SINDACO

Dott. Andrea De Ranieri _____

Delegato Professionista Incaricato della Italia Marine Service srl in ATI

Dott. Cacciatori Manolo _____

Legale rappresentante Italia Marine Service srl in ATI

Sig.ra Ilaria Ulivelli _____

ITALIA MARINE SERVICE SRL
Via Litoranea, 14
19031 AMEGLIA (SP)
P.I./C.F. 01292850458