COMUNE DI AMEGLIA

Member of CISQ Federation
RINA
ISO 14001:2004
Certified Environmental System

Area "Lavori Pubblici, Ambiente, Difesa del Suolo"
Servizio Lavori Pubblici
tel. 0187 609281 - fax 0187 609044
PEC: protocollo@pec.comune.ameglia.sp.it

Prot. N.
Ameglia, 8 maggio 2019

VERBALE DI SOPRALLUOGO E AGGIORNAMENTO DEL PORTICCIOLO DI BOCCA DI MAGRA DEL 06.05.2019

Oggetto: 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) – Contratto di Appalto di gestione Comune di Ameglia – Italia Marine Service s.r.l

Il sottoscritto Dr. Geol. Stefano Palandri in qualità di Responsabile dell'Area Lavori Pubblici – Patrimonio Comunale del Comune di Ameglia (SP) si è recato in data 06.05.2019 in sopralluogo presso il Porticciolo di Bocca di Magra per la valutazione e la verifica di quanto segue:

1. *Aggiornamento verbale sopralluogo prot. 6130 del 27.04.2019 – valutazioni e verifiche riguardo alla rendicontazione degli interventi eseguiti al fine di determinare il periodo di estensione della concessione;*
2. *Aggiornamento ulteriori lavorazioni necessarie al ripristino della funzionalità dell'approdo turistico;*
3. *Aggiornamento Gestione contratto appalto – analisi problematiche varie*

Sono presenti, oltre allo scrivente funzionario comunale, il Dott. Cacciatori Manolo in rappresentanza della società Italia Marine Service s.r.l., di seguito "*IMS*".

Il sottoscritto Responsabile del Comune di Ameglia (SP), effettuati gli opportuni accertamenti, in base al verbale di consegna sottoscritto in data 26.03.2019 prot.4340 e al verbale di sopralluogo del 27.04.2019 prot. 6130 redige la seguente relazione.

PREMESSO CHE

i. A seguito di verifica di sopralluogo del 13.04.2019 è stato redatto apposito verbale del 27.04.2019 con il quale sono stati accertati (i) l'esecuzione dei lavori e (ii) sono stati rendicontati gli interventi oggetto dei lavori straordinari;
ii. Il Responsabile dei Lavori Pubblici – Patrimonio Comunale ha provveduto ad esaminare i preventivi n° 1-2-3-4-5-6-7-8 indicati all'Allegato 2 "*Resoconto lavori straordinari di competenza del Comune di Ameglia*" procedendo con le dovute comparazioni di mercato;

COMUNE DI AMEGLIA

Member of CISQ Federation
RINA
ISO 14001:2004
Certified Environmental System

RELAZIONE TECNICA IN CONTRADDITTORIO

1. ***Aggiornamento Verbale sopralluogo prot. 6130 del 27/04/2019 - valutazioni e verifiche riguardo alla rendicontazione degli interventi eseguiti al fine di determinare il periodo di estensione della concessione.***

In riferimento ai preventivi di spesa come riportati all'Allegato 2 *"Resoconto lavori straordinari di competenza del Comune di Ameglia"* al Verbale del 27/04/2019, lo scrivente Responsabile Area LLPP e Patrimonio evidenzia quanto segue:

1. ***Preventivo n° 1 (n. 217 del 27/03/2019)***: si ritiene la spesa sostenuta coerente con le lavorazioni eseguite ed in linea con il valore di mercato delle forniture; in particolare il materiale e le opere realizzate dalla Ditta SITEMAR srl sono sostanzialmente sovrapponibili a quanto precedentemente esistente alla data del 23/03/2018. Ciò nonostante, in considerazione che il precedente impianto, qualora fosse stato utilizzato, risultava essere funzionante, adeguato ed a norma seppure usato, si ritiene di applicare una riduzione del prezzo del preventivo pari al 10% dell'importo complessivo, a titolo di adeguamento economico.

2. ***Preventivi n° 2-3-4-5-6 (n. 27-28-30-31 del 29/03/2019)***: si riferiscono ai lavori ed alle forniture necessarie per il ripristino e la messa a norma dell'impianto elettrico. Si ricorda che l'impianto risulta essere stato danneggiato dalla mareggiata del 29 ottobre 2018 e dalle modalità di rimozione/distacco dei dispositivi da parte del precedente gestore.

   Si ritiene che la spesa sostenuta sia coerente con le lavorazioni eseguite ed in linea con il valore di mercato delle forniture, anche per la necessaria messa a norma dell'impianto, quest'ultima non completamente adeguata per l'impianto precedente.
   Ciò nonostante, in considerazione che il precedente impianto, qualora fosse stato utilizzato, risultava essere funzionante, ma non completamente adeguato normativamente, si ritiene di applicare una riduzione del prezzo dei preventivi pari al 10% dell'importo complessivo, a titolo di adeguamento commerciale.
   IMS dovrà comunque fornire una relazione tecnica sullo stato di fatto e sulla progettazione esecutiva dell'impianto a firma di tecnico abilitato, attestante la conformità dello stesso.

3. **Preventivo n°7 (n.27303 del 08/03/2019)**:si riferisce alla fornitura degli erogatori di energia e acqua non più presenti presso la struttura portuale. IMS evidenzia che gli erogatori oggetto di preventivo da parte della società Tallykey sono qualitativamente più efficienti in termini di gestione del consumo energetico rispetto a quelli precedenti.
   È stato quindi acquisito un preventivo da parte della Soc. Gewiss che risulta superiore a quello proposto dalla società Tallykey.
   Se da una parte si ritiene che la spesa sia in linea con il valore di mercato, dall'altra risulta comunque opportuno applicare una riduzione del prezzo dei preventivi pari al 10% dell'importo complessivo, a titolo di adeguamento commerciale.

4. **Preventivo n°4 (n.32 del 03/04/2019):** si riferisce all'adeguamento dell'impianto nautico in acqua che, allo stato attuale, non risulta essere a norma per la sicurezza delle imbarcazioni sia a causa della mareggiata del 29 ottobre 2018 sia per le modalità di rimozione/distacco dell'impianto tecnico da parte del precedente gestore.
   Si prende atto dell'importo del preventivo ma, in considerazione che i lavori sono in corso ed in ogni caso dovranno essere verificati a consuntivo e attraverso idonea batimetria, nonché dovranno essere ricondotti a quanto indicato nelle Relazioni a firma dell'arch. Giangarè e dell'arch. Pigoni, datate 23/02/2018 prot. 4756 e 27/11/2017 prot. 18822, che prevedono un importo unitario massimo pari ad € 17,08 al metro cubo di dragaggio (prezziario regionale), **si ritiene di rimandare la valutazione ad una successiva relazione.**

5. **Preventivo n°8 (s.n. del 08/04/2019):** si riferisce alla fornitura dell'impianto di videosorveglianza, non più presente in quanto oggetto di rimozione da parte del precedente gestore.
   L'amministrazione si riserva ogni valutazione al riguardo essendo in attesa di ulteriore preventivo di confronto.

6. **Lavori di manutenzione straordinaria impianto idrico conforme alla normativa vigente:** trattandosi di lavori non quantificabili preventivamente saranno oggetto di rendiconto a consuntivo, anche questo oggetto di ulteriore valutazione al riguardo.

Relativamente pertanto alle spese di cui al preventivo n°1-2-3-5-6-7-8, cosi come descritto nella Tabella 1 e come meglio dettagliato nell'**Allegato 1** *"Resoconto valutazioni e verifiche finalizzate alla determinazione dell'estensione della durata"* si propone quanto segue:

- ✓ Riconoscimento parziale di un importo complessivo pari ad € **84.260,07** rispetto a quello indicato nell'Allegato 2 del Verbale del 27.04.2019 pari ad € 111.022,30;
- ✓ Determinazione di un'estensione della durata della concessione pari a **43,95 mesi**

Resta inteso che Italia Marine Service s.r.l, a seguito dell'importo rettificato pari ad € 9.362,23, a titolo di trattativa commerciale dovrà accettare che tale spesa, seppure sostenuta per l'esecuzione dei lavori straordinari di competenza del Comune, non verrà in alcun caso richiesta all'Amministrazione Comunale a titolo di rimborso.

Tabella 1

Resoconto valutazioni e verifiche finalizzate alla determinazione dell'estensione della durata			
b. Interventi a carico del Comune che verranno eseguiti da IMS direttamente o per mezzo di fornitori terzi:	**Imponibile**	**Importo**	**Estensione**
Manutenzione straordinaria impianto antincendio conforme alla normativa vigente;	€ 13.936,00	€ 12.542,40	6,54
Manutenzione straordinaria impianto elettrico conforme alla normativa vigente;	€ 79.686,30	€ 71.717,67	37,42
Manutenzione straordinaria impianto idrico conforme alla normativa vigente;	a consuntivo	a consuntivo	
Manutenzione straordinaria impianto videosorveglianza conforme alla normativa vigente;	€ 17.400,00	in attesa preventivo	
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.	In attesa di batimetria /a consuntivo	In attesa di batimetria /a consuntivo	
Totale Stato avanzamento lavori	**€ 111.022,30**	**€ 84.260,07**	**43,95**

Lo scrivente provvederà a trasmettere la presente relazione al consulente legale individuato dall'amministrazione Comunale per acquisire le necessarie osservazioni in ordine al rispetto ed alla coerenza con le disposizioni contrattuali (atto del 28/02/2019), quindi proporrà una specifica informativa alla giunta al riguardo.

La determinazione dell'estensione della durata della concessione avverrà poi sulla base di specifico atto amministrativo che terrà conto delle osservazioni del Legale dell'Amministrazione.

Per quanto riguarda le lavorazioni non ancora eseguite o in corso di esecuzione che saranno oggetto di nuova procedura di valutazione /verifica da eseguirsi in contraddittorio entro il 30 maggio 2019, data indicata dal Gestore quale presumibile termine delle rendicontazioni.

Si seguirà la medesima procedura della presente relazione di analisi, sulla base anche delle osservazioni del Legale dell'Amministrazione

Si procederà pertanto ad un nuovo atto di adeguamento dell'estensione della gestione basato sui risultati di queste nuove verifiche.

In via generale si evidenzia che l'estensione della durata della sub-concessione non potrà comunque essere superiore a quella prevista dall'art. 5 del contratto e in particolare non oltre i 15 anni – 180 mesi (2033) In tal caso ultimo caso sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare se procedere al riconoscimento delle spese sostenute da parte del Concessionario mediante rimborso diretto dell'importo o in alternativa mediante il procedimento di compensazione con il credito relativo al canone variabile da corrispondere al Comune.

2. ***Aggiornamento ulteriori lavorazioni necessari al ripristino della funzionalità dell'approdo turistico***

Il contratto d'appalto, relativamente agli ulteriori interventi di natura straordinaria a carico del Comune di Ameglia inerenti il ripristino della funzionalità dell'approdo turistico, prevede all'art. 5 che *"Qualora, successivamente a tale data* ***[15.04.2019],*** *emerga la necessità di ripristinare la situazione di fatto del Porto esistente alla data del 23 marzo 2018, il Concessionario procederà ad eseguire direttamente i sopra detti interventi e l'Amministrazione procederà a disporre una proroga/estensione della sub-concessione"*

In applicazione a quanto sopra previsto e a quanto già evidenziato al paragrafo 3 del Verbale del 27.04.2019, nonostante il fatto che tali lavori siano tacitamente autorizzati secondo il succitato dispositivo previsto al 3° capoverso dell'art 5 del Contratto, il Responsabile dei Lavori Pubblici – Patrimonio Comunale richiede che prima di dare corso all'esecuzione di qualsiasi lavoro successiva alla data odierna (06/05/2019), IMS provvederà all'invio dei relativi preventivi di spesa al Comune di Ameglia.

L'Amministrazione Comunale si riserverà quindi il diritto di eseguire direttamente tali lavori di natura straordinaria a suo carico e, al fine di mantenere il dovuto grado di efficienza ed efficacia e conseguentemente di consentire l'attività di IMS, dovrà procedere a comunicare alla controparte tale volontà di eseguire gli interventi entro 5 giorni dal ricevimento del preventivo e dovrà inoltre iniziare tali interventi entro e non oltre 10 gg dalla comunicazione sopraindicata.

Nel caso in cui ciò non avvenga, IMS potrà procedere direttamente con l'esecuzione dei lavori già autorizzati in via generale, secondo quelle che saranno le eventuali indicazioni comunali al riguardo.

3. ***Aggiornamento Gestione contratto appalto – analisi problematiche varie***

In adempimento a quanto previsto dall'art. 9 del contratto sottoscritto, e a seguito delle note espresse dal Concessionario, si ritiene di evidenziare all'Amministrazione Comunale l'esistenza delle seguenti criticità:

1. <u>Consegna definitiva delle aree oggetto della struttura portuale denominato "Porticciolo di Bocca di Magra":</u>

   a. *Mapp. 556 Foglio 22 pari ad una superficie di 235 mq di cui 205 mq di area scoperta e 30 mq di area con impianti di facile rimozione.*

   Con comunicazione prot. 6436 del 04/05/2019 si è provveduto a convocare i titolari delle aree limitrofe per verificare e condividere il corretto percorso amministrativo finalizzato alle eventuali variazioni di utilizzo delle aree in questione.

   Per ciò che riguarda invece l'utilizzo di "30 mq di area con impianti di facile rimozione" si richiede al Concessionario una proroga di almeno 30 gg dalla data odierna, per definire il miglior percorso amministrativo volto a permettere a IMS di utilizzare completamente l'area indicata.

b. Altre aree oggetto della struttura portuale

Il Concessionario segnala la necessità di acquisire opportune valutazioni sullo stato di legittimità amministrativa del Porticciolo di Bocca di Magra.

In merito ritengo necessario convocare una riunione preliminare con tutti i responsabili compenti (Area Amministrativa – Area Urbanistica – Area Demanio Marittimo), alla quale parteciperà anche il Concessionario, finalizzata a definire il corretto percorso amministrativo per assicurare il totale e corretto utilizzo dell'approdo turistico.

Ci si riserva pertanto di convocare tale incontro entro 20 gg dalla data odierna,.

2. <u>Resoconto Posti barca stanziali – obbligo di rispetto del Regolamento comunale degli ormeggi e delle tariffe comunali</u>

SI richiede a IMS di fornire entro il 30 maggio un resoconto relativo ai Posti barca stanziali, impegnandosi, al ricevimento di tale elaborato, alle opportune valutazioni in merito alla problematica commerciale, mediante successiva comunicazione formale verosimilmente entro il 30 giugno.

.

Il Concessionario al proposito ricorda che, relativamente a quanto previsto nel Regolamento comunale degli ormeggi e in particolare in merito alle tariffe comunali, gli Utenti stanziali (residenti e non residenti) hanno una tariffa agevolata esclusivamente inerente alla locazione del posto barca. Le spese relative al servizio idrico ed elettrico nonché eventuali imposte comunali (Tari, IMU e / o altre etc.) sono da imputare agli stessi Utenti Stanziali con ripartizione ordinaria.

Nella predetta comunicazione formale al riguardo, verranno fornite indicazioni ed indirizzi univoci ed oggettivi in merito a quanto sopra segnalato.

Il Concessionario a conclusione di tale resoconto evidenzia che alla data odierna l'approdo turistico non è ancora totalmente funzionante secondo gli standard operativi richiesti dalla legge.

Ameglia, 8 maggio 2019

Il Responsabile Area "Lavori Pubblici,
Ambiente, Difesa del Suolo"
(Dr. Geol. Stefano Palandri)

COMUNE DI AMEGLIA - UFFICIO TECNICO - AREA LL.PP.

Per il Concessionario
Italia Marine Service srl
Dott. Manolo Cacciatori

Allegato 1 Resoconto valutazioni e verifiche finalizzate alla determinazione dell'estensione della durata

b. Interventi a carico del Comune che verranno eseguiti da IMS direttamente o per mezzo di fornitori terzi:	Rif.	Prev.	Imponibile	Valutazioni e Verifiche finalizzate alla determinazione dell'estensione della durata			Totale condiviso	
				Comune Ameglia	Comune Ameglia/IMS	IMS	Importo	Estensione
				Verifica congruità mercato	Trattativa commerciale	Accettazione		€ 23.000,00
Manutenzione straordinaria impianto antincendio conforme alla normativa vigente;	1	Preventivo n. 217 del 27/03/2019	€ 13.936,00	Confermato (vedi relazione)	Sconto 10%	Accettato	€ 12.542,40	6,54
Manutenzione straordinaria impianto elettrico conforme alla normativa vigente;	2-3-5-6-7	Preventivo n. 27 - 28-30-31 fornitore / Preventivo n.27303 fornitore	€ 79.686,30	Confermato (vedi relazione)	Sconto 10%	Accettato	€ 71.717,67	37,42
Manutenzione straordinaria impianto idrico conforme alla normativa vigente;			a consuntivo					
Manutenzione straordinaria impianto videosorveglianza conforme alla normativa vigente;	8	Preventivo del 08/04/2019 fornitore	€ 17.400,00	In attesa di preventivo di riscontro				
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.	4	Preventivo n.32 del 03/04/2019	In attesa di batimetria /a consuntivo					
Totale Stato avanzamento lavori			€ 111.022,30				€ 84.260,07	43,95

delegato IMS