COMUNE DI AMEGLIA

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. 10533
Ameglia, 20 luglio 2019

VERBALE DI CONTRADDITORIO E AGGIORNAMENTO DEL PORTICCIOLO DI BOCCA DI MAGRA DEL 19.07.2019 FINALIZZATO A COMPLETARE LA PROCEDURA DI ESTENSIONE.

Il sottoscritto Dr. Geol. Stefano Palandri in qualità di Responsabile dell'Area Lavori Pubblici – Patrimonio Comunale del Comune di Ameglia (SP), a seguito di richiesta di contradditorio prot. n. 10288 del 16/07/2019, concernente il completamento della procedura di estensione della durata del contratto ex art. 45 bis Cod. Nav., avente ad oggetto la gestione degli ormeggi del "Porticciolo di Bocca di Magra", stipulato tra il Comune di Ameglia e Italia Marine Service srl (di seguito IMS),

Tenuto conto:

- del Parere legale positivo redatto dal Prof. Avv. Paolo Carozza in data 10.07.2019;
- delle richieste di integrazioni di natura tecnico-contabile espresse dal Revisore dei Conti Dr. A. Toscani;
- del fatto che i lavori di natura straordinaria necessari ed obbligatori finalizzati alla messa in sicurezza dell'impianto e al ripristino della funzionalità dell'approdo sono di competenza del Comune di Ameglia;
- che risultano esclusi dalla competenza comunale gli interventi straordinari di carattere migliorativo;

Premesso che, le parti (Comune di Ameglia e IMS) hanno redatto e sottoscritto i seguenti documenti:

- Contratto di appalto di gestione del 28/02/2019;
- Verbale di consegna prot. n. 4340 del 26/03/2019;
- Verbale di sopralluogo prot. n. 6130 del 27/04/2019;
- Verbale di sopralluogo e aggiornamento prot. n. 6609 del 08/05/2019;
- Comunicazione del 16/05/2019;
- Comunicazione del 03/06/2019.

Sono a redigere il presente Verbale in contradditorio avente ad oggetto quanto segue:

1) *Definizione degli interventi di competenza del Comune di Ameglia così suddivisi*:
   a. Lavori di manutenzione straordinaria necessari ed obbligatori, di cui:
      a.1. Lavori straordinari finalizzati a ripristinare la situazione di fatto del Porto sussistente al momento in cui il Concessionario ha effettuato il sopralluogo previsto dall'art. 5 del Capitolato Speciale di Gara (23.03.2018)
      a.2. Altri Lavori straordinari necessari ed obbligatori finalizzati alla messa in sicurezza dell'impianto e al ripristino della funzionalità dell'approdo
   b. Lavori obbligatori per il rispetto delle norme ambientali e all'adeguamento dell'approdo alla normativa vigente – (adeguamento Piano Guida della Nautica etc.)
2) *Definizione e quantificazione dei danni di natura straordinaria finalizzati a ripristinare la completa funzionalità dell'approdo turistico così come sussistenti al momento in cui il*

concessionario/gestore (IMS) ha effettuato il sopralluogo previsto dall'art. 5 del Capitolato Speciale, così suddivisi:

a. *Danni di natura straordinaria imputabili all'evento calamitoso del 29-30 ottobre 2018*
b. *Danni di natura straordinaria imputabili presumibilmente al precedente gestore, ditta Valerio Rafanelli*

Al fine di definire ed individuare le tipologie di attività di natura straordinaria di cui ai punti 1) e 2), che possano rientrare nell'ambito di applicazione di quanto previsto all'art. 5 del Contratto di Appalto, si dovrà tener conto della perizia redatta in data 27.02.2018 dal Geom. P. Federigi "*Perizia Tecnica sullo stato dell'arte del Porticciolo di Bocca di Magra*" e di quella redatta dall'Ing. 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*"

3) *Determinazione del calcolo matematico finalizzato a quantificare il periodo necessario per ammortizzare gli investimenti eseguiti da parte del sub-concessionario/gestore e remunerare i capitali investiti secondo un criterio di ragionevolezza.*

4) *Attestazione di congruità degli importi da riconoscere al concessionario per gli interventi effettuati.*

VERBALE DI CONTRADDITORIO

1. Premessa

La presente relazione viene redatta in contradditorio tra il Comune di Ameglia, in qualità di titolare della concessione demaniale n. 59/2008 e IMS in qualità di subconcessionario/gestore dell'area demaniale ai sensi dell'art. 45 bis. del Cod. Nav..
Il presente documento è finalizzato ad individuare le sole attività di natura straordinaria di competenza del Comune di Ameglia ed eseguite dal Gestore, che possono rientrare nel perimetro dell'applicazione della clausola di estensione della durata del contratto cosi come definito all'art. 5 del Contratto d'appalto sottoscritto tra le Parti.
Resta inteso che tutte le altre attività di natura straordinaria di competenza del Comune di Ameglia dovranno essere eseguite dallo stesso Ente o, in alternativa previo accordo, dal Gestore che avrà successivamente diritto al Rimborso economico finanziario diretto e/o mediante il meccanismo della compensazione volontaria di cui all'art. 1252 cod. civ.
Al fine di ottenere tale obbiettivo, si dovrà dapprima riepilogare gli obblighi dell'Ente e del gestore sulla base di quanto definito nell'atto di concessione demaniale n. 59/2008 e nel Contratto di appalto.
Successivamente, per quanto di competenza dell'Ente, dovranno essere individuate e classificate tutte le tipologie di intervento di natura straordinaria e, all'interno di queste quelle riconducibili alla fattispecie prevista all'art. 5 del Contratto d'appalto.

2. Obblighi dell'Amministrazione Comunale quale titolare della Concessione demaniale n.59/2008

Per meglio comprendere gli obblighi dell'Ente in merito ai lavori di natura straordinaria è opportuno individuare i ruoli ed i soggetti coinvolti:

SOGGETTI:

- DEMANIO DELLO STATO: Proprietario del Porticciolo di Bocca di Magra come risulta dalla Visura Catastale;
- UFFICIO DEMANIO MARITTIMO DEL COMUNE DI AMEGLIA: Ufficio al quale la Regione Liguria, con legge reg. n.13/1991, ha trasferito le funzioni di gestione del demanio marittimo già delegate dallo Stato alle Regioni con D. Lgs. n.112/1998, qui di seguito "**Concedente**";
- COMUNE DI AMEGLIA: Ente al quale l'Ufficio Demanio Marittimo del Comune di Ameglia ha dato in concessione l'approdo turistico con atto amministrativo n. 59/2008, qui di seguito "**Concessionario**";
- IMS in ATI: società alla quale è stata affidata la gestione dell'approdo turistico ex art. 45 bis Cod. Nav. a far data dall'autorizzazione dell'Ufficio Demanio Marittimo del Comune di Ameglia prot. 2714 del 21.02.2019 a seguito di aggiudicazione definitiva come da determina dirigenziale n.13 del 23.01.2019 qui di seguito "**sub-concessionaria/gestore"**

Nel rispetto di quanto previsto in via generale dall'art. 47 Cod. Nav.. e art. 23 del RCdN e in particolare dall'atto di concessione demaniale n. 59/2008 il Comune di Ameglia, in qualità di Concessionario, ha i seguenti obblighi nei confronti del Demanio dello Stato, in qualità di Concedente:

a) Obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria:

Al concessionario [Comune di Ameglia] incombe l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria della pulizia e del decoro delle opere, dei manufatti e degli impianti eretti sulle aree concesse.

Nei confronti del Demanio Marittimo pertanto il Concessionario è responsabile

1. della manutenzione ordinaria e
2. di quella straordinaria sia essa finalizzata alla messa in sicurezza e in ripristino della funzionalità del porto (**Lavori straordinari necessari ed obbligatori**) sia essa finalizzata ad attività migliorative (**Lavori straordinari migliorativi**).

b) Obbligo del rispetto delle norme ambientali

Il concessionario è tenuto inoltre al rispetto delle norme in campo ambientale applicabili all'attività esercitata all'interno dell'area demaniale, la cui occupazione è oggetto della presente concessione, con particolare riferimento a quanto disposto dal D. Lgs 3 aprile 2006 n.152 e s.m.i .

Nei confronti del Concedente Demanio Marittimo il Concessionario Comune di Ameglia è responsabile in via generale del rispetto e adeguamento alla normativa ambientale e in particolare all'adeguamento obbligatorio del Piano della Nautica relativo all'Ente Parco Montemarcello a pena di mancano rinnovo della concessione alla naturale scadenza, ex art. 6.1 del Piano Guida della Nautica [1].

[1] Estratto Pag. 21 Piano Guida della Nautica, art. 6.1:

2.1. Rapporto principale relativo alla concessione demaniale n.59/2008: Concedente Demanio dello ***Stato- Concessionario Comune di Ameglia***

Nei confronti del Concedente Demanio Marittimo il Concessionario Comune di Ameglia deve rispettare i seguenti obblighi che è possibile classificare secondo le seguenti tipologie di interventi:

1. *Lavori di manutenzione ordinaria*
2. *Lavori di manutenzione straordinaria* di cui:

   2.1. Lavori straordinari necessari ed obbligatori per la messa in sicurezza e il ripristino della funzionalità del porto;

   2.2. Lavori straordinari migliorativi per l'ottimizzazione della funzionalità del porto
3. *Lavori obbligatori per il rispetto delle norme ambientali e Piano di Parco*

2.2. Rapporto secondario relativo alla concessione demaniale n.59/2008 e all'autorizzazione ex. art. 45 bis Cod.Nav.: Concedente: Demanio dello Stato – Concessionario: Comune di Ameglia – Sub-concessionario: Gestore Ameglia Servizi turistici s.r.l regolamentato dal Capitolato per la gestione degli ormeggi di cui Delibera della Giunta Comunale n. 28 del 10.05.2012.

Fino al 31.01.2018 il Comune di Ameglia ha provveduto ad utilizzare l'area in concessione demaniale inerente il Porticciolo di Bocca di Magra mediante affidamento diretto alla società Ameglia Servizi Turistici s.r.l., regolamentando la gestione mediante un Capitolato d'appalto approvato con Delibera di Giunta n. 5 del 30.01.2012, successivamente modificata con Delibera di Giunta n. 28 del 10.05.2012.

All'interno di tale regolamento era pertanto previsto che

- i *Lavori di manutenzione ordinaria* erano di competenza del gestore AST
- i *Lavori di manutenzione straordinaria* (sia quelli necessari ed obbligatori per la sicurezza e la funzionalità dell'approdo sia quelli migliorativi) erano di competenza del concessionario Comune di Ameglia
- i *Lavori obbligatori per il rispetto delle norme ambientali e Piano di Parco* erano di competenza del concessionario Comune di Ameglia.

Per ciò che riguarda i lavori di natura straordinaria [2] (siano essi di natura necessaria ed obbligatoria o di natura migliorativa) rimanevano pertanto di competenza del Comune.

Il gestore aveva la facoltà, ma non l'obbligo, di eseguire la manutenzione straordinaria previo rilascio dell'autorizzazione demaniale da parte dell'Ufficio Demanio del Comune ad eseguire interventi in area demaniale in applicazione dell'art. 10 della Legge Reg. n. 13/1991.

Nel caso in cui gli interventi di manutenzione straordinaria non fossero stati preventivamente

---

"[…] La mancata presentazione del progetto di riqualificazione e ambientalizzazione e/o la mancata attuazione del progetto stesso da parte delle attività con impianto collocato al di sotto della Linea di Navigabilità sarà invece elemento ostativo al rinnovo e/o al rilascio di nuova concessione allo scadere di quella in essere […]".

[2] **Estratto Capitolato per la gestione degli ormeggi comunali - ART. 12 - Manutenzione straordinaria**

La manutenzione straordinaria degli impianti e delle attrezzature **resta a carico del Comune** con possibilità di rivalsa sul Gestore se causata da incuria o negligenza nella conduzione ordinaria. Il Gestore non avrà diritto ad alcun corrispettivo, rimborso o indennizzo, nel caso in cui si rendesse necessaria l'interruzione del servizio per consentire la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria.

Il gestore potrà farsi carico di interventi di manutenzione straordinaria solo previa autorizzazione da parte del Comune, e con validazione degli importi da parte dell'Ufficio tecnico comunale. La spesa sarà scomputata sull'importo di cui all'art. 4 Per gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati dal Gestore ma non preventivamente **autorizzati dal Comune**, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non riconoscere alcun importo a titolo di rimborso delle spese sostenute.

autorizzati dall'Ufficio Demanio del Comune, l'Amministrazione Comunale aveva la facoltà di non riconoscere alcun importo a titolo di rimborso delle spese sostenute.
A contrario per gli interventi eseguiti a seguito dell'autorizzazione demaniale, nel caso in cui ci sia la validazione degli importi si potrà procedere con il meccanismo della compensazione volontaria prevista dall'art. 5 del Capitolato.
Nel caso invece in cui non vi sia la validazione degli importi l'Amministrazione Comunale non potrà procedere con la compensazione volontaria, ma dovrà procedere con il rimborso diretto delle spese sostenute dal Gestore.
Si potevano verificare le seguenti casistiche:

1. *Lavori di manutenzione ordinaria*: di competenza del Sub-concessionario – Gestore AST
2. *Lavori di manutenzione straordinaria*: di competenza del Concessionario – Comune di Ameglia e pertanto:
   a. Esecuzione diretta del Concessionario Comune di Ameglia: Spese a carico dirette dell'Ente
   b. Esecuzione del Sub Concessionario Gestore AST:
      b.1. Con Autorizzazione demaniale del Comune ex. art. 10 L.R. 13/1991:
      - *Validazione importi di spesa da parte dell'ufficio tecnico*: Scomputo diretto dell'importo mediante compensazione volontaria sugli importi dovuti a titolo di canone
      - *Senza validazione degli importi di spesa da parte dell'ufficio tecnico*: impossibilità di applicazione della compensazione volontaria e pertanto rimborso diretto delle spese sostenute da parte del sub-concessionario/ gestore.

      b.2. Senza Autorizzazione demaniale del Comune ex. art. 10 L.R. 13/1991:
      In tale caso potevano verificarsi i seguenti casi:
      a. Il Gestore otteneva il rimborso delle spese dirette dal Concessionario Comune di Ameglia;
      b. Il Gestore non otteneva il rimborso delle spese dirette dal Concessionario Comune di Ameglia, in quanto quest'ultimo aveva esercitato la facoltà di non riconoscere l'importo a titolo di rimborso delle spese sostenute permettendo così l'applicazione della compensazione volontaria con il debito derivante dall'importo dovuto a titolo di canone.

3. *Lavori obbligatori per il rispetto delle norme ambientali e Piano di Parco:* di competenza del Concessionario - Comune di Ameglia

2.3. Rapporto Concessionario: Comune di Ameglia /Sub- concessionario: Gestore Italia Marine Service s.r.l in ATI regolamentato dal Contratto d'appalto stipulato in data 28.02.2019

In data 09.03.2018 il Concessionario Comune di Ameglia ha avviato una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento della gestione ex. art. 45 bis Cod. Nav. dell'area demaniale oggetto della concessione demaniale n. 59/2008.
Con la sottoscrizione del contratto di gestione avvenuta in data 28.02.2019 oltrechè con la sottoscrizione del Verbale di consegna avvenuto in data 26.03.2019 è stato definito che:

- i *lavori di manutenzione ordinaria* sono di competenza del gestore IMS;

- i *lavori di manutenzione straordinaria* (relativi a quelli necessari ed obbligatori per la sicurezza e la funzionalità dell'approdo) sono di competenza del concessionario Comune di Ameglia mentre quelli relativi alla **manutenzione straordinaria migliorativa**, *finalizzata all'ottimizzazione dell'approdo*, sono di competenza del gestore IMS;
- i *Lavori obbligatori per il rispetto delle norme ambientali e Piano di Parco* sono di competenza del concessionario Comune di Ameglia.

Per ciò che riguarda le modalità di corresponsione delle spese eventualmente sostenute dal Gestore in nome e per conto del Concessionario Comune di Ameglia, salvo quanto previsto e descritto successivamente in merito all'art. 5 inerente il meccanismo dell'estensione della durata della sub-concessione, **nulla è stato pattuito a livello contrattuale**.
Per tale motivo, salvo un eventuale e successivo accordo negoziale tra le parti relativo all'applicazione della compensazione volontaria ex. art. 1252 del cod.civ., nel caso in cui il Gestore dovesse eseguire delle spese di competenza del Comune di Ameglia, quest'ultimo dovrà provvedere al rimborso diretto verso il medesimo.
Preliminarmente è opportuno evidenziare che, per quanto riguarda i lavori di natura ordinaria e straordinaria le parti, così come già riportato nel Verbale di sopralluogo del 13.04.2019 prot. n. 6130 del 27.04.2019 qui di seguito (**Verbale n. 6130 del 27.04.2019**), [estratto pag.3] hanno espressamente definito:
"Relativamente agli obblighi delle parti previsti in via generale dal contratto sottoscritto, la ripartizione delle competenze è cosi suddivisa:

a. *Lavori straordinari per la messa in sicurezza dell'impianto e per il ripristino della funzionalità dell'approdo: a carico del Comune di Ameglia;*
b. *Servizi di natura ordinaria per il mantenimento della funzionalità dell'approdo: a carico di IMS*
c. *Lavori/o servizi straordinari per il miglioramento della funzionalità dell'approdo: a carico di IMS".*

A seguito **dell'evento calamitoso** del 29-30 ottobre 2018 la struttura portuale ha la necessità e l'obbligo di eseguire degli **interventi di natura straordinaria finalizzati alla messa in sicurezza e al ripristino della funzionalità dell'approdo**, interventi tutti rientranti nella competenza del Comune di Ameglia.
Per tale motivo l'Amministrazione Comunale **ha voluto inserire**, all'interno del contratto (**art. 5**) una clausola finalizzata a disciplinare tale tipologie di interventi.
All'interno pertanto del perimetro delle competenze delle Parti, possiamo individuare le seguenti categorie e sottocategorie:

Competenza del Sub-concessionario – Gestore IMS:

a. *Lavori di manutenzione ordinaria*;
b. *Lavori di manutenzione straordinaria relativi ad interventi migliorativi*.

Competenza del Concessionario - Comune di Ameglia:

a. *Lavori di manutenzione straordinaria necessari ed obbligatori*, di cui:

a.1. Lavori straordinari finalizzati a ripristinare la situazione di fatto del Porto sussistente al momento in cui il Concessionario ha effettuato il sopralluogo previsto dall'art. 5 del Capitolato Speciale di Gara (23.03.2018)
a.2. Altri Lavori straordinari necessari ed obbligatori finalizzati alla messa in sicurezza dell'impianto e al ripristino della funzionalità dell'approdo

b. *Lavori obbligatori per il rispetto delle norme ambientali e all'adeguamento dell'approdo alla normativa vigente – (adeguamento Piano Guida della Nautica etc.).*

Ai fini di una miglior comprensione delle modalità di gestione di tali investimenti, anche alla luce del Parere rilasciato dal Prof. Avv. Carrozza, possiamo distinguere i seguenti casi:

- *Spese/Investimenti di cui alla lettera a.1.*: applicazione estensione della durata della concessione demaniale ai sensi dell'art. 165 del D. Lgs 18/04/2016 n. 50 e Sentenza Corte di Giustizia Europea del 14/07/2016.
- *Spese/Investimenti di cui alla lettera a.2.*: non applicazione dell'estensione della durata della concessione demaniale.
- *Spese/Investimenti di cui alla lettera b.*: verificare la possibilità che tali interventi possano rientrare nelle fattispecie per le quali è applicabile l'estensione della durata della concessione demaniale ai sensi dell'art. 165 del D. Lgs 18/04/2016 n. 50 e Sentenza Corte di Giustizia Europea del 14/07/2016 in quanto derivanti da adempimenti di legge obbligatori.

Solo ed esclusivamente per i lavori di manutenzione straordinaria necessari ed obbligatori di cui al p.to a.1. l'Amministrazione Comunale ha previsto all'art. 5 del contratto sottoscritto l'applicazione di un meccanismo automatico volto ad estendere la durata della sub-concessione.
Nel caso in cui pertanto il Comune di Ameglia non proceda o proceda in parte all'esecuzione degli interventi di cui al p.to a.1. entro il 15 aprile 2019, il Gestore IMS procederà ad eseguire direttamente i sopra indicati interventi e parallelamente l'Amministrazione procederà a disporre una proroga/estensione della sub-concessione.
Al fine di individuare la tipologia di interventi rientranti nei lavori di natura straordinaria di cui al p.to a.1, così come meglio descritto nel paragrafo 3.1. le Parti hanno tenuto conto delle attività di natura straordinaria che si sono verificate nel periodo compreso tra:

a) Sopralluogo visivo eseguito da IMS alla presenza di un soggetto incaricato dal Comune di Ameglia (23.03.2018);
b) Sopralluogo di consegna del Porticciolo da parte del Comune di Ameglia ad IMS in data 12.03.2019 redatto con verbale del 26.03.2019 prot. 4340.

Al fine di rendere omogenea e comparabile la medesima area in due scadenze diverse si deve tener conto, per ciò che riguarda il p,to a), della perizia redatta in data 27.02.2018 dal Geom. P. Federigi "*Perizia Tecnica sullo stato dell'arte del Porticciolo di Bocca di* Magra" e, per ciò che riguarda il p.to b), di quella redatta dall'Ing. 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*", prot. 1743 del 04.02.2019.
Successivamente, per differenza quantitativa verranno determinati i lavori di natura straordinaria come sopra descritti.
Per tutti gli altri lavori di natura straordinaria di cui al p.to a.2 o al p.to b l'Amministrazione Comunale dovrà procedere direttamente all'esecuzione degli interventi con i fondi disponibili a bilancio.
Fino a quando tali lavori non verranno terminati ed eseguiti a regola d'arte, non potrà verificarsi la piena funzionalità dell'approdo con

i) il conseguente minor utilizzo di posti barca a danno del gestore pari al mancato introito economico -finanziario e
ii) il mantenimento del rischio operativo a carico del Comune di Ameglia.

In deroga alla regola generale, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida di affidare l'esecuzione di tali lavori di natura straordinaria direttamente al Sub - Concessionario/Gestore, mantenendo comunque la gestione dell'attività di controllo e del monitoraggio sia della parte amministrativa che del successivo collaudo dei lavori eseguiti, l'Ente Pubblico trasferirà il rischio operativo direttamente al gestore e con esso anche l'eventuale danno patrimoniale derivante dal minor utilizzo dei posti barca.

In tale caso, non essendo prevista contrattualmente alcuna clausola di compensazione volontaria ex. art. 1252 cod. civ., l'Amministrazione Comunale dovrà comunque rimborsare le spese sostenute direttamente al Gestore.

Diversamente, nel caso in cui le Parti decidano volontariamente di applicare la compensazione volontaria ex. art. 1252 cod. civ. dovrà essere sottoscritta apposita appendice contrattuale e/o altro strumento che abbia le medesime funzioni.

In definitiva, in merito alle spese sostenute dal Gestore ma di competenza del Comune di Ameglia, dal punto di vista giuridico-contabile, potremo avere i seguenti casi:

i) *Per i lavori di natura straordinaria di cui al p.to a.1)* eseguiti o affidati direttamente al Gestore in sostituzione del Comune di Ameglia, si dovrà procedere direttamente con l'estensione della durata della concessione, così come previsto dall'art. 5 del contratto;

ii) *Per i lavori di natura straordinaria di cui al p.to a.2)* eseguiti o affidati direttamente al Gestore in sostituzione del Comune di Ameglia, non si potrà procedere con l'estensione della durata del contratto in quanto non previsto dallo stesso e si dovrà pertanto procedere direttamente con

   i) il rimborso delle spese sostenute o in alternativa con

   ii) l'applicazione del meccanismo della compensazione ex. art. 1252 cod. civ. tramite accordo tra le parti.

iii) *Per gli interventi di cui al p.to b:* eseguiti o affidati direttamente al Gestore in sostituzione del Comune di Ameglia, non si potrà procedere con l'estensione della durata del contratto in quanto non previsto dallo stesso e si dovrà pertanto procedere direttamente con **i)** il rimborso delle spese sostenute o in alternativa con **ii)** l'applicazione del meccanismo della compensazione ex. art. 1252 cod. civ. tramite accordo tra le parti.

3. Definizione degli interventi di competenza del Comune di Ameglia

Come sopra descritto, nell'ambito della concessione demaniale n .59/2008 e chiarito nel contratto di appalto di gestione, oltre che nei successivi verbali, gli interventi di competenza del Comune sono quelli di cui al presente paragrafo, come di seguito meglio descritti.

3.1 Lavori di manutenzione straordinaria necessari ed obbligatori

Tali interventi necessari e obbligatori, sulla base delle disposizioni del contratto di appalto, possono essere così classificati:

a.1. Lavori straordinari finalizzati a ripristinare la situazione di fatto del Porto sussistente al momento in cui il Concessionario ha effettuato il sopralluogo previsto dall'art. 5 del Capitolato Speciale di Gara (23.03.2018):
si dovrà procedere direttamente con l'estensione della durata cosi come previsto dall'art. 5 del contratto.
Per il dettaglio delle spese, si rimanda all'Allegato n. 1.

Qui di seguito vengono indicate le macro-voci, come da verbale di consegna prot. 4340 del 26.03.2019:

• 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 videosorveglianza 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. [3]

Si precisa che, ai fini della determinazione dell'estensione della durata della concessione e, di conseguenza del calcolo matematico finalizzato a quantificare il periodo necessario per ammortizzare gli investimenti eseguiti da parte del sub-concessionario/gestore, è stato definito un parametro pari ad €. 23.000,00 all'anno quale parametro considerato ragionevolmente adeguato.

Come evidenziato nell'Allegato, alla data del 15.04.2019, il Gestore ha rendicontato spese pari ad Euro 111.022,30 (come da prot. n. 6130 del 27.04.2019), proponendo pari a **57,9 mesi** di estensione.
Successivamente, come da prot. n. 6609 del 08.05.2019, lo scrivente Responsabile del Comune di Ameglia, effettuati, in contraddittorio con il Gestore, gli opportuni accertamenti relativi alla congruità del prezzo confrontando dapprima le spese sostenute con preventivi di fornitori terzi ed inoltre applicando uno sconto del 10% a titolo di trattativa commerciale, ha convenuto di poter riconoscere un importo complessivo pari ad €. 84.260,07, con una riduzione del **24,1%** rispetto a quello proposto dal Gestore e pari ad €. 111.022,30, ritenendo quindi congrua una estensione della durata della concessione pari a **43,95 mesi**.
È necessario inoltre segnalare che gli importi di spesa sopra indicati dal Gestore sono tutti al netto dell'IVA 22%; è evidente che in caso di spese eseguite direttamente dall'Amministrazione Comunale con i propri fondi di bilancio, l'importo dell'IVA sarebbe stata una ulteriore voce in uscita finanziaria.

a.2. Altri Lavori straordinari necessari ed obbligatori finalizzati alla messa in sicurezza dell'impianto e al ripristino della funzionalità dell'approdo:
non si potrà procedere con l'estensione della durata del contratto in quanto tale opportunità non è prevista dallo stesso e si dovrà pertanto procedere direttamente con
i) il rimborso delle spese sostenute o in alternativa con

[3] Relativamente a tale voce, si precisa che rientrano in tali fattispecie di cui al punto a.1 solo ed esclusivamente le attività necessarie e propedeutiche, per il ripristino della funzionalità del Porto a seguito delle rimozioni del precedente gestore, Ditta Valerio Rafanelli, relative alle aree banchina lato fiume e banchina lato mare e banchina lato Ciccio. Nello specifico, così come previsto dalla Relazione Tecnica della Ditta Submariner srl (Report n. 619 del 07.03.2019), si è dovuto precedere
i) con lo sfangamento delle catene e dei corpi morti e
ii) ii) con il reinterramento dell'impianto.
L'attività invece di dragaggio straordinario per ripristinare il fondale alle adeguate profondità, rientra nella fattispecie di cui al punto a.2.

ii) l'applicazione del meccanismo della compensazione ex. art. 1252 cod.civ. tramite accordo tra le parti.

Relativamente a tali lavori di natura straordinaria, sulla base delle informazioni ricevute dalle varie relazioni tecniche, è possibile inquadrare le seguenti tipologie di intervento:

• Opere minori strutturali, come definito dalla Relazione di sopralluogo prot.n. 6130 del 27.04.2019
• Catenarie e corpi morti, come definito dalla Relazione di sopralluogo prot.n. 6130 del 27.04.2019
• Ripristino fondale straordinario, come definito dalla Relazione di sopralluogo prot.n. 6130 del 27.04.2019

Per tali interventi non è ammissibile l'applicazione del meccanismo di estensione, in quanto gli stessi sono di competenza del Comune di Ameglia, e già rilevati e computati in via estimativa alla data del sopralluogo del 23.03.2018 [4].

3.2 Lavori obbligatori per il rispetto delle norme ambientali e all'adeguamento dell'approdo alla normativa vigente – (adeguamento Piano Guida della Nautica etc.).

Al fine di determinare e quantificare le spese/investimenti relativi ai lavori obbligatori inerenti alle norme ambientali in generale e all'adeguamento al Piano Guida della Nautica (PGN) in particolare, si definisce il seguente iter:

1. Individuazione da parte dell'Amministratore Comunale delle aree complessive per la realizzazione del PGN (aree a terra e aree in acqua);
2. Spese di progettazione del PGN a carico del Gestore, senza alcun rimborso di spesa;
3. Spese di realizzazione del PGN a carico del Gestore, anche se di competenza del Comune, con rimborso diretto o mediante meccanismo di compensazione sul canone ex art. 1252 cod. civ.

In riferimento a ciò, pur trattandosi di attività non direttamente ricomprese negli obiettivi del presente verbale, si ritiene necessario che l'Amministrazione valuti sopra citate attività propositive del Gestore, al fine di definire gli indirizzi per addivenire ad una approvazione del Piano Giuda della Nautica in tempi certi, stante la prossima scadenza prevista dal Protocollo di Intesa tra Parco Magra Montemarcello ed Enti Locali.

[4] Formalmente nessuna relazione tecnica e/o perizia (Perizia Geom. P. Federigi) è stata fornita in sede di evidenza pubblica in funzione del fatto che trattasi di manutenzione straordinaria di competenza del Comune di Ameglia.

4. Definizione e quantificazione dei danni di natura straordinaria necessari ed obbligatori finalizzati alla messa in sicurezza dell'approdo e a ripristinare la completa funzionalità dell'approdo turistico così come sussistenti al momento in cui il concessionario/gestore (IMS) ha effettuato il sopralluogo previsto dall'art. 5 del Capitolato Speciale

Al fine di definire gli interventi di natura straordinaria finalizzati alla messa in sicurezza dell'approdo e a ripristinare la completa funzionalità dell'approdo turistico, così come sussistenti al momento in cui il concessionario/gestore ha effettuato il sopralluogo previsto all'art. 5 del Capitolato Speciale, si rimanda a quanto già evidenziato nel verbale di consegna del 26.03.2019 prot. 4340.

Al fine di una oggettiva quantificazione degli eventuali danni derivanti da una "MALA GESTIO" del precedente gestore, **si ritiene opportuno incaricare un perito terzo che possa valutarne l'entità economica**; sulla base della relativa perizia si potrà procedere, se del caso, ad una richiesta di risarcimento danni nei confronti del precedente gestore, Ditta Valerio Rafanelli.

Per quanto riguarda il rapporto con l'attuale gestore, Ditta Italia Marine Service, alla stessa vengono riconosciute le spese omnicomprensive come sopra definite per la procedura di estensione della subconcessione, in quanto gli oneri dei ripristini si riferiscono ad interventi improcrastinabili e necessari alla funzionalità dell'approdo turistico generati nel lasso di tempo compreso tra il 23.03.2018, data di verifica dello stato dei luoghi, e il 26.03.2019, data di consegna dell'approdo turistico ad Italia Marine Service.

5. Determinazione del calcolo matematico finalizzato a quantificare il periodo necessario per ammortizzare gli investimenti eseguiti da parte del sub-concessionario/gestore e remunerare i capitali investiti secondo un criterio di ragionevolezza.

Al fine di determinare il calcolo matematico finalizzato a quantificare il periodo necessario per ammortizzare gli investimenti eseguiti da parte del sub-concessionario/gestore e remunerare i capitali investiti secondo un criterio di ragionevolezza, si è ritenuto necessario ed adeguato l'importo di un investimento pari ad €. 23.000,00 all'anno.

Tale valutazione era peraltro già contenuta ed esplicitata nel Verbale di consegna prot. n. 4340 del 26.03.2019.

L'importo così definito è stato inoltre ritenuto congruo e coerente in relazione diretta con il corrispettivo in misura fissa stabilito dallo stesso Ente Comunale – Ufficio Demanio Marittimo a titolo di canone demaniale annuo.

6. Attestazione di congruità degli importi da riconoscere al concessionario per gli interventi effettuati.

Tutti gli importi relativi alle spese sostenute dal Gestore Italia Marine Service srl, sono stati oggetto di procedimento di congruità, attraverso:

1. L'analisi della Relazione Tecnica redatta dall'Ing. Gatto Ronchero e/o da altri tecnici abilitati per la definizione della tipologia di intervento da eseguire (specifiche tecniche);
2. La verifica preliminare dei preventivi di spesa inviati dal Gestore dal punto di vista tecnico;
3. Il confronto dei preventivi di spesa presentati dal Gestore con i preventivi di altri fornitori, con qualità tecniche simili;

4. Trattativa commerciale con il Gestore finalizzata all'ulteriore abbattimento della spesa a beneficio del Comune di Ameglia, in funzione di quelle che possono essere considerate migliorie anche per il mutamento tecnologico intercorso nel tempo;
5. Autorizzazione all'esecuzione degli interventi;
6. Verifica, sopralluogo e collaudo degli interventi;
7. Accettazione e validazione dell'importo complessivamente riconosciuto, con applicazione del meccanismo di estensione della concessione.

Le procedure seguite per le sopra citate attività hanno portato ad una diminuzione del **24%** delle somme a valere sulla estensione della subconcessione ex art. 5 del Contratto, rispetto alle spese effettivamente sostenute dal Gestore, al netto dell'IVA 22% che non è comunque oggetto di riconoscimento economico alla Ditta Italia Marine Service.

7. Allegati:

Allegato 1 - Interventi a carico del Comune eseguiti da IMS direttamente o per mezzo di fornitori terzi. Aggiornamento alla data del 15.04.2019

Firmato in data 20 luglio 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