

COMUNE DI PORTOFERRAIO

Repertorio n.

Contratto di servizio per l'affidamento della gestione della Darsena Medicea in Portoferraio

SOGGETTI DEL CONTRATTO

Il giorno due marzo duemilasei Silvia Fontani nata a Pisa il 25.11.1963 e Lodovico Sacchi nato a Portoferraio il 29.04.1963 si sono presentati in municipio per stipulare il contratto.

Silvia Fontani rappresenta il Comune di Portoferraio con sede in Portoferraio (LI) via Garibaldi, n. 17, in cui è domiciliato per la carica, (codice fiscale 82001370491) essendo dirigente del settore che ha appaltato il servizio.

Lodovico Sacchi rappresenta la "Cosimo de' Medici società a responsabilità limitata" con sede legale in Portoferraio (LI), Calata Mazzini, n. 37, iscritta al n. 119067 del Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio di Livorno, iscritta altresì nel Registro delle Imprese con numero di iscrizione e codice fiscale 01327750491.

Nell'atto il Comune di Portoferraio sarà indicato come "comune"; la Cosimo de' Medici s.r.l. come "affidatario"; quando ci si vorrà riferire a tutti e due i soggetti del contratto verrà usata la parola "parti".

PREMESSE DEL CONTRATTO

il Comune di Portoferraio in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 30 marzo 2000, ha costituito con atto ai rogiti del notaio David Morelli di Piombino, in data 28 aprile 2000, repertorio n.45.380 una società a responsabilità limitata finalizzata alla gestione di servizi pubblici comunali; attualmente il Comune di Portoferraio è l'unico socio della società;

lo stesso comune ha la disponibilità della zona demaniale



marittima della superficie complessiva di mq. 28.831, di cui mq.24.240 di specchi acquei e mq. 4.091 di prospicienti aree a terra all'interno della Darsena Medicea di Portoferraio, avendo ottenuto la concessione demaniale rilasciata dall'Autorità Portuale di Piombino in data 15 novembre 2004 n. 193 Reg. concessioni, Rep. N.042, che si allega in copia al presente atto sub A);

L'Autorità Portuale di Piombino con atto protocollo n. 37235 in data 29.12.2005 che si allega in copia al presente atto sub B) ha rilasciato al comune ai sensi dall'art. 45 bis del Codice della navigazione, l'autorizzazione all'affidamento di ciò che forma oggetto della predetta concessione demaniale alla Cosimo de' Medici s.r.l.;

dalla sopra citata delibera risulta inequivocabilmente che lo spirito informatore è quello della gestione unitaria dei servizi in essa individuati; poiché da tale unitarietà la società affidataria trae beneficio ed interesse economico, il contratto deve intendersi parte integrante ed inscindibile degli analoghi contratti aventi per oggetto le ulteriori attività del comune di Portoferraio affidate in gestione alla Soc. Cosimo s.r.l.;

con determinazione n. 67 del 2.3.2006 del Dirigente responsabile del servizio demanio Arch. Silvia Fontani è stato approvato il presente schema di convenzione ed il piano economico finanziario della gestione;

CONTENUTO DEL CONTRATTO

Articolo 1- Principi Generali e definizioni

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto;

Per "utente" si intende la persona fisica o giuridica che beneficia dei servizi che l'affidatario si impegna ad espletare nell'ambito della Darsena Medicea.



L'affidatario, nell'erogazione di tutti i servizi connessi alla gestione della Darsena Medicea si impegna a rispettare i principi contenuti nella direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 27 gennaio 1994 "Principi sull'erogazione dei servizi pubblici"; in particolare, dovrà garantire:

- il principio di uguaglianza: le regole riguardanti i rapporti fra utenti e affidatario del servizio, nonché l'accesso ai servizi portuali devono essere uguali per tutti senza nessuna discriminazione;
- il principio di imparzialità: l'affidatario dovrà ispirare il proprio comportamento nei confronti degli utenti a criteri di obiettività, giustizia ed imparzialità;
- il principio di partecipazione: la partecipazione dell'utente deve essere sempre garantita sia per tutelare la corretta erogazione dei servizi, sia per favorire la collaborazione nei confronti dell'affidatario; l'utente dovrà avere diritto di accesso alle informazioni che lo riguardano; il diritto di accesso dovrà essere esercitato secondo le modalità previste dalla legge 7 agosto 1990, n. 241. L'utente potrà presentare memorie e documenti, prospettare osservazioni e formulare suggerimenti per il miglioramento del servizio;
- il principio di efficacia ed efficienza: l'affidatario si impegna a gestire il servizio secondo criteri di efficacia ed efficienza adottando le necessarie misure organizzative;
- il principio di informazione agli utenti: l'affidatario deve rendere note agli utenti le condizioni economiche e tecniche nell'ambito delle quali avviene l'espletamento dei servizi. Il comune dovrà redigere una relazione annua che dia atto della gestione dei servizi, dei risultati raggiunti, delle direttive impartite all'affidatario, dei reclami ricevuti.



Articolo 2 - Oggetto e durata del contratto

Il Comune di Portoferraio affida alla "Cosimo de' Medici s.r.l." l'attività di gestione dei servizi relativi all'approdo turistico posto all'interno della Darsena Medicea di Portoferraio citato in premessa. Il contratto ha durata di mesi 60 decorrenti dal 1 gennaio 2006 e alla sua scadenza si rinnoverà automaticamente per ulteriori 60 mesi, fatto salvo il diverso avviso del Comune da comunicarsi alla società almeno due mesi prima della scadenza. Le parti convengono che la suddetta durata del rapporto è condizionata al rinnovo della concessione demaniale n.193/2004 sopra citata. Il contratto si risolverà anticipatamente qualora la citata concessione non sia rinnovata dall'autorità competente. In ogni caso, la durata del contratto non potrà essere superiore alla durata della concessione. Le parti dichiarano che nulla potranno reciprocamente pretendere per effetto dell'eventuale risoluzione anticipata che possa essere riconducibile al mancato rinnovo della concessione da parte dell'autorità competente. E' fatto tuttavia salvo il diritto di azione della parte che risulti lesa a seguito di risoluzione del contratto riconducibile ad un provvedimento di revoca o decadenza della concessione, conseguente ad accertati comportamenti dell'altra parte non conformi agli atti che disciplinano il rapporto concessorio e l'attività portuale. L'affidatario ha l'onere di presentare al Comune di Portoferraio eventuali richieste di variazioni della concessione che risultino opportune in relazione all'esito della gestione, almeno un mese prima della data entro la quale il concessionario dovrà formulare l'istanza di rinnovo all'autorità competente. Il Comune di Portoferraio ha l'onere di recapitare all'indirizzo del concedente copia dei successivi atti concessori entro due mesi dalla data del ricevimento degli stessi al proprio protocollo. L'affidatario si impegna a rispettare le condizioni contenute nel citato atto di concessione n. 193/2004, nonché quelle che potranno essere aggiunte in occasione dei successivi



rinnovi; si impegna inoltre a rispettare integralmente le norme del regolamento di esercizio ed uso dell'approdo.

Entro 18 mesi dalla sua stipulazione, il contratto sarà sottoposto dalle parti ad una verifica complessiva, con ampia possibilità di apportare modifiche che avranno vigenza da allora fino alla cessazione del rapporto contrattuale.

Articolo 3 - Prestazioni - Canone

Il Comune affida in esclusiva alla sopra citata società la gestione dei seguenti servizi inerenti alla Darsena Medicea:

1. Noleggio dei posti barca
2. Gestione e manutenzione delle colonnine servizi;
3. Somministrazione di acqua potabile per ogni posto di ormeggio;
4. Somministrazione di energia elettrica per ogni posto di ormeggio;
5. Collegamento internet di ciascun posto di ormeggio tramite tecnologia wireless;
6. Gestione dell'impianto antincendio con presa a mare;
7. Assistenza all'ormeggio;
8. Controllo dell'ormeggio e dell'assetto delle imbarcazioni;
9. Servizio di sorveglianza su tutta l'area della Darsena, esclusa la sorveglianza delle imbarcazioni;
10. Diffusione del bollettino meteorologico giornaliero;
11. Reperibilità notturna;
12. Raccolta dei rifiuti e pulizia delle aree della Darsena.

I predetti servizi dovranno essere assicurati dall'affidatario a suo completo carico. Lo stesso dovrà corrispondere al Comune un canone gestionale pari ad un corrispettivo annuo di € 38.000,00, oltre I.V.A. come per legge.

La determinazione del corrispettivo potrà essere riveduta dalle parti a seguito di variazioni delle tariffe che potranno essere deliberate dal Comune e/o in relazione a sensibili variazioni dei costi di gestione non ascrivibili a fatto dell'affidatario. La

revisione non potrà pregiudicare l'equilibrio economico delle prestazioni delle parti come sopra determinato.

Il canone annuale dovrà essere corrisposto al comune mediante versamento da effettuare alla tesoreria comunale in unica soluzione entro il giorno 31 gennaio dell'anno successivo all'esercizio di riferimento. Entro tale data dovrà essere presentata al Comune la relazione annuale sulla gestione tecnico economica dell'esercizio precedente.

Articolo 4 - modalità di resa delle prestazioni - prestazioni minime

La Società organizza e coordina la gestione dei servizi in forma diretta garantendo le prestazioni minime di seguito indicate:

- Gestione ed organizzazione del servizio manutentivo e di pulizia.

La manutenzione e la pulizia delle aree e delle attrezzature della Darsena sarà effettuata dalla società direttamente, ovvero avvalendosi delle prestazioni in appalto di ditte specializzate. L'affidatario assume a suo completo carico gli oneri di cui al punto n. 14 del dispositivo della concessione n.193/2004 in ordine alla pulizia degli specchi acquei nei termini di legge, apprestando idonei depositi di raccolta dei rifiuti delle navi che approdano. Esso s'impegna inoltre a mantenere le acque libere da residui di idrocarburi.

- Vigilanza.

Il servizio di vigilanza dovrà essere assicurato attraverso la presenza costante di almeno un addetto. Durante il periodo 1.11 - 31.3 di ogni anno, d'ora innanzi definito "invernale", sarà reso dalle 8,00 alle 21,00; nel periodo 1.4 - 31.10 d'ora innanzi definito "estivo" sarà reso dalle 7 alle 24.



Per eventuali necessità, dovrà essere assicurata la reperibilità di un'unità di personale nei periodi in cui non è previsto il servizio. E' escluso l'obbligo di sorveglianza delle imbarcazioni ormeggiate. L'affidatario non è tenuto ad assumere la responsabilità per furto o danneggiamento ai beni degli utenti riconducibili al fatto di terzi; dovrà rendere nota tale circostanza agli utenti in modo effettivo.

- **Addetti alle banchine.**

Il servizio di assistenza all'ormeggio dovrà essere garantito almeno da una unità di personale specializzato nel periodo invernale, e da almeno due unità nel periodo estivo. L'orario corrisponde a quello indicato al punto precedente.

Il servizio verrà garantito da operatori muniti di radio portatile VHF, canale 9, in contatto permanente con la sede operativa della società. La Direzione del porto, regolatrice del traffico nautico, disporrà degli addetti secondo le necessità. Per raggiungere più rapidamente il luogo dell'intervento, gli addetti saranno dotati di biciclette e di gommoni con motori fuoribordo scelti tra quelli che, per caratteristiche costruttive non creino, anche ad elevate velocità, moto ondoso all'interno del porto.

Il personale addetto all'ormeggio sarà istruito e formato mediante corsi all'uso del gommone per l'assistenza attiva durante le manovre delle imbarcazioni. Sarà garantito l'uso contemporaneo di almeno due gommoni.

- **Bunkeraggio - svuotamento acque di sentina.**

Il servizio di Bunkeraggio consiste nella fornitura agli utenti di acqua potabile negli orari in cui è prevista la presenza degli addetti alle banchine.

Negli stessi orari, dovrà essere effettuato anche lo svuotamento, su richiesta degli utenti, delle vasche di raccolta delle acque nere e delle acque di sentina. Tale servizio potrà essere reso



anche mediante ditte specializzate con cui l'affidatario potrà convenzionarsi.

- **Manutenzione**

Per tutti gli impianti e le attrezzature di cui dispone la Darsena dovrà essere garantita, a cura e spese dell'affidatario, la manutenzione ordinaria. Dovranno, in particolare, essere garantiti i servizi di assistenza ed i servizi di manutenzione previsti dalle norme di sicurezza. Gli interventi di assistenza e manutenzione programmata potranno essere assicurati anche mediante la stipula di appositi contratti di appalto con soggetti specializzati. I contratti di assistenza tecnica dovranno prevedere, oltre alle verifiche periodiche di routine (differenziate per settore), anche il pronto intervento nel caso di guasti improvvisi e/o imprevedibili.

Dovranno essere assicurati gli interventi di revisione ed eventuale sostituzione dei corpi morti, delle catenarie relative agli ormeggi, delle cime di ormeggio e delle bitte; parimenti dovrà essere assicurata la manutenzione degli impianti di fornitura di energia elettrica, idrico, antincendio nonché della segnaletica portuale. Almeno con cadenza annuale, dovrà essere effettuata una ricognizione dello stato manutentivo delle strutture portuali al fine di programmare gli interventi di manutenzione sia delle opere a mare che delle opere a terra.

Il Comune si riserva la possibilità di verificare, attraverso propri tecnici, il rispetto di quanto prescritto ai fini della sicurezza.

- **Informazioni meteomarine**

Il personale dell'affidatario predisporrà, due volte al giorno, la esposizione nelle bacheche portuali dei bollettini meteo resi disponibili dagli enti ufficiali.

- **Connessioni internet per gli utenti del porto**



Sarà disponibile, a pagamento, una connessione internet wireless (senza filo) per ciascun posto barca.

- **Utenze**

sarà garantita per ogni posto barca la fornitura di acqua potabile e di energia elettrica a 360 volts, a 220 volts e a 110 volts.

- **Impianto Antincendio**

L'impianto antincendio dovrà risultare conforme alla normativa di sicurezza e dovrà prevedere un sistema di pescaggio diretto dell'acqua di mare e di alimentazione autonoma con apposito motore elettrico e a scoppio; pertanto, anche in caso di sospensione della fornitura di energia elettrica o dell'acqua dolce, dovrà esser garantito il suo funzionamento.

Articolo 5 - Altre obbligazioni dell'affidatario

L'affidatario si impegna inoltre a:

- garantire la presenza giornaliera di un responsabile per i rapporti con l'utenza che abbia la padronanza della lingua italiana ed inglese;
- tenere aperto un ufficio informazioni;
- partecipare ad almeno due fiere internazionali della nautica all'anno, ed a redigere un programma annuale della promozione della struttura da presentare al comune entro il 31 gennaio di ogni anno;
- realizzare entro 60 giorni dalla stipulazione del presente atto un nuovo apposito sito web che dovrà essere costantemente aggiornato;
- dotare il personale addetto di una divisa e di un tesserino di riconoscimento da appuntare sul petto, in posizione ben visibile da parte dell'utenza, durante l'espletamento delle mansioni;



- stipulare un contratto di assicurazione contro i rischi di danni da incendio e da fulmine alle opere portuali, a persone e cose con massimale di € 2.000.000,00;
- stipulare un contratto di assicurazione di responsabilità civile terzi con massimale di € 2.000.000,00 che preveda espressamente come terzo sia l'autorità concedente che il Comune di Portoferraio.

Articolo 6 - Personale

L'affidatario è obbligato ad attuare nei confronti di tutti i lavoratori dipendenti occupati per l'espletamento del servizio, condizioni retributive e normative non inferiori a quelle risultanti dai contratti di lavoro di categoria nazionali e locali. E' obbligato ad effettuare il regolare versamento degli oneri previdenziali ed assistenziali che la vigente normativa pone a suo carico, nonché ad assolvere tutti gli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori;

Qualora il comportamento di taluno degli addetti al servizio dovesse dal dirigente comunale competente essere ritenuto non soddisfacente o incompatibile con la funzione affidatagli, l'affidatario, a seguito di motivata richiesta, dovrà provvedere alla immediata sostituzione.

Articolo 7 - Tariffe e modalità di pagamento del corrispettivo dei servizi da parte degli utenti.

La definizione della politica tariffaria è di esclusiva competenza del Comune, che tiene conto delle valutazioni espresse dall'affidatario, dei risultati della gestione e dell'equilibrio economico tra le parti.

Il corrispettivo dei servizi sarà riscosso dalla società a proprio beneficio.



La ricezione dei clienti avverrà con le modalità previste nel regolamento e, a fronte delle prestazioni, dovrà essere rilasciata fattura ovvero ricevuta fiscale.

Articolo 8 - Gestione del servizio - politica della qualità dei servizi

Le parti concordano nell'individuare nel miglioramento dei servizi agli utenti della Darsena un obiettivo strategico nell'ambito dell'evoluzione del sistema turistico locale.

Le valutazioni sui livelli di qualità saranno effettuate in riferimento a standard predefiniti.

La società s'impegna a predisporre entro 3 mesi dalla stipulazione del presente contratto, un sistema di monitoraggio della qualità dei servizi che definisca in dettaglio la metodologia ed i tempi di rilevazione interna della qualità erogata in ottemperanza al disposto del punto 1, parte II, della sopra citata Direttiva P.C.M. del 27.01.1994.

La stessa s'impegna a rispettare gli standard di qualità che saranno concordati con il comune.

Articolo 9 - Monitoraggio tecnico economico

L'affidatario si impegna a presentare al comune, con cadenza quadrimestrale, rapporti di monitoraggio tecnico economico sull'attività svolta. Il rapporto di fine anno dovrà riassumere l'attività svolta nell'esercizio. Tale rapporto finale dovrà essere presentato entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di riferimento.

Entro quindici giorni dalla presentazione di ciascun rapporto, le parti si incontreranno al fine di effettuare una valutazione congiunta dell'andamento della gestione, nonché al fine di concordare eventuali modifiche del rapporto contrattuale che nel frattempo si siano rivelate opportune e convenienti.

Eventuali approfondimenti su tematiche di particolare rilevanza saranno discussi in incontri che dovranno svolgersi tra la direzione aziendale ed i dirigenti comunali competenti.

Articolo 10 - Reclami

L'affidatario si impegna a porre in essere, entro tre mesi dalla stipula del presente atto, un sistema atto a garantire agli utenti il diritto di reclamo di cui alla parte III, punto 1 della citata Direttiva P.C.M. 27.01.1994.

Articolo 11 - Investimenti.

Entro tre mesi dalla stipulazione del presente contratto la società presenterà al comune un piano di investimenti preordinati all'ammodernamento e alla promozione della struttura. A seguito della presentazione di tale piano, saranno concertate le modalità di finanziamento e di ammortamento degli stessi per il caso di anticipata risoluzione del rapporto contrattuale.

Articolo 12 - Penalità'

Qualora la struttura affidata in gestione risultasse inagibile, anche parzialmente, per qualsiasi causa imputabile all'affidatario, fatti salvi i casi di forza maggiore, verrà applicata una penale giornaliera di € 260,00 (duecentosessanta/00).

Articolo 13 - Controversie

In caso di controversie vertenti sull'interpretazione del contratto, ciascuna parte potrà chiedere all'altra in forma scritta un incontro precisando l'oggetto del contendere.

Le parti s'incontreranno entro dieci giorni dalla suddetta richiesta con il proposito di comporre amichevolmente la vertenza.



Qualora il tentativo di conciliazione fallisca, al fine di evitare il ricorso all'autorità giudiziaria, le parti si obbligano a nominare una commissione non remunerata di prima istanza per la conciliazione, composta da due membri nominati dal comune, due membri nominati dall'affidatario, e da un esperto nominato di comune accordo dalle parti.

L'esecuzione del contratto non potrà in alcun modo essere sospesa durante lo svolgimento della procedura di conciliazione.

Il comune, ferma restando il rispetto delle rispettive responsabilità, si impegna a farsi parte attiva al fine di conciliare eventuali controversie che possano insorgere tra l'affidatario ed i terzi connesse con le attività affidata al solo fine di deflazionare il contenzioso.

Articolo 15 - Spese contrattuali

Le spese del contratto, e tutte quelle che sono collegate o conseguenti ad esso, sono a completo carico dell'affidatario. Il Comune verserà l'Iva. Il contratto verrà assoggettato all'imposta di registro in misura fissa.

Luigi Lualaba

Di Fei