



COMUNE DI OSPEDALETTI

PROVINCIA DI IM

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.10

OGGETTO:

VALUTAZIONE DI FATTIBILITÀ E DI INTERESSE PUBBLICO DELLA PROPOSTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, MEDIANTE L'ISTITUTO DELLA FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 193 DEL DECRETO LEGISLATIVO 31 MARZO 2023, N. 36, DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, ESECUZIONE DEI LAVORI E GESTIONE DEL NUOVO PORTO TURISTICO DI OSPEDALETTI, PRESENTATA DALL'IMPRESA MARINA DI TALAO SPA E CONSEGUENTE ADEGUAMENTO DEI DOCUMENTI PROGRAMMATICI COMUNALI

L'anno **DUEMILAVENTISEI** addì **VENTISEI** del mese di **MARZO** alle ore **19:00** nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Sindaco con avvisi scritti recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione **Straordinaria** ed in seduta **pubblica** di **Prima** convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE
Daniele CIMIOTTI - Presidente	X	
Giacomo DE VAI - Consigliere	X	
Roberto RODRIGUEZ - Consigliere	X	
Antonella D'ADDAZIO - Consigliere	X	
Manuel SPINELLI - Consigliere	X	
Daniela GOZZI - Vice Sindaco	X	
Giuseppe LOMBARDO - Consigliere	X	
Simona CECCHETTO - Consigliere	X	
Emanuela SALIMBENI - Consigliere	X	
Valentina LUGARA' - Consigliere	X	
Maurizio TAGGIASCO - Consigliere	X	
Alessandro GOSO - Consigliere	X	
Giorgio BOERI - Consigliere	X	
	13	0

Dei Consiglieri assenti giustificano:

Assiste l'adunanza il Signor dott. Marcello Prata Segretario Capo il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Signor Daniele CIMIOTTI nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

In continuazione di seduta il Sindaco introduce il terzo punto all'Ordine del Giorno avente ad oggetto valutazione di fattibilità e di interesse pubblico della proposta per l'affidamento in concessione, mediante l'istituto della finanza di progetto ai sensi dell'articolo 193 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, della progettazione esecutiva, esecuzione dei lavori e gestione del nuovo porto turistico di Ospedaletti, presentata dall'impresa Marina di Talao spa e conseguente adeguamento dei documenti programmatici comunali.

Dopo aver svolto una breve introduzione sull'iter della proposta, il Sindaco lascia la parola all'Arch. Albornò che, in qualità di progettista, descrive l'opera.

Conclusa la presentazione chiede la parola il Consigliere Boeri che svolge la seguente dichiarazione di voto:

In qualità di consigliere capogruppo e rappresentante del gruppo "Ospedaletti Rinasce" intendo esprimere, a seguire, le ragioni del mio voto contrario alla richiesta di approvazione della "nuova" proposta progettuale presentata a questo Consiglio Comunale. Premesso che la mia opinione riguardo alla suddetta proposta si pone in netta antitesi alla nostra visione di intervento per l'area interessata ovvero che siamo per contro favorevoli alla realizzazione del progetto "Parco di Baia Verde" che descrive un insieme di strutture turistico-ricettive pensate per essere costruite e gestite anche in partenariato pubblico-privato il cui ritorno economico sia in forza lavoro sia in afflusso turistico sarebbe molto interessante per il nostro Comune.

Aggiungo che questa proposta è annunciata come inedita e che annulla la precedente avviando così un nuovo iter partendo da "zero". In campagna elettorale è stato detto che la nostra idea di presentare un nuovo progetto era impossibile da realizzare a causa dei tempi di nuovo avvio di iter progettuale. E invece adesso si può? Ma veniamo ai motivi del mio voto contrario. Al primo punto sicuramente pongo l'impatto ambientale che il porto genererebbe con un conseguente disastro sia per la flora che per la fauna ittica come si può osservare in tutte le realtà portuali; inoltre non credo sia necessario un altro porto in un contesto di realtà confinanti più importanti come Sanremo e Imperia. Sicuramente, a mio parere, la sostenibilità ambientale e le fonti rinnovabili per la produzione dell'energia sono temi irrinunciabili nel rispetto delle norme anti-inquinamento e per la copertura sostenibile dei consumi energetici. Ma non li vedo nello schema descrittivo progettuale. Al secondo punto pongo l'aspetto privatistico che condiziona notevolmente la possibilità di controllo e utilizzo pubblico dell'area portuale infatti sono le opere a terra che dovrebbero rappresentare il vero ritorno dell'investimento ma che andranno gestite in modo privato. E' un aspetto che deve farci riflettere. Al terzo punto pongo l'importo degli oneri che il nostro Comune dovrebbe ottenere ovvero gli undici milioni di euro circa in opere ed altro: personalmente NON sono disposto ad accettare che tale importo sia erogato DOPO la licenza di costruzione. La disponibilità economica degli oneri in opere e quant'altro DEVE ESSERE EROGATA E TERMINATA PRIMA DI AVVIARE I LAVORI! E se si utilizzassero altre modalità di impegno a garanzia tipo fidejussioni chiedo che siano bancarie di primari istituti italiani e a prima presentazione in caso di riscossione per contenziosi. E per me, questa, come cittadino Ospedalettese, è una condizione IRRINUNCIABILE!.

Troppe volte nella storia di questa "operazione Porto" abbiamo visto sorgere problemi e/o contenziosi che ci hanno penalizzato e che quindi potrebbero generare perdite o dispute legali che bloccherebbero la pratica. Non avendo alcuna intenzione di entrare nel merito della proposta progettuale poiché, sempre per coerenza, non condividiamo in divergenza totale la "visione portuale" di intervento come già detto non commenterò lo schema di intervento nei dettagli. Aggiungo però come la VERA questione prioritaria a mio parere si ponga nelle modalità di costruzione della pratica dal punto di vista della stesura del bando, dei vincoli da inserire, delle tutele verso la nostra comunità, delle modalità di scelta dei partecipanti al bando di gara in base ai criteri che TUTTI NOI CONSIGLIERI dovremmo poter valutare e discutere, del divieto di cessione della concessione a terzi senza valutazione e approvazione con ratifica in consiglio comunale. Inoltre vista la recente nuova regola Europea inerente al cambiamento sostanziale delle modalità di esecuzione del bando ovvero la cancellazione del diritto di prelazione per il proponente sarà molto importante vigilare sulle imprese partecipanti in tutti gli aspetti legali chiedendo anche un parere preventivo agli enti preposti al controllo. Infatti pare davvero poco comprensibile che si possa realizzare un simile intervento del valore di 147 milioni di Euro con un margine di utile dichiarato del

4,7%... Quindi voterò contro alla pratica in difesa della nostra comunità chiedendo che siano avviate le attività e le modalità da parte degli uffici interessati per un attento controllo su tutti gli aspetti legali e tecnici e su tutto l'iter della proposta del proponente e gli impegni dell'impresa aggiudicataria, e che da parte dell'Amministrazione vengano richiesti la realizzazione degli interventi in opere urbanistiche e pagamento degli oneri prima della concessione e dell'avvio dei lavori per la realizzazione del Porto."

Segue una discussione di cui si fornisce una trascrizione fedele delle parti registrate:

Risponde il Sindaco:

Volevo giusto dare qualche notizia rispetto a quello che tu hai detto. Effettivamente non è così come lo hai descritto, nel senso che non è che noi facciamo adesso qualche cosa di nuovo e pertanto poteva andare avanti quello che avevi detto tu prima. Questo qui è quello vecchio, è già risalente a oltre due anni fa e quindi abbiamo solo fatto delle integrazioni perché è stato presentato successivamente. Noi una volta abbiamo fatto l'iter che serviva per arrivare dove siamo adesso. Non so se rendo l'idea. Dopodiché da questo momento in avanti parte quello che è l'iter approvativo attraverso la regione e via di seguito. Però prima tu devi fare il progetto, lo devi presentare e lo devi fare con una proposta. Prima è partito un sistema, oltretutto doveva esserci qualcuno che lo proponeva. Non so se rendo l'idea. Se non viene qualcuno che te lo propone, tu non fai un tubo. Perché il comune di Ospedaletti non può permettersi di fare un lavoro del genere. La partecipazione del privato avviene perché qualcuno ha un'idea, porta avanti la sua idea, propone, dopodiché quando questa proposta arriverà al bando, il bando è di tipo internazionale, potrà partecipare chiunque. Non è che sia una cosa che vada a finire esclusivamente a qualcuno

Intervento Consigliere Lugarà:

Le nostre riflessioni, che il sindaco sa già, perché ne abbiamo già parlato, però secondo me è doveroso riportarle all'attenzione di tutto il consiglio, è la questione del piano economico finanziario, cioè non l'opera in sé, ma la sua sostenibilità a livello finanziario. Perché il progetto è un investimento da 147 milioni; un importo veramente rilevante. Poi noi fino a qualche anno fa parlavamo di progetto da 90 milioni, 70 su una concessione di 60 anni, oggi abbiamo 147 milioni arrivando a una durata di, se non erro, credo siano 79 anni più 80 più 5, quindi 85 anni di concessione che è un termine tra virgolette atipico rispetto a quello che negli ultimi anni ci si sta indirizzando, ma proprio perché è il tempo necessario per rientrare dell'investimento, perché abbiamo questo famoso 4,77 che parlava di un margine che comunque gli stessi consulenti dicono essere molto basso, cioè è comunque risicato rispetto alle possibilità di eventuali variazioni di costi, di aumenti. Non ci sono margini correttivi e questa è una cosa che a noi ci deve far riflettere, ma non dal punto di vista dell'investimento in sé e della redditività, perché quello è un discorso privato, ma sull'esecuzione vera di questo progetto, perché se ci dovessero essere delle variazioni, il privato potrebbe capire che questo non è più redditizio e noi andiamo avanti su una gara che poi però di fatto non ci sarà nessuno che eseguirà quest'opera.

L'altra riflessione è legata a questi 147 milioni. Il piano si fonda su 147 milioni, 10 milioni di ricorso al credito esterno, quindi è stato conteggiato il costo di questo finanziamento, ma tutto il resto, la gran parte del finanziamento di 110 milioni di euro, e quindi 110 milioni sono il 70% del costo di copertura dell'opera, si basa sulla prevendita dei posti barca, nel senso, sulla riscossione anticipata dei canoni di locazione. E la domanda che ci chiediamo e che continuiamo a fare è: cosa succede se questa ipotesi non si verifica? Perché se nel primo anno che è previsto, se non ricordo male, l'incasso di 40 milioni, adesso vado a memoria, magari dico un numero sbagliato. Però se questi 40 milioni nel primo anno di costruzioni non entrano perché è la fiducia del mercato o comunque possono esserci mille variabili, oggi siamo in un momento veramente difficile e critico. Stamattina sul giornale aprivi con Confindustria che giustamente dice: "Rischiamo la recessione se la guerra non finisce". Quindi i costi, gli aumenti e quindi gli aumenti dei costi di un'opera vanno a influire, perché comunque le materie prime che generano questo. E quindi a maggior ragione il senso di responsabilità noi lo dobbiamo avere. Se questi soldi non entrano, cosa succede? L'opera si ferma?

Rischia comunque la non realizzazione, rischia una gara deserta, rischia una difficile bancabilità dell'operazione perché se non entrano questi 40 milioni dalla vendita, cosa devono fare? O ce li mette la società, se li ha, perché questo piano non prevede per forza che una società abbia quelle cifre. Dovrebbe fare ricorso al credito esterno, ma con un piano economico-finanziario di questo tipo probabilmente non è bancabile l'operazione a condizioni diverse perché comunque non è sostenibile.

Sono queste le domande, perché formalmente il rischio è sul privato, però poi di fatto il rischio indirettamente si ripercuote sulla comunità, se c'è una variazione. È questa fragilità, dal mio punto di vista, che ci lascia veramente da dover riflettere, perché è questo che a noi porta a non essere completamente favorevoli a questo progetto. La concessione lunga, il riequilibrio non può essere comunque aumento dei costi, ma a condizioni di riequilibrio praticamente è impossibile da poter disporre.

Il codice dei contratti comunque è cambiato e di conseguenza il discorso che prima si diceva, noi stiamo vedendo qua un progetto più dettagliato e questo ci aiuta già a capire e ad avere delle riflessioni in più. Però dall'altra parte non abbiamo le garanzie che prima ci venivano fornite ed erano obbligatorie perché nel 2023 abbiamo revocato perché non c'erano le garanzie. Ad oggi di questo non ne discutiamo proprio perché il codice non prevede in questa fase le garanzie.

Quindi a maggior ragione però mi viene da dire: noi come amministrazione dobbiamo avere un senso maggiore di responsabilità, ma nell'interesse di tutti, nell'interesse del Comune, nell'interesse di un privato che comunque ha fatto un investimento, tutte le persone che sono sedute qua, c'è stato un grosso lavoro. La questione principale a livello economico è questo. Poi abbiamo altre riflessioni, però magari se vogliamo confrontarci su questo e capire.

Risponde il Sindaco:

Sì, per quanto concerne il problema economico vorrei precisare che il 4,78% di redditività netta vogliono dire oltre 7 milioni annui, giusto per darvi un'idea. Ora, questo sistema è come l'imprenditore che decide di costruire una casa e poi vendere gli appartamenti. Fa la casa e vende gli appartamenti. Il rischio dell'imprenditore sta proprio in questi casi. Li venderò o non li venderò? In un sistema di mercato come il nostro è evidente che chi ha fatto questo tipo di ragionamento sa che sta vendendo o potrà vendere perché c'è un mercato florido dietro.

Non solo. La tipologia di barche che vengono oggi indicate sono proprio provenienti da uno studio effettuato

Peraltro, anche questo ne abbiamo discusso nell'incontro, gli stessi consulenti hanno evidenziato questa cosa che noi dovremmo poi rappresentare in sede di gara, perché anche questo va rappresentato. Dal nostro punto di vista il rischio è formalmente privato, ma in realtà le ricadute sono nel pubblico. La prevendita dei posti barca non è un elemento che noi possiamo controllare. E poi questo si può ripercuotere ovviamente sulla questione dell'esecuzione delle opere pubbliche, perché comunque magari poi...punto di vista proprio perché è richiesto questo tipo di barca e questo tipo di posto barca. Quindi effettivamente i calcoli sono stati fatti, non sono degli sprovveduti, sono tutte persone che hanno già fatto questo tipo di mestiere. Oltretutto il progettista è lo stesso che ha fatto anche il porto di Ventimiglia, se non vado errato. Anche l'impresa. Noi qui dobbiamo decidere, questo è il fatto, come consiglio, l'interesse pubblico o meno di questo progetto.

I problemi relativi poi a quelli che sono i tecnicismi all'interno di questi sono problemi che esulano dal nostro compito, sono problemi di chi dovrà eseguire questo tipo di progetto. Noi abbiamo verificato, e i nostri esperti hanno verificato, che coloro che hanno presentato i proponenti hanno le carte in regola per poterlo fare. Non solo, il fatto che poi non si indebitino è estremamente importante, perché ne hanno veramente poco di debito.

Quindi personalmente, non solo io, ma quello che ha detto poi anche il nostro esperto finanziario, è che effettivamente va bene. Quindi noi tutti sappiamo che la redditività può essere poi più o meno e ci si tiene al bando, non viene evidenziata nella maniera più eclatante. Questo è il fatto, è un modo proprio di procedere. Quindi personalmente ritengo che non ci siano grandi problemi. E non solo io personalmente, come ripeto anche a voi, vi hanno dato delle risposte i nostri esperti.

Per cui io ritengo che da questo punto di vista direi che non dovremmo metterci paura di questo fatto.

Risposta Lugarà:

La questione è diversa ma nella sostanza. A parte che non sto contestando il fatto il progetto non sia conforme alle esigenze di mercato. Io non sto entrando a livello tecnico. La mia riflessione sta nel fatto che i 110 milioni, il fatto dell'indebitamento è una rappresentazione non corretta nel dire che l'impresa non si indebita semplicemente anziché indicare nel piano economico finanziario di fare ricorso al credito esterno, si basa sul fatto degli incassi perché è fatto in questo modo: i ricavi attesi nel primo anno sono 40 milioni, nel secondo 20 e via dicendo, fino ai cinque anni di costruzione.

Quindi se nei cinque anni però il mercato, per qualsiasi ragione, indipendente dalla volontà, non riescono a vendere questi posti, è come diceva bene lei prima, il rischio d'impresa. Una palazzina viene costruita. Se per qualche motivo la palazzina non riesco a venderla perché il mercato non me lo permette, succede qualcosa indipendentemente dalla volontà, l'operazione crolla. In questo caso, però l'operazione crolla.

Allora è una, tra virgolette, falsa illusione, speriamo che vada tutto bene, ma se non va tutto bene noi come amministrazione questo problema ce lo dobbiamo porre, perché se no non saremmo qua a fare una valutazione sul piano economico finanziario, perché proprio la normativa nuova dice: studio di fattibilità e su quello, come dicevo prima, non ho assolutamente nessuna cosa da dire. Bozza di convenzione, piano economico finanziario asseverato.

E gli stessi tecnici e gli stessi consulenti legali lo dicono e lo scrivono che i margini non permettono un riequilibrio. Quindi qualora ci fossero delle variabili che a un aumento di costi indipendente dalla volontà non possono richiedere una rinegoziazione perché non ci sono i margini per farlo, perché glielo abbiamo detto. Va bene, il rischio è sul privato Pubblico. Non possiamo dire perché anziché metterci 10 milioni di finanziamento non entrano e ci servono 40 milioni, i 40 milioni con questo piano economico probabilmente una banca non li finanzia o comunque se li finanzia il costo del credito ha un costo e quindi va a influire sul piano economico finanziario e i numeri probabilmente non saranno più sostenibili. Così come anche non ci sono neanche indicati i conferimenti soci, non sono previsti dei conferimenti soci nel piano economico finanziario.

Quella voce è tutta zero, perché il piano si basa su altre cose. Quindi noi stiamo da una parte dicendo delle cose che sono corrette, ma dall'altra no, perché se noi diciamo che le società sono state valutate su quello, in realtà noi abbiamo fatto delle valutazioni o comunque i documenti che sono agli atti relativamente alle società non sono documenti aggiornati, sono documenti del 2022, del 2000 forse 23, perché i bilanci che sono agli atti non sono il bilancio ultimo del 2025 delle società, quindi la valutazione patrimoniale non è fatta nell'attualità, è fatta riferita a due o tre anni fa.

Di conseguenza, due o tre anni fa c'erano delle esigenze, oggi ne sono date altre. Ma io in realtà da quel punto di vista lo avevo lasciato da parte come quasi un falso problema perché in ogni caso di fatto loro non dicono che ci rimettono i 110 milioni, quindi non stiamo valutando questa questione qua. Il problema qual è? È vero che è il problema del privato, sarà il problema del privato, sarà il problema delle imprese che lavorano, che dovranno aspettare che si vendono i posti barca anticipati.

Però qua siamo a valutazioni molto ottimistiche e indipendentemente dalla bontà del progetto, noi vorremmo essere qua per dare un voto favorevole. Non siamo Però ci sono queste cose che non possono non essere valutate. Quindi noi ci chiediamo, visto che comunque le tempistiche ci sono, perché è vero che sono due anni che stiamo discutendo di questo, ma è anche vero che nello stesso tempo gli ultimi aggiornamenti sono arrivati forse 15 giorni fa, se non ricordo male, le ultime integrazioni. Quindi a livello formale le tempistiche le abbiamo ancora per poter dire: "Riverifichiamo i numeri se questo progetto sta sotto forma di stress".

Perché l'interesse pubblico è vedere realizzata l'opera, non è avere un progetto che va avanti, facciamo un bando e poi vediamo. Perché questo è il rischio.

Risposta Sindaco:

Io capisco quello che naturalmente vuoi dire, però se noi andassimo con il nuovo codice degli appalti, il progetto che verrebbe sottoposto e che noi porteremo in consiglio sarebbe un

progetto praticamente con nulla, di fattibilità, e quindi sarebbe ancora estremamente più aleatorio di quello che è oggi il progetto che invece abbiamo, estremamente studiato nei minimi particolari. Quello che voglio dire è che nel modo in cui stai pensando, sostanzialmente non andresti mai ad approvare un progetto di pubblico interesse, mai. Io ci credo, ci credo per un semplice motivo: coloro che lo hanno presentato sono quelli che le hanno già realizzate, per cui non sono gente scappata di casa, sono personaggi che fanno questo tipo di mestiere. Scusami. Il problema è in questi termini. Quindi io ritengo che oggi come oggi, con il progetto che abbiamo studiato nei dettagli in cui è stato studiato e considerato quello che è passato fino adesso, questa è la soluzione da realizzare e per Ospedaletti sia veramente di grande interesse. Però adesso ormai siamo arrivati ai tempi massimi. Voi mi dovete dire alla fine. Se volete fare una dichiarazione di voto... Non possiamo mica stare qui ancora.

Intervento Rodriguez:

Scusate, buonasera a tutti. Capisco le ragioni che esponi e che per la verità hai già reiteratamente esposto anche durante le quattro commissioni che abbiamo svolto per esaminare questo iter progettuale. È vero che le ultime integrazioni sono pervenute 15 giorni fa, ma in realtà quelle del 15 giorni fa erano veramente degli affinamenti.

Quindi poi sotto il profilo finanziario, vero è quello che tu sostieni riguardo ai pareri resi soprattutto dal dottor Rossi in ragione del piano economico-finanziario, laddove lo stesso rileva che è un piano che non ha una grandissima redditività, che però è nella legge.

Ciò per dire che cosa? Che noi non possiamo essere gli imprenditori, non possiamo ragionare da imprenditori, perché se ragionassimo sempre da imprenditori non dovresti mai approvare una cosa perché è sempre una scommessa. L'imprenditore fa proprio questo e ragiona in ragione anche delle sue conoscenze che noi non abbiamo, non possiamo e non dobbiamo neanche avere, peraltro, devo anche aggiungere. Quindi il fatto che il proponente sia un operatore del settore lascia intendere, almeno presumere, che lo stesso abbia fatto alcune valutazioni in ordine alla realizzabilità di questo intervento e che lo stesso abbia ritenuto che rispetto a questi numeri lui ci stia dentro.

Vero è, come riferito prima, che il dottor Rossi ha precisato la questione di una redditività non in linea. Teniamo conto anche delle condizioni economiche nelle quali viene espresso questo piano economico. Teniamo conto anche che è verosimile che lo stesso proponente tenga in tasca qualche decimale anche in sede per l'offerta. Noi oggi stiamo dicendo: questo è un progetto che è dell'interesse della città portare avanti e questo è quello che esprimeremo successivamente. Quindi il proponente, come margine aggiuntivo, verosimilmente avrà ancora qualcosa da spendere in sede di offerta, tenuto conto che poi la questione della prelazione gli è venuta meno.

E qui apro una piccola parentesi riguardo a questo tipo di norma che, per carità, è la legge e quindi ne dobbiamo prendere atto. Questo però significherà, a mio giudizio, la fine del project, perché il proponente in questa vicenda si è trovato alla fine con questa sentenza che è del 5 febbraio, che ha eliminato questo diritto di prelazione finale, che in realtà non rappresentava comunque un danno rispetto alle comunità verso i quali si prestavano questi project, perché comunque se esisteva un'offerta maggiore il proponente aveva la possibilità di pareggiarla, quindi non è che ci rimettevi.

La prelazione non era con l'offerta che avevi fatto, quindi comunque pareggiavi l'offerta. Detto ciò, quello che volevo dire è che non esisterà più un imprenditore che rischia. Loro sono stati costretti, erano alla fine, quindi a febbraio è venuta fuori la sentenza, hanno tutto pronto, hanno fatto tutte queste spese, quindi ormai corrono il rischio. In futuro non esisterà più, perché chi va a mettere in piedi un'idea laddove poi al termine di tutta questa procedura al massimo si vede riconosciuto il rimborso delle spese in una percentuale che può essere anche consistente, ma non ha...

Nessuno fa più l'imprenditore. L'imprenditore fa. L'imprenditore perché rischia anche in certi momenti, perché ha una visione che né io né nessuno qui dentro deve avere. Noi qui stiamo valutando un altro tipo di aspetto. Peraltro, riguardo alle prospettive, noi non è che possiamo essere più realisti del re e non possiamo neanche, per contro, io capisco le preoccupazioni espresse da Boeri, imporre una legge che è più della legge.

Non possiamo imporre una procedura. Noi dobbiamo garantire che vengano rispettate le norme. Le norme vengono rispettate sì, i rispettivi consulenti sotto questo aspetto, mi spiace tu non abbia potuto partecipare a questo. Non entro nel merito, perché magari alcuni aspetti di questi che ti sto dicendo sommariamente in questo momento, probabilmente te li avrebbe anche chiariti lo stesso esperto. Però quello che noi qui siamo chiamati a fare è quello di sbloccare una città da 35 anni bloccata dietro una cosa.

Ora se vogliamo fare un discorso, però non è questa la sede. Potevamo dire: in luogo di questo benedetto porto che purtroppo dobbiamo terminare, forse era meglio tenersi Baia Verde prima, ma sai, un'opinione personale, era un parco di 6 ettari e mezzo, era il più grande parco sul mare esistente nella Liguria, forse era meglio, però non si può guardare indietro, bisogna guardare avanti. Quindi l'attenzione che voglio richiamare a questo voto di questa sera è che noi esprimiamo la procedibilità, l'interesse della città di Ospedaletti a procedere con questo progetto.

Poi è chiaro che tutti quanti dobbiamo augurarci, è come quando tu ti costruisci la casa e speri che tu riesca a finire. Poi ci sono gli imprevisti della vita, ma se uno ragiona...

Per quel ragionamento che proponi tu in questo momento, tieni conto, una cosa che mi sono dimenticato, che Rossi ha evidenziato, che il proponente tiene in tasca, nell'esecuzione diretta dei lavori, anche i ribassi che gestisce direttamente. Quindi se un'opera oggi viene gestita e valutata un importo, se lui in sede di esecuzione riesce a ottenere uno sconto è una cosa che rimane in banca a lui. Quindi anche questo è un aspetto che noi oggi non possiamo valutare, ma che l'imprenditore nella sua veste, che non è la nostra, certamente avrà valutato.

Quindi non possiamo essere più realisti del re, non possiamo svolgere un ruolo che non è il nostro. Noi qui siamo chiamati a decidere se questo è un progetto che è nell'interesse della città promuovere. Punto. Quindi questa è la nostra posizione, su questo noi poi esprimeremo il parere favorevole. Tutte le tue perplessità le posso comprendere, le metteremo a verbale e rimarranno a verbale. Poi si dirà non sei favorevole, non sei favorevole.

Basta, fine. Se no ci avviti in una discussione e non andiamo da nessuna parte.

Chiusa la discussione

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che con nota in data 27 marzo 2024 acquisita al protocollo comunale n. 3113, è pervenuta al Comune di Ospedaletti una proposta di *project financing* ad iniziativa privata ai sensi dell'articolo 193 del d.lgs. 36/2023 – nella versione applicabile *ratione temporis* e previgente all'entrata in vigore del d.lgs. 209/2024 – presentata dall'impresa Marina di Talao S.P.A. (d'ora innanzi "**Proponente**") avente ad oggetto la progettazione esecutiva, la realizzazione dei lavori finalizzati al completamento/costruzione e successiva gestione del Nuovo Porto Turistico di Ospedaletti della durata complessiva di 84 anni (di seguito "**Proposta**");

DATO ATTO che l'intervento assume, in particolare, l'obiettivo di ripianificare, in coerenza con i piani sovra-comunali e nel rispetto della Variante al P.R.G. del Comune, l'assetto del tratto di costa compreso tra Rio Porrine e Rio Termini per la formazione di un nuovo porto turistico di elevata qualità urbanistica, architettonica e ambientale, proponendo la completa riqualificazione delle aree a terra in fregio ed a valle dell'ex sedime ferroviario, tra la spiaggia di ponente denominata "Giunchetto", lo specchio acqueo delimitato dalla attuale diga di sopra-flutto e dal futuro molo di sotto-flutto attestato entro il limite delle aree banchinate e la spiaggia di levante posta a est del Rio Porrine;

DATO ATTO che la Proposta, come descritto nella documentazione tecnica allegata, ha ad oggetto le seguenti opere infrastrutturali:

- ingresso alla Marina di Ospedaletti;
- area pubblica all'ingresso del Porto;
- stabilimenti di Levante;
- interventi esterni al bacino portuale;

- sistema di parcheggi;
- edifici portuali con diverse destinazioni d'uso;
- cantiere di Ponente;
- discoteca e stabilimento "Luna";
- opere di completamento per la corretta funzionalità del porto turistico, quali:
 - completamento testata del molo di sopra-flutto;
 - completamento molo di sotto-flutto alla destra della foce del Rio Porrine;
 - completamento molo di sotto-flutto alla sinistra della foce del Rio Porrine;
 - realizzazione del molo di sotto-flutto a chiusura dell'imboccatura portuale;
 - realizzazione servizi ambientali;
 - consolidamento opere foranee già realizzate;
 - apertura delle tombinature in corrispondenza dei tre rii all'interno dell'area di intervento per consentire il corretto deflusso idraulico;
 - controllo della qualità delle acque interne al bacino portuale;
 - contenimento dei consumi energetici;
- ulteriori opere, quali:
 - realizzazione di una rotatoria di ingresso al nuovo porto;
 - recupero, messa in sicurezza e completamento volumetrie all'ingresso del porto da destinare all'uso pubblico;
 - nuova soluzione di viabilità di ingresso al porto;
 - ampliamento della stazione di sollevamento reflui fognari sotto l'esistente rampa di collegamento tra la quota di Via XX Settembre e la quota banchina e riattrezzatura della stessa;
 - nuovo bacino di parcheggi pubblici servito dalla viabilità indipendente prevista per accedere all'area pubblica di Levante;

DATO ATTO che la Proposta ha ad oggetto la gestione dell'intero porto turistico riqualificato, comprendendo i seguenti servizi:

- gestione dei posti barca – gestione di 116 posti barca (di cui 39 per yachts da 30 a 70 metri di lunghezza) a pagamento, con prenotazione e pagamento online, e servizio di "boe intelligenti" dotate di apparati tecnologici ed elettronici che forniscono i dati per l'ormeggio in bacino; è compreso il servizio di check-in/out in banchina, i servizi ambientali, assistenza subacquea, assistenza speciale in mare in caso di avaria, rifornimento carburante, cantiere nautico;
- servizio idrico ed elettrico – installazione e gestione di colonnine della rete idrica e per l'alimentazione elettrica;
- Servizi igienici e docce – installazione di un gruppo di servizi completo ogni 50 posti barca;
- Accesso ad Internet – fornitura di collegamento Internet con eccellente velocità di connessione perfettamente funzionante;
- Distributore di benzina – installazione di un impianto per la distribuzione della benzina e gasolio e di un posto d'ormeggio dedicato;
- Servizio di sicurezza – fornitura del servizio di sicurezza attraverso l'installazione di cancelli di accesso alla base di ogni pontile ed il servizio di vigilanza video h24 con telecamere a circuito chiuso, visione notturna e sistema di registrazione;
- Servizio di parcheggio autovetture – fornitura del servizio di parcheggio per i titolari di posto barca, staff e visitatori;
- Carrelli portabagagli – installazione di un carrello ogni dieci posti barca che consenta ai titolari d'ormeggio di spostare materiali da e per le loro unità;
- Accessibilità nautica, dragaggio in ingresso ed all'interno del porto – fornitura di dragaggio di almeno 0,5 mt oltre il pescaggio della unità con il maggiore pescaggio transitabile;
- Servizio di lavanderia – fornitura del servizio di lavanderia con lavandini e punti di deflusso;

- Servizio di parcheggi pubblici a rotazione – gestione della struttura che ospiterà l'autorimessa a servizio del porto costituita da comparti a due livelli posti al di sotto del Parco Botanico pubblico;

DATO ATTO che il R.U.P. Arch. Massimo Salsi, considerata la complessità che l'analisi del progetto presentato comporta, sia sotto il profilo tecnico che giuridico ed economico/finanziario, con determinazione n. 74 del 7 ottobre 2024, ha affidato l'incarico di supporto al RUP ai sensi dell'art. 1 comma 2, lett. a) del D.L. 76/2020 e relativa legge di conversione n. 120/2020, sotto il profilo giuridico all'avv. Giorgio Lezzi dello Studio Legale Osborne Clarke, e sotto il profilo tecnico ed economico finanziaria al Dottor Marco Rossi, dotati di una specifica competenza ed esperienza in materia;

DATO ATTO che, a seguito dell'analisi della Proposta da parte dei tecnici incaricati, è stata avviata una interlocuzione tra il Proponente ed il Comune, durante la quale quest'ultimo ha chiesto, con più comunicazioni (prot. 0008254 del 23 agosto 2024, prot. 0008653 del 19 agosto 2025, prot. 0000330 del 13 gennaio 2026), alla Società di integrare e modificare la documentazione presentata, con riguardo sia ai profili economici contenuti nel Piano Economico Finanziario, sia ai profili progettuali contenuti nel Progetto di fattibilità tecnica ed economica, e sia ai profili giuridico-amministrativi acclusi nella documentazione nonché nello schema di Convenzione che disciplina la concessione e l'allegata Matrice dei Rischi, il tutto allo scopo di più correttamente disporre di una proposta progettuale che, dal punto di vista tecnico economico e giuridico, risultasse conforme ai principi propri dello schema riferibile all'istituto del partenariato pubblico privato;

DATO ATTO che il Proponente ha fornito riscontro alle predette richieste con note prot. N. 0005939 del 12 giugno 2025, 23 settembre 2025 prot. 0009801, 5 novembre 2025 prot. 0011622, 26 gennaio 2026 prot. 0000803, mediante cui lo stesso ha aggiornato ed integrato i documenti che compongono la Proposta, nel rispetto delle richieste formulate dal Comune; CONSIDERATO che, nonostante, durante l'interlocuzione tra il Comune e il Proponente, l'art. 193 del d.lgs. 36/2023 sia stato ampiamente modificato dal d.lgs. n. 209/2024 – contenente il c.d. "correttivo" al d.lgs. 36/2023 –, la Proposta continua ad essere disciplinata dall'art. 193 nella versione previgente al d.lgs. 209/2024, anche in considerazione di quanto stabilito dall'art. 225-bis, comma 4, del d.lgs. 36/2023;

RILEVATO che, con la suddetta documentazione trasmessa dal Proponente, sono state accolte pressoché integralmente le richieste formulate dal Comune;

TENUTO CONTO che il Proponente, considerato quanto riportato nello Schema di Convenzione, si assume il rischio, di natura giurisdizionale, legato ad eventuali contestazioni circa la legittimità dell'operato sino ad ora eseguito dall'Amministrazione comunale e circa la titolarità dei beni attualmente presenti presso l'area d'interesse;

DATO ATTO che la Proposta è corredata dai seguenti documenti:

- 0 Elenco elaborati;
- A1 Relazione generale;
- A2 Tabella dati di progetto;
- A_B1 Relazione tecnica architettonica;
- G_B2 Relazione geologica;
- M_B3 Relazione tecnica idraulico-marittima;
- S_B4 Relazione tecnica strutturale e geotecnica. Elementi di dimensionamento geotecnici, sismici e strutturali;
- I_B5 Relazione tecnica impiantistica e antincendio. Elementi di dimensionamento impiantistico;
- C Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico;
- D1 Procedura di VAS - Rapporto ambientale;
- D2 Elementi ambientali del progetto;
- D3 Studio Organico di Insieme;

E Relazione di sostenibilità dell'opera;
 G Relazione specialistica sui modelli informativi;
 H36 Norme Tecniche di Attuazione;
 I1 Computo estimativo delle opere a mare;
 I2 Computo estimativo delle opere a terra;
 L Quadro economico di progetto;
 M Piano economico e finanziario di massima;
 N Cronoprogramma delle fasi attuative;
 O PSC;
 Q Capitolato informativo nei casi previsti dall'articolo 43 del codice;
 R Piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
 S Piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale;
 A_H ELABORATI ARCHITETTONICI
 F1 Rilievo plano-altimetrico delle opere esistenti;
 F2 Estratti catastali e planimetrie catastali;
 A_H1 Inquadramenti cartografici;
 A_H2 Distretto di trasformazione porto;
 A_H3 Raffronto tra P.R.G in variante e PTCP;
 A_H4 Raffronto tra P.R.G in variante e PRG n. 493/96;
 A_H5 P.R.G in variante;
 A_H6 Sovrapposizione PRG in variante e Progetto;
 A_H7 Planimetria generale su catastale;
 A_H8 Locali di pubblico utilizzo: piante e rendering;
 A_H9 Locali di pubblico utilizzo: coperture, prospetto, sezioni;
 A_H10 Stabilimento SOLE. Pianta, prospetto, sezione e rendering;
 A_H11 Stabilimenti a levante, piccolo rimessaggio, eliporto. Pianta, prospetto;
 A_H12 Torre portuale. Pianta, prospetti, sezione e rendering;
 A_H13 Molo1_AGRUMI. Pianta e rendering;
 A_H14 Molo1_AGRUMI. Prospetti e sezioni;
 A_H15 Molo2_ULIVI. Pianta e rendering;
 A_H16 Molo2_ULIVI. Prospetti e sezioni;
 A_H17 Molo3_ACQUAMARINA. Pianta e rendering;
 A_H18 Molo3_ACQUAMARINA. Prospetti e sezioni;
 A_H19 Molo4_MIMOSE. Pianta e rendering;
 A_H20 Molo4_MIMOSE. Prospetti e sezioni;
 A_H21 Molo5_GELSI. Pianta e rendering;
 A_H22 Molo5_GELSI. Prospetti e sezioni;
 A_H23 Molo6_GELSI. Pianta e rendering;
 A_H24 Molo6_GELSI. Prospetti e sezioni;
 A_H25 Cantiere. Pianta prospetti e sezioni;
 A_H26 Stabilimento LUNA. Pianta, prospetto e rendering;
 A_H27 Prospetti ambientali;
 A_H28 Sezioni ambientali;
 A_H29 Planimetria generale su ortofoto;
 A_H30 Planimetria generale pavimentazione e piantumazioni;
 A_H31 Progetto illuminotecnico;
 A_H32 Individuazione percorsi accessibili ai diversi livelli;
 A_H33 Tavola sinottica;
 A_H34 Calcolo superficie utile;
 A_H34bis Calcolo superficie utile;
 A_H35 Calcolo standard urbanistici;
 P_ELABORATI RELAZIONE PAESAGGISTICA
 P Relazione paesaggistica;
 P_1 Inquadramenti cartografici;
 P_2 Distretto di trasformazione porto;
 P_3 Raffronto tra P.R.G in variante e PTCP;
 P_4 Raffronto tra P.R.G in variante e PRG n. 493/96;

P_5 P.R.G in variante;
P_6 Rilievo piano-altimetrico delle opere esistenti;
P_7 Documentazione fotografica;
P_8 Sovrapposizione PRG in variante e Progetto;
P_9 Planimetria generale su catastale;
P_10 Locali di pubblico utilizzo: piante;
P_11 Locali di pubblico utilizzo: coperture, prospetto, sezioni e rendering;
P_12 Stabilimento SOLE. Pianta, prospetto, sezione e rendering;
P_13 Stabilimenti a levante, piccolo rimessaggio, eliporto. Pianta, prospetto, sezione e rendering;
P_14 Torre portuale. Pianta, prospetti, sezione e rendering;
P_15 Molo1_AGRUMI. Pianta e rendering;
P_16 Molo1_AGRUMI. Prospetti e sezioni;
P_17 Molo2_ULIVI. Pianta e rendering;
P_18 Molo2_ULIVI. Prospetti e sezioni;
P_19 Molo3_ACQUAMARINA. Pianta e rendering;
P_20 Molo3_ACQUAMARINA. Prospetti e sezioni;
P_21 Molo4_MIMOSE. Pianta e rendering;
P_22 Molo4_MIMOSE. Prospetti e sezioni;
P_23 Molo5_GELSI. Pianta e rendering;
P_24 Molo5_GELSI. Prospetti e sezioni;
P_25 Molo6_GELSI. Pianta e rendering;
P_26 Molo6_GELSI. Prospetti e sezioni;
P_27 Cantiere. Pianta prospetti e sezioni;
P_28 Stabilimento LUNA. Pianta, prospetto, vista assonometrica e rendering;
P_29 Prospetti ambientali;
P_30 Sezioni ambientali;
P_31 Planimetria generale su ortofoto;
P_32 Planimetria generale pavimentazione e piantumazioni;
P_33 Progetto illuminotecnico;
P_34 Individuazione percorsi accessibili ai diversi livelli;
P_35 Tavola sinottica;
OM_ELABORATI OPERE A MARE
OM1 Planimetria generale georeferenziata;
OM2 Planimetria di progetto;
OM3 Planimetria posti barca;
OM4 Planimetria elementi di ormeggio;
OM5 Sezioni tipologiche di progetto;
OM6 Schemi reti elettriche;
OM7 Schemi reti idrauliche;
W_DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA
W_1 Matrice dei rischi;
W_2 Delega per protocollo;
W_3 Piano di gestione del porto turistico;
allegato C) Modelli report e verbali
allegato D) Procedure Operative controllo
allegato E) Piano Formazione Qualità
Sintesi Esecutiva al Piano di Gestione
W_4 Regolamento del porto turistico;
W_5 Visura camerale della società MARINA DI TALAO S.p.A.;
W_6 Bilanci della società MARINA DI TALAO S.p.A.;
W_7 Visura camerale della società CEM S.p.A.;
W_8 Bilanci della società CEM S.p.A.;
W_9 Presentazione della società CEM S.p.A.;
W_10 Visura camerale della società MARINA DI STABIA S.p.A.;
W_11 Bilanci della società MARINA DI STABIA S.p.A.;
W_12 Presentazione della società MARINA DI STABIA S.p.A.;

W_13 Categoria delle opere;
W_15 Bozza di Convenzione;
W_16 Avvalimento MARINA DI STABIA S.p.A. e MARINA DI TALAO S.p.A.;
W_17 SOA società CEM S.p.A.;
W_18 Dichiarazione di MARINA DI TALAO S.p.A. di possesso dei requisiti di qualificazione di ordine generale di cui all'art. 33 dell'all. II.12 al D.lgs 36/2023;
W_19 Dichiarazione di MARINA DI STABIA S.p.A. di possesso dei requisiti di qualificazione di ordine generale di cui all'art. 33 dell'all. II.12 al D.lgs 36/2023;
W_20 Dichiarazione di CEM S.p.A. di possesso dei requisiti di qualificazione di ordine generale di cui all'art. 33 dell'all. II.12 al D.lgs 36/2023;
W_21 Dichiarazione di MARINA DI TALAO S.p.A. (artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023);
W_22 Dichiarazione di MARINA DI STABIA S.p.A. (artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023);
W_23 Dichiarazione di CEM S.p.A. (artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023);
OPERA PUBBLICA OP1 per un porto a secco, darsena pescatori, locali per associazioni sportive e adeguamento depuratore
OP1_0 Elenco elaborati;
OP1_A Relazione generale;
OP1_B1 Relazione tecnica architettonica;
OP1_B2 Relazione geologica;
OP1_B3 Relazione tecnica idraulico-marittima;
OP1_B4 Relazione tecnica strutturale e geotecnica. Elementi di dimensionamento geotecnici, sismici e strutturali;
OP1_B5 Relazione tecnica impiantistica e antincendio. Elementi di dimensionamento impiantistico;
OP1_C Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico;
OP1_D1 Procedura di VAS - Rapporto ambientale;
OP1_D2 Elementi ambientali del progetto;
OP1_D3 Studio Organico di Insieme;
OP1_E Relazione di sostenibilità dell'opera;
OP1_F1 Rilievo plano-altimetrico delle opere esistenti;
OP1_F2 Estratti catastali e planimetrie catastali;
OP1_G Relazione specialistica sui modelli informativi;
OP1_H1 Inquadramenti cartografici;
OP1_H2 Distretto di trasformazione porto;
OP1_H3 Raffronto tra P.R.G in variante e PTCP;
OP1_H4 Raffronto tra P.R.G in variante e PRG n. 493/96;
OP1_H5 P.R.G in variante;
OP1_H6 Sovrapposizione PRG in variante e Progetto;
OP1_H7 Planimetria generale su catastale;
OP1_H8 Locali di pubblico utilizzo: piante e rendering;
OP1_H9 Locali di pubblico utilizzo: coperture, prospetto, sezioni;
OP1_H10 Planimetria generale su ortofoto;
OP1_H11 Planimetria generale pavimentazione e piantumazioni;
OP1_H12 Progetto illuminotecnico;
OP1_H13 Individuazione percorsi accessibili ai diversi livelli;
OP1_H14 Tavola sinottica. Interventi a scomputo Op1. Verifica superfici;
OP1_H15 Relazione tecnica - Rete fognaria portuale;
OP1_H16 Tavola grafica - Rete fognaria portuale;
OP1_I Computo estimativo delle opere;
OP1_L Quadro economico di progetto;
OP1_N Cronoprogramma delle fasi attuative;
OP1_O PSC;
OP1_P Relazione paesaggistica;
OP1_P1 Inquadramenti cartografici;
OP1_P2 Distretto di trasformazione porto;
OP1_P3 Raffronto tra P.R.G in variante e PTCP;
OP1_P4 Raffronto tra P.R.G in variante e PRG n. 493/96;

OP1_P5 P.R.G in variante;
 OP1_P6 Rilievo plano-altimetrico delle opere esistenti;
 OP1_P7 Estratti catastali e planimetrie catastali;
 OP1_P8 Documentazione fotografica;
 OP1_P9 Sovrapposizione PRG in variante e Progetto;
 OP1_P10 Planimetria generale su catastale;
 OP1_P11 Locali di pubblico utilizzo: piante;
 OP1_P12 Locali di pubblico utilizzo: coperture, prospetto, sezioni e rendering;
 OP1_P13 Planimetria generale su ortofoto;
 OP1_P14 Planimetria generale pavimentazione e piantumazioni;
 OP1_P16 Progetto. Individuazione accessibilità;
 OP1_Q Capitolato informativo nei casi previsti dall'articolo 43 del codice;
 OP1_R Piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
 OP1_S Piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale;
 OPERA PUBBLICA OP2 per pista ciclo-pedonale da realizzarsi sull'ex sedime a monte del Nuovo Porto Turistico
 OP2_0 Elenco elaborati;
 OP2_A Relazione generale;
 OP2_B1 Relazione tecnica architettonica;
 OP2_B2 Relazione geologica;
 OP2_B3 Relazione tecnica idraulico-marittima;
 OP2_B4 Relazione tecnica strutturale e geotecnica. Elementi di dimensionamento geotecnici, sismici e strutturali;
 OP2_C Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico;
 OP2_D1 Procedura di VAS - Rapporto ambientale;
 OP2_D2 Elementi ambientali del progetto;
 OP2_D3 Studio Organico di Insieme;
 OP2_E Relazione di sostenibilità dell'opera;
 OP2_F1 Rilievo e documentazione fotografica;
 OP2_F2 Estratti catastali e planimetrie catastali;
 OP2_H1 Inquadramenti cartografici;
 OP2_H2 Distretto di trasformazione porto;
 OP2_H3 Raffronto tra P.R.G in variante e PTCP;
 OP2_H4 Raffronto tra P.R.G in variante e PRG n. 493/96;
 OP2_H6 Sovrapposizione PRG in variante e Progetto;
 OP2_H7 Analisi sviluppo e tipologie pista ciclo-pedonale in Ospedaletti;
 OP2_H8 Progetto. Planimetria generale pista ciclo-pedonale e sezioni trasversali;
 OP2_H9 Progetto. Sezione trasversale 1 su pista ciclabile;
 OP2_H10 Progetto. Sezione trasversale 2 su pista ciclabile;
 OP2_H11 Progetto. Sezione trasversale tipo, particolari e materiali per pista ciclabile;
 OP2_H12 Progetto . Arredo urbano e sistema di illuminazione pista ciclo-pedonale;
 OP2_I Computo estimativo delle opere;
 OP2_L Quadro economico di progetto;
 OP2_N Cronoprogramma delle fasi attuative;
 OP2_P Relazione paesaggistica;
 P_OP2_H1 Inquadramenti cartografici;
 P_OP2_H2 Distretto di trasformazione porto;
 P_OP2_H3Raffronto tra P.R.G in variante e PTCP;
 P_OP2_H4Raffronto tra P.R.G in variante e PRG n. 493/96;
 P_OP2_H6 Sovrapposizione PRG in variante e Progetto;
 P_OP2_H7 Analisi sviluppo e tipologie pista ciclo-pedonale in Ospedaletti;
 P_OP2_H8 Progetto. Planimetria generale pista ciclo-pedonale e sezioni trasversali;
 P_OP2_H9 Progetto. Sezione trasversale 1 su pista ciclabile;
 P_OP2_H10 Progetto. Sezione trasversale 2 su pista ciclabile;
 P_OP2_H11 Progetto. Sezione trasversale tipo, particolari e materiali per pista ciclabile;
 P_OP2_H12 Progetto . Arredo urbano e sistema di illuminazione pista ciclo-pedonale;
 OP2_Q Capitolato informativo nei casi previsti dall'articolo 43 del codice;

OP2_R Piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
 OPERA PUBBLICA OP4 per un porto a secco, darsena pescatori, locali per associazioni sportive e adeguamento depuratore
 OP4_0 Elenco elaborati;
 OP4_A Relazione generale;
 OP4_B1 Relazione tecnica architettonica;
 OP4_C Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico;
 OP4_D1 Studio Organico di Insieme;
 OP4_E Relazione di sostenibilità dell'opera;
 OP4_F1 Rilievo. Ortofoto. Documentazione fotografica;
 OP4_G Relazione specialistica sui modelli informativi;
 OP4_H1 Inquadramenti cartografici;
 OP4_H2 Progetto. Planimetria generale su catastale;
 OP4_H3 Progetto. Pianta, sezione , prospetto Locali pubblico utilizzo;
 OP4_H4 Progetto. Planimetria generale su ortofoto;
 OP4_H5 Progetto. Planimetria generale. Pavimentazioni e piantumazioni;
 OP4_H6 Progetto. Progetto illuminotecnico;
 OP4_H7 Progetto. Individuazione accessibilità;
 OP4_H8 Sinottica. Verifica superfici per computo;
 OP4_I Computo estimativo delle opere;
 OP4_L Quadro economico di progetto;
 OP4_N Cronoprogramma delle fasi attuative;
 OP4_O PSC;
 OP4_P Relazione paesaggistica;
 OP4_P1 Inquadramenti cartografici;
 OP4_P2 Rilievo. Ortofoto. Documentazione fotografica;
 OP4_P3 Progetto. Planimetria generale su catastale;
 OP4_P4 Progetto. Pianta, sezione , prospetto Locali pubblico utilizzo;
 OP4_P5 Progetto. Planimetria generale. Pavimentazioni e piantumazioni;
 OP4_P6 Progetto. Progetto illuminotecnico;
 OP4_Q Capitolato informativo nei casi previsti dall'articolo 43 del codice;
 OP4_R Piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
 OP4_S Piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale;
 PEF Asseverato;
 Conto Economico;
 Rendiconto Finanziario;
 Stato Patrimoniale;
 Relazione aspetti economici;
 Attestazione DVD + CD;
 Lettera di accompagnamento

EVIDENZIATO che nel PEF asseverato, allegato alla Proposta, il valore dell'investimento è stato stimato in Euro 147.500.328,28 oltre IVA, così suddiviso:

- Opere a mare Euro 56.663.031,00
- Opere a terra Euro 53.430.553,00
- Costi della sicurezza Euro 3.853.275,00
- Oneri diversi Euro 33.553.523,00

PRESO ATTO che, a fronte dei lavori realizzati, la Proposta prevede, nel PEF asseverato, l'ottenimento di ricavi suddivisi tra: (i) ricavi derivanti da locazione (pluriennali, annuali e transit) dei posti barca; e (ii) ricavi derivanti dalla locazione delle strutture a terra (locazioni residenziali, hotel, locazioni commerciali, locazione parcheggi, locazione spiagge, cantiere; rimessaggio sportivo), per un totale pari ad Euro 24.245.193, oltre IVA;

PRESO ATTO inoltre che il PEF allegato alla Proposta riconosce pure il pagamento in capo al Concessionario di un canone concessorio annuo da corrispondere al Comune, pari ad

Euro 250.000,00, oltre IVA, ridotto ad Euro 120.000 per il periodo di realizzazione delle opere;

VISTA la Deliberazione di Giunta comunale n. 42 del 23.03.2026 con cui si è preso atto che la Proposta in oggetto consentirà di realizzare interventi di riqualificazione e miglioramento del Porto Turistico di Ospedaletti, trasferendo i rischi di costruzione e di disponibilità e di domanda in capo al concessionario, e si è ritenuto che la Proposta stessa risulti conforme alla vigente normativa di settore e, visti anche gli obiettivi dell'intervento, pienamente coerente a rispondere alle specifiche esigenze dell'Amministrazione Comunale di conseguire una ripianificazione dell'intera area del Porto turistico di Ospedaletti;

RILEVATO che la Proposta in esame:

- garantisce l'allocazione in capo al concessionario sia del rischio di costruzione sia del rischio di disponibilità e di domanda e, conseguentemente, soddisfa le condizioni atte a configurare l'iniziativa come *off balance*;
- come espresso nella Deliberazione di Giunta comunale n. 42 del 23.03.2026, la Proposta risulta conforme alla vigente normativa di settore, e, in ragione dei suoi contenuti e degli obiettivi che il relativo intervento persegue, risulta altresì pienamente rispondente alle esigenze dell'Amministrazione Comunale di conseguire la riqualificazione dell'area relativa al Porto turistico di Ospedaletti;

RITENUTO quindi di dichiarare la fattibilità e la rispondenza al pubblico interesse della Proposta per l'affidamento in concessione, mediante l'istituto della finanza di progetto ai sensi dell'art. 193, del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, della progettazione, esecuzione dei lavori e gestione del Nuovo Porto Turistico di Ospedaletti, presentata dall'impresa Marina di Talao SPA, con sede legale in Vico Equense (NA), Via San Ciro, 2, Cap. 800, Partita IVA 06297391218 iscritta al Registro delle Imprese di Napoli R.E.A. numero NA-807132, acquisita al protocollo generale n. 5083 del 24.05.2024, così come successivamente integrata e modificata, da ultimo con nota prot. 0000803 del 26/01/2026;

CONSIDERATO che, ai fini del prosieguo della procedura con l'esperimento della gara per l'individuazione del concessionario, risulta altresì necessario provvedere, oltreché alla dichiarazione di fattibilità e di pubblico interesse della Proposta, anche all'approvazione del relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica e al suo inserimento negli strumenti di programmazione del Comune, in conformità all'art. 193, co. 2 e 3 del d.lgs. 36/2023 applicabile *ratione temporis*;

VISTI gli artt. 174 e ss D.Lgs. n. 36/2023;

VISTO l'art. 42 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO il vigente DUP approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 12.02.2026;

VISTO lo Statuto Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 21.09.2000;

ACQUISITI gli allegati pareri di Regolarità Tecnica e di Regolarità Contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile al fine di poter procedere tempestivamente ai successivi adempimenti;

CON VOTI N. 9 FAVOREVOLI E N. 1 CONTRARI (Cons. Boeri) SU N. 13 CONSIGLIERI PRESENTI DI CUI N. 10 VOTANTI E N. 3 ASTENUTI (Cons. Lugarà, Goso e Taggiasco)

DELIBERA

- 1) che la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale della presente delibera, così come anche i documenti e gli atti citati ancorché non allegati;
- 2) di prendere atto delle risultanze delle attività istruttorie eseguite dal R.U.P. con il supporto dei consulenti nominati dal Comune, e della Deliberazione di Giunta comunale n. 42 del 23.03.2026 e conseguentemente, alla luce di quanto delineato in premessa, ai sensi dell'art. 193, del D.Lgs. 36/2023, applicabile *ratione temporis*, di dichiarare la fattibilità e la rispondenza al pubblico interesse della proposta per la progettazione, esecuzione dei lavori e gestione del Nuovo Porto Turistico di Ospedaletti, presentata dall'impresa Marina di Talao SPA, con sede legale in Vico Equense (NA), Via San Ciro, 2, Cap. 800, Partita IVA 06297391218 iscritta al Registro delle Imprese di Napoli R.E.A. numero NA-807132, acquisita al protocollo generale n. 5083 del 24.05.2024, così come successivamente integrata e modificata, da ultimo nota prot. 0000803 del 26/01/2026;
- 3) di approvare la Proposta, comprensiva del Progetto di fattibilità tecnica ed economica e della documentazione di cui essa si compone, come integrata e modificata con note del Proponente 12 giugno 2025 prot. 00005939, 23 settembre 2025 prot. 0009801, 5 novembre 2025 prot. 0011622, 26 gennaio 2026 prot. 0000803;
- 4) di inserire negli atti di programmazione dell'Amministrazione Comunale il progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui alla Proposta, dichiarata fattibile e di pubblico interesse all'atto dell'assunzione della presente deliberazione, dando mandato ai competenti Uffici comunali affinché provvedano a detto inserimento;
- 5) di approvare, conseguentemente, l'aggiornamento del DUP approvato con Delibera di Consiglio Comunale DCC n. 6 del 12.02.2026, mediante l'inserimento del progetto approvato con la presente deliberazione;
- 6) di stabilire che, in conformità all'art. 14, co. 3 della L. 241/1990 secondo cui *"nelle procedure di realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, la conferenza di servizi si esprime sul progetto di fattibilità tecnica ed economica, al fine di indicare le condizioni per ottenere, sul progetto definitivo, le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente"*, il progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui alla Proposta dichiarata fattibile e di pubblico interesse all'atto dell'assunzione della presente deliberazione, verrà valutato in sede di Conferenza di Servizi Preliminare indetta dall'Amministrazione Comunale, dando mandato ai competenti Uffici comunali affinché provvedano a convocare alla suddetta Conferenza tutti gli enti pubblici interessati secondo le normative vigenti;
- 7) di stabilire, conformemente a quanto previsto dall'art. 193, del D.Lgs 36/2023, che la proposta avanzata dall'impresa Marina di Talao SPA, valutata di pubblico interesse all'atto dell'assunzione della presente deliberazione, verrà, all'esito positivo della Conferenza di Servizi Preliminare, posta a base della procedura di gara per l'affidamento della progettazione esecutiva, della esecuzione dei lavori di completamento e costruzione nonché della gestione del Nuovo Porto Turistico di Ospedaletti;
- 8) di stabilire sin d'ora che, nella stesura della documentazione costituente la *lex specialis* della gara che verrà indetta dal Comune di Ospedaletti, da strutturare sotto forma di partenariato pubblico privato di cui all'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, l'Amministrazione Comunale provvederà a porre a base di gara, oltre allo Schema di Convenzione oggetto della Proposta – come da ultimo modificato e integrato –, l'intera documentazione tecnica e gestionale oggetto della medesima Proposta, il tutto con l'avvertimento che tali documenti verranno eventualmente integrati alla luce delle risultanze della Conferenza di Servizi Preliminare indetta ai fini della valutazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica accluso nella Proposta, nonché delle indicazioni tecniche e gestionali ritenute essenziali dal Comune, fermo restando, pertanto, che la documentazione convenzionale presentata dal Proponente a corredo degli atti funzionali alla valutazione di pubblico interesse della

Proposta non può in alcun modo vincolare il Comune di Ospedaletti (così Cons. St., sez. V, 7 maggio 2013, n. 2464), con l'ulteriore conseguenza che l'Amministrazione avrà la facoltà di apportare ai documenti prodotti tutti gli emendamenti ritenuti necessari, e ciò anche in ragione delle esigenze potenzialmente ravvisate e delle modifiche normative *medio tempore* eventualmente sopravvenute;

9) di stabilire, ad ogni modo, e ferma restando la validità di quanto in precedenza deliberato, che il Comune di Ospedaletti si riserva sin d'ora la facoltà di sospendere ovvero di non procedere all'indizione ed all'espletamento della procedura di cui trattasi, nonché di non provvedere alla sottoscrizione della convenzione relativa alla concessione da assentire, e, in generale, di non provvedere all'attuazione dell'intervento proposto, senza che ciò possa legittimare richieste di risarcimento a qualsivoglia titolo, , qualora dovesse essere ravvisata la sussistenza di sopravvenute ragioni di pubblico interesse ostative all'attuazione di quanto prospettato;

10) di dare atto che l'iniziativa oggetto della procedura di cui trattasi soddisfa le condizioni atte a configurare l'iniziativa come *off balance*, essendo effettivamente allocati in capo al privato il rischio di costruzione, compreso il rischio amministrativo, il rischio di disponibilità ed il rischio di domanda, come emerge dallo Schema di Convenzione e dalla Matrice dei Rischi, parti integranti della Proposta, che saranno allegati alla documentazione di gara, ferma restando la facoltà del Comune di integrare la predetta documentazione;

11) di dare atto della decisione resa in data 5 febbraio 2026 dalla Corte di Giustizia, sez. II, nella causa C-810/24, secondo cui, in termini generali (e senza alcun riferimento alla procedura di scelta del Promotore dettata dalla normativa italiana di tempo in tempo vigente, come tale da ritenersi immediatamente applicabile anche alla versione dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 applicabile alla Proposta) è stato affermato che "*l'articolo 3, paragrafo 1, della direttiva 2014/23, in combinato disposto con l'articolo 49 TFUE, con gli articoli 30 e 41, nonché con il considerando 68 di tale direttiva, dev'essere interpretato nel senso che esso osta a che uno Stato membro riconosca al promotore di una procedura di finanza di progetto un diritto di prelazione che gli consente, nell'ipotesi in cui il contratto di cui trattasi non gli sia stato inizialmente aggiudicato, di adeguare la sua offerta a quella dell'aggiudicatario inizialmente prescelto e di ottenere così l'aggiudicazione di tale contratto, a condizione di rimborsare le spese che l'aggiudicatario iniziale ha sostenuto per preparare la sua offerta, senza che tale rimborso possa superare il 2,5% del valore stimato dell'investimento atteso dall'aggiudicatario a partire dal progetto di fattibilità posto a base di gara*", rilevandosi al contempo che, secondo giurisprudenza consolidata, le "*statuizioni della Corte di giustizia delle Comunità europee hanno, al pari delle norme dell'Unione direttamente applicabili cui ineriscono, operatività immediata negli ordinamenti interni*" (così Corte Costituzionale, sentenza n. 284/2007), il tutto con la precisazione che "*le sentenze della Corte di Giustizia dell'UE hanno efficacia vincolante, diretta e prevalente sull'ordinamento nazionale, ed hanno perciò "valore di ulteriore fonte del diritto comunitario, non nel senso che esse creino ex novo norme comunitarie, bensì in quanto ne indicano il significato ed i limiti di applicazione, con efficacia erga omnes nell'ambito della Comunità"* (in tal senso Cass. n. 13425/2019 ed ivi la richiamata Cass. n. 22577/2012; negli stessi termini, Cass., ordinanza n. 34743/2023; ordinanza n. 33713/2023; ordinanza n. 2674/2024; Cass., sentenza n. 11760/2024; Cass. sentenza n. 14089/2024). Alla luce di tale circostanza, dovendo l'Ente ottemperare a quanto statuito dal Giudice Europeo, in applicazione del principio di risultato di cui all'art. 1 del Codice, nonché dei principi di efficacia e di buon andamento dell'azione amministrativa, si precisa che, nell'ambito della presente procedura, non trova applicazione il diritto di prelazione previsto dall'art. 193 del d.lgs. 36/2023 a favore del promotore, con la conseguenza che la presente procedura verrà aggiudicata nei confronti della migliore proposta che sarà individuata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, e che risulterà utilmente posizionata nella originaria graduatoria di gara, dovendosi difatti disapplicare l'art. 193, c. 4 del d.lgs. n. 36/2023 applicabile *ratione temporis* sul diritto di prelazione per effetto dei principi desumibili dalla richiamata sentenza della Corte di Giustizia. Qualora il Proponente, la cui proposta sia stata dichiarata di pubblico

interesse e posta a base di gara, non risulti aggiudicatario della procedura di affidamento, allo stesso sarà riconosciuto, a titolo di rimborso, l'importo delle spese effettivamente e documentatamente sostenute per la predisposizione e presentazione della proposta medesima, nei limiti massimi di una somma pari al 2,5% del valore dell'investimento posto a base di gara. Il rimborso sarà posto a carico dell'operatore economico risultato aggiudicatario della procedura di gara, secondo le modalità e i termini che saranno puntualmente disciplinati nella documentazione di gara, restando sin d'ora inteso che la corresponsione del predetto rimborso costituisce condizione per la stipula del contratto di concessione/affidamento;

12) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Massimo Salsi, il quale viene incaricato di ogni ulteriore atto in esecuzione della presente deliberazione ai sensi dell'art. 6 della L. 241/1990;

13) di dare mandato ai competenti Uffici comunali e al RUP di trasmettere, per ogni effetto di legge, la presente deliberazione al Proponente.

Successivamente, con separata votazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

CON VOTI N. 9 FAVOREVOLI E N. 1 CONTRARI (Cons. Boeri) SU N. 13 CONSIGLIERI
PRESENTI DI CUI N. 10 VOTANTI E N. 3 ASTENUTI (Cons. Lugarà, Goso e Taggiasco)

DELIBERA

di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

Del che si è redatto il presente verbale
Il Sindaco
F.to : Daniele CIMIOTTI

Il Segretario Capo
F.to : dott. Marcello Prata

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N 506 _____ del Registro Pubblicazioni

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 11/05/2026 _____ come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

Ospedaletti , li _____

Il Responsabile della Pubblicazione
F.to :

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.Ospedaletti , li _____

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA

- ✓ Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)
- ✓ Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art. 134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Segretario Capo
dott. Marcello Prata