

*Rif.to* Complesso immobiliare di proprietà dello Stato, noto come ex Marinella, in Concessione Demaniale marittima pluriennale, per attività alberghiera, bar ristorante, e attività connesse, posto in GE – Nervi Passeggiata A. Garibaldi 18

06.05.2025

*Oggetto:* Relazione Tecnica afferente la verifica della esecuzione degli interventi di risanamento e ristrutturazione dell'edificio MARINELLA 1934, di cui agli art. 5 della D. D. n° 2015-133.2.0-116 ed Atti di Sottomissione del 12.6.2017, del 13.4.2018 e del 13/8/2021, intervenuti con il Comune di Genova

*Relatori*

Geometra Ermanno BENELLI – Dr. Arch. Bruno CONTU



Indice

Capitolo Primo	Incarico – Determinazione Dirigenziale 2015-133.2.0-116 - Atti Sottomissione intervenuti - Concessioni Demaniali rilasciate	Pag.02 s seg.
Capitolo Secondo	Conformità Strutturale , Urbanistica e Vincolistica alle previsioni contrattuali e documentali	Pag.14 e seg.
Capitolo Terzo	Definizione degli interventi convenuti in “ Bando “ e successive occorrenze di cui agli intervenuti Atti di Sottomissione 2017 - 2018 - 2021	Pag.19 e seg.
Capitolo Quarto	Conclusioni	Pag.23 e seg.

**Capitolo PRIMO : Premesse ed Incarico**

**1.1 – Sommarie premesse - Incarico**

Agli scriventi , Geometra Ermanno Benelli ed Arch. Bruno Contu, liberi professionisti entrambi con studio in Genova, rispettivamente in Salita Salvatore Viale civ. 1 int. 25, tel 010 8680857 – [studio.benelli@libero.it](mailto:studio.benelli@libero.it) \* [ermanno.benelli@geopecc.it](mailto:ermanno.benelli@geopecc.it) , iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 1690 e , a far data dal 16 dicembre 1975 , nello Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della precitata città ; ed in Via Armenia 7 r tel 0108600842 – [arch\\_bruno@yahoo.it](mailto:arch_bruno@yahoo.it) \* [bruno.contu1@archiwordpec.it](mailto:bruno.contu1@archiwordpec.it) , iscritto Ordine Architetti P. P. al n° 3433 sez A ,

nella Procedura intestata

premesso che dalle indagini svolte è stato accertato:

- che la Società “*La Marinella 1934 s.r.l.*” è titolare a titolo provvisorio di **Concessione Demaniale temporanea** con scadenza al **31.12.2025**, (vedi allegato n° 1 ) rilasciata dal Comune di Genova, Direzione Demanio e Patrimonio (nn. 17/23 e 7/24), avente ad oggetto il diritto all’utilizzo del compendio immobiliare sito sul litorale di Genova, loc. Nervi, passeggiata Anita Garibaldi 18 r, per lo svolgimento di attività alberghiera, bar ristorante, cure salsoiodiche e relative attività connesse;
- che con **atti di sottomissione** sottoscritti con il Comune di Genova nelle date rispettivamente del **12.6.2017**, (vedi allegato n° 2 ) , del **13.4.2018** (vedi allegato n° 3 ) , e del **13/8/2021** (vedi allegato n° 4 ) , la Società si è impegnata ad eseguire gli **interventi di risanamento e ristrutturazione dell’intero edificio** , sopra descritto, di cui all’art. 5 (vedi allegato n° 5 ) della Determinazione Dirigenziale n\* 2015-133.2.0-116, (vedi allegato n° 6 ) da intendersi qui integralmente riportati, vedasi in allegati, **solo al termine dei quali potrà essere formalizzata la Concessione Demaniale definitiva di durata ventennale;**

· che ai fini della determinazione del prezzo base d'asta da indicare nel bando di gara di prossima pubblicazione avente ad oggetto la cessione dell'utilizzo in Concessione dell'intero immobile unitamente al complesso aziendale di cui lo stesso è parte integrante dovrà tenersi conto oltre che delle pattuizioni degli atti di sottomissione intervenuti anche delle collaudabilità o meno di tutti gli impianti tecnologici e delle opere strutturali ed edili , **in corso** , richiamate per da eseguirsi nel provvedimento concessorio e nelle determinazioni dirigenziali succedutisi , titoli a questo riferibili;

· che la ristrutturazione pesante in corso appare ancora non ultimata, giuste le intervenute richieste di Proroga (vedi allegato n° 7) del “ termine” di fine lavori del 16.03.2023 ( Prot. n. 42 ), accolta con proroga del termine sino al **08 ottobre 2023**; scadenza questa ultima

in relazione alla quale in data **6 ottobre 2023** è stata presentata ulteriore Istanza di proroga dalla Società con comunicazione prot.n. 17006/2023 al PG/2023/46380 e prot.12983/23 ;

· che pendono giudizi in corso per i quali deve attendersi quantomeno la conclusione dell'iter afferente agli aspetti tecnico – contrattuali;

· che l'immobile sopra descritto risulta soggetto a vincolo storico monumentale, oltre che ad ulteriore vincolo ambientale;

era demandato incarico

con Decreto del 12/03/2025, del signor G. D., di provvedere alle incombenze di cui agli art. 11, 12, e 13 del DPR 319 del 08/07/1980, ovvero *verifica dell'avvenuta ultimazione della ristrutturazione come richiamata nell'art. 5 della D.D. n° 2015-133.2.0-116 e formalizzata nel C.M.E. 09/07/2016 a cura Dr. Ing. Laura Sacchi, sottoscritto dalle Parti , richiamato specificatamente negli Atti Aggiuntivi dello Atto di Sottomissione 12 giugno 2017 e seguenti, e stima del valore del ramo d'azienda , valore di fatto rappresentato dal patrimonio investito nell'impresa ai fini del rilascio della convenuta Concessione Demaniale ventennale a canone determinato quale quello indicato nella Concessione temporanea del 06.06.2024, (vedi allegato n° 1) a scadere in data 31.12.2025.*

ed in assolvimento parziale di quanto sopra, in via preliminare

*a conclusione delle attività, tutte, resesi poi d'occorrenza per le verifiche del rispetto ed adempimento delle richieste di cui all'art 5 del D.D. del m13 04/20150 e successivi Atti di Sottomissione, rassegnano la sotto estesa relazione peritale.*

## 1.2 – Sommarie Premesse – Atti Sottomissione intervenuti

In data **12 giugno 2017**, come da frontespizio, estratto dall'atto che si richiama, (vedi allegato n°2), tra il COMUNE DI GENOVA, rappresentato dal Dirigente del Settore Amministrativo e Demanio della Direzione Patrimoni, Demanio e Impiantistica Sportiva, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 21 marzo 2012 e della determinazione dirigenziale della Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva — Settore Amministrativo e Demanio n. 4S del 10 marzo 2017 e la Società a responsabilità limitata “LA MARINELLA 1934” con sede in Genova via Edmondo 4/14, codice fiscale partita I.V.A. e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Genova 02463330999, in persona dell'Amministratore Unico

era stipulato

un “ ATTO di SOTTOMISIONE “ai contenuti che sommariamente di seguito si richiamano:

- che l'Amministrazione Comunale con **Determinazione Dirigenziale** della Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva — Settore Amministrativo e Demanio n\*. **2016-133.2.0.— 50** del 6.5.2016, ha approvato un bando contenente le procedure di gara per l'assentimento di una concessione demaniale marittima relativa al compendio immobiliare di proprietà dello Stato sita sul litorale di Genova, località Nervi, passeggiata Anita Garibaldi 18 ex Marinella ad uso attività alberghiera, bar ristorante, cure salsoiodiche ed attività connesse;
- che con successiva Determinazione Dirigenziale della Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva — Settore Amministrativo e Demanio n 2016-133.2.0 -80 del 15 giugno 2016 sono state apportate alcune rettifiche al bando di gara;
- che il termine fissato dal Bando di gara per la presentazione delle offerte era alla data dell'11 luglio 2016;
- che il Bando di gara è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Genova e sul sito internet del Comune di Genova;
- che con Determinazione Dirigenziale n. 2016-133.5.35 del 12 luglio 2016 è stata nominata la Commissione di gara;
- che nei termini previsti dal Bando di gara, è pervenuta una sola offerta e precisamente da parte della costituenda Associazione Temporanea di Imprese denominata Marinella, con sede Genova via E. De Amicis 4/14;
- che il Bando di Gara prevede l'espletamento della procedura anche in presenza di una sola domanda;
- che la Commissione di Gara, esaminata la documentazione presentata, nelle sedute del 13 e 19 luglio 2016, ha provveduto ad aggiudicare provvisoriamente alla costituenda Associazione Temporanea di imprese denominata “Marinella”, la concessione del compendio immobiliare di proprietà dello Stato sito sul litorale di Genova, località Nervi, passeggiata Anita Garibaldi 18r, ex Marinella, ad uso attività alberghiera, bar ristorante, cure salsoiodiche e attività connesse, alte condizioni tutte previste nell'offerta presentata, nel Bando di gara e nel “Disciplinare della concessione” e nel rispetto del Codice della

Navigazione e della normativa vigente in materia;

che con Determinazione Dirigenziale n 2017/133.2.0-45 in data 10 marzo 2017 adottata dal Dirigente del Settore Amministrativo e Demanio della Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva, è stata disposta l'aggiudicazione definitiva della concessione demaniale di cui al presente atto a favore della costituenda A.T.I. MARINELLA e, contestualmente, approvato lo schema del presente atto di sottomissione;

che con atto a rogito Notaio Piero Biglia di Saronno di Genova in data 4 aprile 2017 Rep. n. 46358, tra i soggetti della costituenda A.T.I. aggiudicataria definitiva della concessione demaniale, e nel rispetto delle quote di partecipazione alla stessa, è stata costituita la società LA MARINELLA 1934 S.R. L.;

che il Bando di Gara prevede l'anticipata occupazione, ai sensi l'art. 38 del Codice della Navigazione e l'art. 35 del relativo Regolamento di esecuzione demandando ad avvenuta ultimazione dei lavori, la sottoscrizione dell'atto formale di concessione;

Visti:

l'art. 105 D.lgs. 31 marzo 1998, n. 112; la L.R 28 aprile 1999 n. 13 il Progetto di Utilizzo del Demanio Marittimo (ProUD) della città di Genova, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 23 luglio 2013

tutto ciò premesso

le parti, come sopra costituite, confermando la precedente narrativa che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

- a) nelle more della stipula dell'occorrente atto concessorio, **Il Comune di Genova** ai sensi dell'art. 38 del Codice della Navigazione e dell'art. 35 del relativo Regolamento di esecuzione **autorizza** a favore della società **LA MARINELLA 1934 s.r.l** società di scopo che si sostituisce all'Associazione Temporanea di Imprese denominata Marinella negli obblighi derivanti dall'aggiudicazione della gara, **l'anticipata occupazione** e l'uso del compendio immobiliare di proprietà dello Stato sito sul litorale di Genova, località Nervi, passeggiata Anita Garibaldi 18r, ex Marinella, ad uso attività alberghiera, bar ristorante cure salsoiodiche e attività connesse. L'anticipata occupazione viene autorizzata **alle seguenti specifiche condizioni e pattuizioni, espressamente accettate dalla predetta società con la sottoscrizione del predetto atto di sottomissione**

#### ARTICOLO 1

LA MARINELLA 1934 s.r.l., in seguito LA MARINELLA S.R.L società di scopo che si sostituisce all'associazione Temporanea di Imprese denominata Marinella negli obblighi derivanti dall'aggiudicazione della gara, si obbliga sin d'ora ad accettare, senza alcuna riserva, tutte quelle condizioni che il Comune di Genova stimerà opportuno inserire nell'atto di concessione da stipularsi in caso di esito positivo del procedimento.

#### ARTICOLO 2

L'oggetto dell'occupazione riguarda il compendio demaniale marittimo le cui pertinenze demaniali risultano incamerate con Verbale n°6/1964, precisamente individuato nelle planimetrie, che previa verifica approvazione e sottoscrizione delle parti e di me Ufficiale Rogante si allegano al presente atto sotto la lettera "A".

Il fabbricato, che insiste su un'area complessiva a terra di circa mq. 540, occupa un sedime di circa mq. 290, per una superficie complessiva sviluppata netta, desunta dalla documentazione tecnica agli atti della Direzione

Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva di circa mq. 616 .

L'edificio, con struttura portante in Cemento armato e copertura piana non praticabile, è costituito dai seguenti piani, descritti come segue:

Piano seminterrato: sono localizzati i locali e gli spazi con funzione di deposito e di servizio al ristorante di pertinenza dell'albergo. Al piano è presente una passerella a sbalzo che, in passato, era collegata con una scala esterna, non compresa all'interno del compendio oggetto di gara, da cui era possibile accedere alla sottostante scogliera;

Piano terra (a livello della passeggiata Anita Garibaldi): al piano trovano collocazione, oltre a due camere ad uso albergo ubicate sul lato di ponente, la sala ristorante con annessi cucina laboratorio e locali di servizio. A quota soppalco era sistemata la reception. Dai locali si accede ad un'ampia terrazza belvedere scoperta;

Piano primo: è il piano dove si articolano le varie camere ad uso albergo oltre ad un alloggio destinato alla guardiania. Dalle camere centrali è possibile accedere a un terrazzo con vista mare.

Il compendio demaniale ha una superficie complessiva a terra di circa mq 540

La superficie complessiva desunta dalla documentazione tecnica agli atti della Direzione Patrimonio e Demanio e che dovrà essere verificata in sede di specifico rilievo plano altimetrico calcolata, per quanto attiene il volume pertinenziale, al netto delle murature perimetrali è pari a mq. 897 ed è così suddivisa:

Piano seminterrato		mq 92
Piano terra (quota passeggiata )	fabbricato	mq 270
	terrazza belvedere	mq 250
Piano soppalco		Mq 17
Piano primo	fabbricato	Mq 237
	terrazzo centrale	Mq 31

La superficie complessiva coperta utilizzabile, con sviluppo di tutti i piani, del fabbricato pertinenziale è di ca. mq. 616,00.

Dato atto che gli impianti esistenti non sono funzionanti e necessitano del totale rifacimento, la struttura non necessita di certificazione energetica ai sensi di legge.

Le aree demaniali marittime esterne al compendio di cui sopra per le superfici interessate alla realizzazione degli spazi atti alla fruizione per l'accesso alla scogliera e al mare, **come previsto dall'art. 5 del bando di gara, sono oggetto di consegna anticipata e potranno essere modificate in tutto o in parte in conseguenza delle previsioni contenute nel progetto definitivo approvato in sede di conferenza di servizi.**

Tenuto conto del progetto che verrà realizzato, l'esatta consistenza dei beni oggetto della concessione e la regolamentazione d'uso delle aree demaniali di cui trattasi saranno determinati in modo puntuale, in base alla normativa vigente, e riportati sul titolo concessorio.

Le necessarie autorizzazioni per l'esercizio delle attività che il concorrente intende avviare all'interno del compendio demaniale non sono comprese nell'oggetto della presente gara.

Tali autorizzazioni potranno essere ottenute tramite i competenti Sportelli

#### ARTICOLO 3

L'occupazione dovrà essere esercitata direttamente da LA MARINELLA S.R.L senza possibilità di sostituire altri

a sé nell'esercizio della stessa, fatto salvo le imprese che eseguiranno i lavori di ristrutturazione e l'impiantistica e fatto salvo quanto previsto al successivo art. 6. L'esercizio dovrà avvenire nel rigoroso rispetto di ogni pertinente disposizione di legge e di regolamento.

#### ARTICOLO 4

**La natura, la forma, le dimensioni, la struttura delle opere sono quelle indicate negli elaborati progettuali presentati in sede di gara.** Qualunque variazione in merito dovesse rendersi indispensabile, dovrà essere oggetto di preventiva approvazione da parte della Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva.

#### ARTICOLO 5

LA MARINELLA S.R. L entro 50 giorni dalla data del verbale di consegna dovrà inoltrare specifico progetto definitivo per l'approvazione degli interventi di risanamento e ristrutturazione da parte degli Enti preposti. In particolare, il progetto dovrà tenere conto delle prescrizioni vincolanti apposte all'autorizzazione alla concessione d'uso rilasciata dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del Turismo Segretariato Regionale per la Liguria – in data 21 dicembre 2016 prot. N.6651, di seguito riportate: “- È ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale, anche in relazione al mantenimento della pubblica fruizione. Tutti i futuri interventi sul bene dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e le provincie di Imperia La Spezia e Savona al fine di ottenere preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 e seguenti del D.lgs. 42/2004, Essi dovranno. Essere finalizzati al mantenimento della consistenza volumetrica, strutturale. Distributiva e decorativa degli ambienti in ottica di conservazione dell'integrità materiale del bene culturale.” Tale progetto, inoltre, dovrà essere redatto conformemente alle vigenti normative in materia. LA MARINELLA S.R.L. si impegna a comunicare tempestivamente all'Ufficio Demanio Marittimo del Comune la data di inizio dei lavori stessi.

#### ARTICOLO 6

i lavori dovranno essere diretti da tecnico abilitato e dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di costruzioni edili e impiantistiche, sicurezza del cantiere salvaguardia ambientale nonché ai fini della sicurezza e salvaguardia della pubblica incolumità gli interventi di cui sopra dovranno essere ultimati a far data dalla acquisizione del titolo edilizio e paesistico ambientale entro il termine massimo di 12 mesi, così come indicato nell'offerta presentata dall'ATI Marinella in sede di gara Nei limiti della compatibilità con l'attività di cantiere nel rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza, porzioni dell'immobile ultimate ai fini dello svolgimento di alcune delle attività previste nel progetto presentato in sede di gara, potranno essere aperte anticipatamente previa comunicazione al competente Ufficio Demanio Marittimo del Comune di Genova.

Ciò comporterà l'adeguamento del canone al diverso utilizzo ai sensi della normativa vigente. Le predette attività potranno anche essere affidate in gestione previa autorizzazione ex art 45 bis c.n.

Ad ultimazione degli interventi LA MARINELLA S.R.L dovrà farsi carico : **a)** degli aggiornamenti dei dati catastali **b) produrre i certificati di collaudo e di conformità e la stima dei lavori eseguiti redatta da libero professionista abilitato**

Ad ultimazione delle suddette opere, verrà formalizzata la concessione demaniale mediante atto pluriennale in forma pubblica amministrativa la quale sulla base del piano Economico Finanziario (P.E.F) presentato dall'associazione in sede di offerta, avrà una durata di anni venti con decorrenza dalla stipula del presente atto di

sottomissione salvo maggior durata ammissibile in forza di norme sopravvenienti

#### ARTICOLO 7

A garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con il presente atto, l'A.T. I. Marinella ha costituito garanzia per l'importo di Euro 10.089,00 (diecimilaottantanove/00) mediante deposito cauzionale presso Ministero Economia e Finanze, ragioneria Territoriale dello Stato di Genova in data odierna, numero GE01303083F restando il Comune di Genova facoltizzato ad incamerarla in tutto o in parte, senza che occorra alcun provvedimento dell'Autorità Giudiziaria, nel caso di: mancata realizzazione degli interventi, spese di riduzione in pristino, di sgombero ecc. ed in genere per qualunque motivo, anche a titolo di penale, restando comunque la società sempre obbligata anche oltre la suddetta garanzia.

LA MARINELLA S.R.L. si impegna a corrispondere puntualmente il canone nella misura che verrà stabilita nell'atto definitivo di concessione sulla base di quanto indicato dall'articolo 8 del bando di Gara maggiorato della percentuale di rialzo offerta in sede di gara; esso avrà comunque decorrenza dalla data di consegna di cui al successivo art. 8.

#### ARTICOLO 8

La sottoscrizione del presente atto è stata preceduta da sopralluogo congiunto delle parti contraenti per la verifica della situazione attuale dell'immobile. Di tale sopralluogo, effettuato in data 6 marzo 2017 è stato redatto apposito verbale, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "B" La consegna dei beni demaniali in oggetto verrà fatta con apposito verbale in data immediatamente successiva alla stipula del presente atto LA MARINELLA S.R.L. dovrà presentarsi nella data che verrà stabilita per prendere in consegna i beni demaniali di cui al presente atto

#### ARTICOLO 9

L'anticipata occupazione non prefigura diritto alcuno di insistenza sulle aree in oggetto, né sulle determinazioni del procedimento amministrativo avviato al rilascio del titolo concessorio.

#### ARTICOLO 10

Nel caso in cui il procedimento amministrativo di cui al punto precedente, si concluda senza il rilascio del titolo concessorio, l'area demaniale in oggetto dovrà essere restituita libera da persone e cose al concedente senza che LA MARINELLA S.R.L. possa vantare alcuna pretesa, diritto a qualunque titolo, anche risarcitorio e/o indennizzatorio nei confronti dell'Amministrazione comunale, regionale e/o statale.

#### ARTICOLO 11

LA MARINELLA S.R.L. con il presente atto di sottomissione si obbliga a: - mallevare e rendere indenne il Comune di Genova, [a Regione Liguria e l'Amministrazione dello Stato da ogni azione che possa esserle intentata da terzi in dipendenza dell'anticipata occupazione; - procurarsi, prima dell'inizio dei lavori, ogni autorizzazione, certificazione, permesso o nulla-osta indispensabile per l'inizio dei lavori, ovvero che dovesse rivelarsi necessario durante l'esecuzione degli stessi; - rispondere di tutti i danni che potessero derivare alle zone contigue e ai terzi, per effetto dell'occupazione e dell'esecuzione dei lavori, manlevando l'Amministrazione concedente l'Amministrazione regionale e l'Amministrazione statale da qualunque azione o molestia derivate dall'occupazione, stipulando a tal fine apposita polizza assicurativa; - assicurare il compendio demaniale marittimo contro i danni del fulmine e dell'incendio per un valore stimato ai soli fini assicurativi pari ad Euro 796.000,00 (settecentonovantaseimila/00).

ARTICOLO 12

Il Comune di Genova, l'Amministrazione Statale e la Regione Liguria non si assumono nessuna responsabilità né alcun onere di costruzione di opere di difesa in caso di minaccia di distruzioni totali o parziali degli impianti installati sul demanio marittimo o nel mare per effetto di eventi meteo-marini sia pure eccezionali per effetto di erosioni di ogni tipo

ARTICOLO 13

Per tutti i casi nei quali è prevista dal presente atto la Facoltà dell'Amministrazione comunale e/o dello Stato di prelevare somme dalla cauzione, resta inteso che l'Amministrazione potrà esercitare tale facoltà senza che occorra alcun provvedimento da parte dell'Autorità giudiziaria ed a ciò LA MARINELLA S.R.L. presta sin d'ora per sé e per i suoi aventi causa esplicito ed incondizionato assenso

ARTICOLO 14

Il Comune di Genova ha avviato, tramite accesso telematico alla Banca Dati Nazionale della Documentazione Antimafia (BDNA), la richiesta di informazioni ai sensi dell'art. 91 del D.lgs. 159/2011 e ss.mm.ii. per due dei soggetti che andranno a costituire l'Associazione Temporanea di Imprese (PR GEUGTG Ingresso 0040907 20160728eGEUGTG Ingresso 0040904 20160728) mentre per il terzo, sig. Jean Berger De La Villardier cittadino francese, si è provveduto in data 5 agosto 2016 a richiedere la predetta informativa direttamente alla Prefettura di Genova. Il presente contratto è stipulato avvalendosi dell'art. 92, comma 3 del D.Lgs.

Successivamente, in data **13.4.2018**, tra il COMUNE DI GENOVA, e la Società a responsabilità limitata "LA MARINELLA 1934", era stipulato un ulteriore "ATTO AGGIUNTIVO", (vedi allegato n° 3), ai contenuti che sommariamente di seguito si richiamano:

DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO SETTORE DEMANIO MARITTIMO.

*Atto aggiuntivo all'atto di sottomissione 12/6/2017*

L'anno duemila diciotto, il giorno 13 (tredici) del mese di aprile in Genova, negli Uffici della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio, tra:

- il Comune di Genova (Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00856930102) nella persona del Dirigente del Settore Demanio Marittimo della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo;

e

- La Società "La Marine11a 1934" Società a responsabilità limitata, con sede in Genova Via Edmondo De Amicis 4/14. C.F./P.IVA 02463330999,

richiamato l'atto di sottomissione 16/06/2017 Rep. n. 68067

premessi che:

- a seguito dell'atto di sottomissione sopra richiamato, i beni demaniali oggetto dello stesso sono stati consegnati alla Società al fine della elaborazione del progetto e della realizzazione delle opere da eseguire in sede di gara per l'affidamento;
- *La Marinella 1934 srl ha presentato computo metrico estimativo, (vedi allegato n° 9) come voce componente del PEF per le opere proposte di risanamento e riqualificazione in allora prevedibili in cui venivano indicati specificatamente i seguenti importi:*

- VOCE C) opere di consolidamento e rinforzo strutturale	€ 162.921,29
- VOCE D) nuove opere in cemento armato e solai	€ 20.626,10
per un totale presunto pari a	€ 183.547,39

Nell'ambito degli approfondimenti tecnici effettuati propedeutici all'elaborazione del progetto è stata accertata la necessità di interventi relativi ad opere strutturali non previste e non prevedibili conseguenti sia a carenze derivanti dalla sopraelevazione dell'edificio, effettuata negli anni '70 ed a difetti e/o vizi costruttivi sia al profondo degrado degli elementi strutturali non riscontrati e non riscontrabili in sede di gara per un importo pari a € 181.339,60 oltre a € 5.440,19 per oneri della sicurezza diretti, in € 9.962,28 per sondaggi ed imprevisti (tutti gli importi oltre IVA) ed infine € 38.291,08 per spese di progettazione direzione lavori e collaudo (oltre CI 4% oltre IVA 22 %) secondo le stime elaborate dall'Ing. Laura Sacchi progettista incaricata così come riportato nei documenti allegati al presente atto. ( Relazione tecnico illustrativa (ALL. 1) Relazione analisi strutturale (ALL.2) inquadramento interventi strutturali di rinforzo e risanamento (ALL3) appendice contabile – analisi nuovi prezzi (ALL.4)

I lavori di consolidamento non possono che essere progettati e realizzati nell'ambito di un unico ed unitario progetto, previsto dall'atto di sottomissione, ma il relativo onere, pertinente al rischio di disponibilità non può che gravare sull'amministrazione concedente.; tale onere come sopra quantificato in € 181.339,60 oltre a € 5.440,19 per oneri della sicurezza diretti, in € 9.962,28 per sondaggi e imprevisti, (tutti gli importi oltre IVA) ed infine € 38.291,08 per spese di progettazione – direzione lavori e collaudo (oltre CI 4% oltre IVA 22%) rispetto all'equilibrio economico della concessione non può comportare una modifica dei patti contrattuali da trasferire al definitivo nell'atto di concessione verrà riconosciuto attraverso lo scomputo del relativo importo del canone concessorio previa verifica a consuntivo ;

tutto ciò premesso

a parziale modifica e integrazione dell'atto di sottomissione del 12/06/2017

**e con riferimento ai contenuti dell'atto concessorio da perfezionarsi all'esito dei lavori,** le parti convengono ulteriormente quanto segue :

le premesse e gli allegati fanno parte integrante del presente atto ;

**La Marinella 1934 srl provvederà nell'ambito del progetto delle opere di risanamento e riqualificazione dell'edificio come previsti dall'art. 5 del Bando di Gara a prevedere anche gli interventi relativi ad opere strutturali non previste e non prevedibili conseguenti sia a carenze derivanti dalla sopraelevazione dell'edificio effettuata negli anni '70 ed a difetti e/o vizi costruttivi sia al profondo degrado degli elementi strutturali non riscontrabili in sede di gara;** all'uopo il progetto definitivo esecutivo comprensivo di Computo metrico Estimativo ed Analisi Prezzi verrà preventivamente sottoposto al Comune di Genova per l'approvazione ;

il costo di tali maggiori interventi quantificati in € 181.339,60 per lavori di risanamento, € 5.440,19 oneri della sicurezza diretti, € 9.962,28 per sondaggi ed imprevisti (tutti gli importi oltre IVA) ed infine € 38.291,08 per spese di progettazione direzione lavori e collaudo (oltre CI 4% oltre IVA 22%) verrà sostenuto dalla Marinella 1934 srl e sarà a garanzia del riconoscimento dell'effettiva maggiore spesa sostenuta, determinato a consuntivo della direzione lavori.

**Tale importo verrà scomputato dal relativo importo del canone concessorio fino alla concorrenza**

**della spesa.**

Al fine di riequilibrio delle condizioni economiche sottese al rapporto le parti convengono che anche nell'atto di concessione sia previsto che il costo complessivo a consuntivo delle maggiori spese conseguenti agli interventi di cui sopra venga portata in detrazione sul canone di concessione annuale per il 50% dello stesso e fino a completo defalco della somma complessiva.

Ad integrazione dell'art. 6 dell'atto di sottomissione tutti gli interventi previsti potranno essere ultimati in un tempo massimo di 16/18 mesi dall'acquisizione del titolo edilizio e paesistico ambientale

La presente scrittura privata verrà registrata solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 4 della Tariffa Parte II DPR 131 del 24/04/1986 ; fermo il resto ; Genova 13/04/2018

Ancora successivamente, in data **13/8/2021** , tra il Comune Di Genova, e la Società a responsabilità limitata " LA MARINELLA 1934 " .era stipulato un ulteriore " ATTO di SOTTOMISIONE " , (vedi allegato n° 4 ) ai contenuti che sommariamente di seguito si richiamano :

DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO SETTORE DEMANIO MARITTIMO.

Atto aggiuntivo all'atto di sottomissione 12/6/2017

L'anno **duemilaventuno, il giorno 13 (tredici) del mese di agosto** in Genova, negli Uffici della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio, Via di rancia 1, fra:

- il Comune di Genova (Codice Fiscale e Partita LV.A. 00856930102) rappresentato dal Dirigente del Settore Demanio Marittimo della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo domiciliato per la carica in Genova, Via Garibaldi 9;
- La Società "La Mai" inella 1934" Società a responsabilità limitata, con sede in Genova Via Edmondo De Amicis 4/14. C.F./P.IVA 02463330999, in persona dell'Amministratore Unico  
richiamato

**l'atto di sottomissione 16/06/2017 Rep. n. 68067 ed il successivo del 13/04/2017**

premesse che:

- a seguito dell'atto di sottomissione del 12/06/2017, i beni demaniali oggetto dello stesso venivano consegnati alla Società al fine della elaborazione del progetto e della realizzazione delle opere da eseguire;
- In sede di gara per l'affidamento ecc. La Marinella 1934 srl presentava computo metrico estimativo, come voce componente del PEF, per le opere proposte di risanamento e riqualificazione in allora prevedibili in cui venivano indicati specificatamente i seguenti importi.  
VOCE C) Nuove Opere in cemento Armato e solai € 20.626,10  
VOCE D) opere di consolidamento e rinforzo strutturale € 162.921,29 per un totale presunto pari ad 183.547,39
- Nell'ambito degli approfondimenti tecnici effettuati propedeutici all'elaborazione del progetto veniva accertata la necessità di interventi relativi ad opere strutturali non previste e non prevedibili - Omissis -  
- Il costo di tali maggiori interventi quantificati in € 181.339,60 per lavori di risanamento, € 5.440,19 oneri della sicurezza diretti ,€ 9.962,28 per sondaggi ed imprevisti (tutti gli importi oltre IVA) ed infine € 38.291,08 per spese di progettazione direzione lavori e collaudo (oltre CI 4% oltre IVA 22%) sarebbero

- stati sostenuti dalla Marinella 1934 srl e a garanzia del riconoscimento dell'effettiva maggiore spesa sostenuta, dovevamo essere determinati a consuntivo dalla direzione dei lavori.
- Nell'atto di concessione il costo complessivo a consuntivo delle maggiori spese conseguenti agli interventi di avrebbe dovuto essere portato in detrazione sul canone di concessione annuale per il 50% dello stesso e fino al completo defalco della somma complessiva.
  - Dopo l'avvio dei lavori autorizzati, l'immobile veniva successivamente gravemente danneggiato dagli eventi meteorologici eccezionali verificatisi nelle date del 29-30/10/2018 e del 30/09/2019 .
  - I maggiori pregiudizi alla struttura edilizia a causa di detti eventi venivano constatati nella perizia estimativa del giugno 2019 redatta dall'Ing Sacchi, allegata al presente atto, che ha quantificato in € **632.251,69** (IVA compresa 22%) , (vedi allegato n° 10 ) l'importo dei lavori aggiuntivi necessari, nonché in € 193.519,37 (IVA compresa 22%) le spese tecniche e di indagini peritali.
  - Successivamente anche in conseguenza di ulteriori crolli, in particolare a quello dell'agosto 2019 che ha interessato il terrazzo centrale , in data 30/10/2019, l'ing Pelle, su incarico del Comune di Genova, redigeva una perizia tecnico-strutturale , (vedi allegato n° 11 ) , sulla compromissione dell'edificio, allegata al presente atto, determinando in € 1.640.000 (esclusa IVA) il costo di demolizione e ricostruzione ed in € 1.330.000 (esclusa IVA) il costo di ristrutturazione
  - Il Comune di Genova, con nota dell'08/04/2020 , ( vedi allegato n° 12 ) comunicava l'impossibilità di prolungare a 40 anni la durata della concessione demaniale, in quanto già riconosciuta sino alla durata massima di 20 anni prevista ex lege, decorrente dal termine dei lavori
  - Nella stessa nota, l'Ente Civico assentiva ad un ulteriore scomputo dei suddetti maggiori oneri del canone, per l'intero periodo concessorio, ritenendo preminente l'interesse pubblico alla messa in sicurezza del bene in oggetto e che tali maggiori costi derivavano da cause di forza maggiore, non prevedibili al momento della sottoscrizione dell'atto di sottomissione.

In conseguenza del maggior costo delle opere realizzate le originarie condizioni di affidamento devono, pertanto, essere modificate ai fini del riequilibrio economico finanziario sotteso al PEF ed è necessario provvedere alla stipula di un **secondo atto aggiuntivo** all'atto di sottomissione, in sostituzione di quello già sottoscritto in data 13/04/2018 per disciplinare gli obblighi delle parti alla luce delle rilevanti sopravvenienze di cui sopra *nella fase del completamento delle opere di riqualificazione della struttura.*

#### ARTICOLO 1

Le premesse fanno parte integrante del presente atto di sottomissione 12/06/2017.

Costituiscono documenti allegati al presente atto aggiuntivo: - la relazione in data giugno 2019 dell'Ing Laura Sacchi , - la relazione in data 30/06/2019 dell'Ing Gianluca Pelle , - la nota del Comune di Genova in data 08/04/2020. Si richiamano inoltre i seguenti documenti, ancorché non materialmente allegati al presente atto:- la proroga del termine di fine lavori 21/01/2020 , - il progetto strutturale depositato , - il PDC 02/08/2018 n. 133 con documenti allegati , - l'autorizzazione paesistica 04/07/2018 , - la SCIA 23/03/2020 , - la SCIA 22/07/2020 , la SCIA 28/07/2021 ;

#### ARTICOLO 2

Oggetto del presente atto è il perfezionamento dell'atto aggiuntivo all'atto di sottomissione 12/07/2017, al fine di

disciplinare i nuovi contenuti degli obblighi a carico delle parti ed in particolare della Società concessionaria alla luce degli eventi sopravvenuti e pertanto delle maggiori opere e lavori necessari alla riqualificazione della struttura a regola d'arte secondo le previsioni progettuali approvate con gli atti indicati in premessa.

#### ARTICOLO 3

In conseguenza delle rilevanti sopravvenienze di cui in premessa, le opere ed il concessionario per la riqualificazione della struttura ricettiva sono individuati negli atti tecnici indicati nelle premesse medesime.

*Il costo di detti interventi, in conseguenza delle integrazioni e modifiche rese necessarie è stato stimato in € 1.330.00 oltre IVA ed accessori, maggiore rispetto a quanto originariamente preventivato e successivamente stabilito con l'atto aggiuntivo del 13/04/2018.*

#### ARTICOLO 4

*In conseguenza delle maggiori opere realizzate e realizzande, le parti convengono che a seguito del positivo controllo in ordine alla verifica degli interventi eseguiti, attraverso la redazione di una perizia redatta da tecnico abilitato, che dovrà attestare la conformità delle opere eseguite a quanto progettato ed approvato, la durata della concessione venga confermata in anni 20 dalla data di fine lavori.*

*A compensazione e riequilibrio dei maggiori costi sopportati dal concessionario, lo stesso sarà tenuto al versamento a titolo di canone concessorio, dell'importo minimo annuale stabilito con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti determinato ai sensi del DL 104/2020 convertito con L 126/2020, in € 2.500,00 .*

#### ARTICOLO 5

per quanto qui non specificatamente previsto resta fermo quanto contenuto nell'atto di sottomissione 12/07/2017

#### ARTICOLO 6

la presente scrittura privata verrà registrata solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 4 della Tariffa Parte II DPR 131 del 26/04/1986

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione versata in allegati.

### 1.3 – Sommarie Premesse – Concessioni Demaniali rilasciate

A seguire la sottoscrizione degli Atti di Sottomissione soprarichiamati , ovvero nelle date del **12.6.2017**, del **13.4.2018** e del **13/8/2021** , atti nei quali la Società si era impegnata ad eseguire gli **interventi di risanamento e ristrutturazione dell'intero edificio** , di cui all'art. 5 della Determinazione Dirigenziale n\* 2015-133.2.0-116 , e seguenti , avrebbe dovuto essere formalizzata la convenuta **Concessione Demaniale** , concessione che ebbe invece ad essere rilasciata , **in forma temporanea** atteso che , secondo quanto in questa indicato , gli interventi sulla struttura erano ancora in fase di ultimazione.

Detto provvedimento riguardava solo i locali destinati alla ristorazione , previo pagamento di un canone di € . 3.377,50 , contestualmente alla stipula della Concessione definitiva , con decorrenza dalla data di stipula al **31.12.2024**

Successivamente, in data 06.06.2024, era rilasciata una ulteriore Concessione temporanea, a scadere in data 31.12.2025, considerato, secondo quanto in questa indicato, che gli interventi erano proseguiti.

Per ogni migliore indicazione si rimanda comunque alla documentazione versata in allegati.

**Capitolo SECONDO : Conformità Strutturale, Urbanistica e Vincolistica alle previsioni contrattuali e documentali**

**2.1 - urbanistica**

Per quanto riguarda la conformità urbanistico edilizia delle opere eseguite sull'immobile, anche considerato il particolare regime vincolistico che interessa il medesimo e il contesto nel quale questo trovasi inserito, l'iter autorizzativo è stato alquanto articolato e complesso, come meglio riassunto a seguire.

- I lavori di riqualificazione dell'immobile sono stati autorizzati inizialmente con Permesso di Costruire n. 193 del 02/08/2018 (Pratica Edilizia presentata presso il Comune di Genova S.U. 552/2017 – prot. 10011/2017). Detti lavori prevedevano la completa riqualificazione dell'immobile, sia interna che esterna, adeguamento impiantistico e sistemazione degli spazi esterni adiacenti e della scalinata di accesso alla scogliera con sistemazione del camminamento e realizzazione di un pontile di attracco per le imbarcazioni. All'interno del fabbricato era prevista la realizzazione del ristorante e bar al piano terra con annessi cucina e spazi di servizio, della Spa al piano seminterrato e delle camere con bagno al primo piano da destinare ad uso alberghiero. Il progetto approvato mirava inoltre alla salvaguardia degli aspetti monumentali e paesaggistici dell'immobile e alla sua conservazione e valorizzazione. Trattandosi infatti di immobile vincolato sia sotto il profilo monumentale e ricadente in ambito vincolato Paesaggisticamente.
- Nell'anno 2020 è stata presentata dapprima una SCIA di Variante in Corso d'Opera del 29/03/2020, prot. S.U. 157/2020 prot. 3042/2020. Tale pratica prevedeva la ricostruzione delle parti del fabbricato danneggiate durante la mareggiata del 29-30 ottobre 2018 e contestuali modifiche alla distribuzione interna per una migliore fruizione degli spazi interni. Sempre nel medesimo anno è stata presentata una seconda variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire in data 07/10/2020, pratica S.U. 511/2020 – prot. 8761/2020 adottata con Determina Dirigenziale N.2021-118.0.0-50.

Detta variante ha comportato un ripensamento della distribuzione interna, sia al piano terra che al primo piano in seguito a dettagliate analisi sulle strutture che è stato possibile effettuare solo dopo le seguite demolizioni. Le nuove modifiche interne hanno comportato anche un adeguamento di alcune bucatore esterne. Sempre in questo progetto è stata inserita la copertura della terrazza fronte mare a livello della sala ristorante prevista al piano terra.

- Una ulteriore variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire presentata in data 3/08/2021 (S.U. 408/2021 – prot. 10728/2021, terza variante), divenuta efficace con nota prot. n. 0010564 del 12/01/2022. Tale variante riguardava modifiche della distribuzione interna rispetto a quanto precedentemente approvato e l'inserimento di un unico ascensore per il collegamento dei tre piani su un unico asse verticale. Ciò sarebbe stato possibile scavando verso monte nel riempimento presente a livello del piano seminterrato, il tutto entro i limiti di sagoma del fabbricato. Successivamente è stata presentata sempre nel 2021 un'altra variante in data il 23/08/2021 (S.U. 441/2021 prot. 11412/2021) adottata con Determina dirigenziale n. 2022-118.0.0.-6. Tale variante riguardava alcune modifiche sui serramenti esterni rispetto a quanto già approvato; modifiche alle sovrastrutture previste in copertura e alcune opere di adeguamento delle sistemazioni esterne a livello della scogliera.
- In data 13/01/2023 è stata presentata istanza di proroga sul termine di fine lavori (pratica prot. 458/2023) proroga rilasciata in data 16/03/2023 con prot. N. 42 che faceva slittare il termine ultimo di fine lavori all'8 Ottobre 2023, scadenza in relazione alla quale in data 6 ottobre 2023 è stata presentata istanza di proroga dalla Società con comunicazione prot.n. 17006/2023 al PG/2023/46380 e prot.12983/23

## 2.2 – Paesaggistiche - Monumentali

In parallelo alle sopra citate pratiche sono state presentate anche le Istanze per l'ottenimento delle Autorizzazioni Paesaggistiche, ovvero:

- Autorizzazione Paesaggistica AP 182 del 04/07/2018;
- Prima Variante alla AP 182/2018 del 14/04/2020 (pratica SP 615/2020 prot. 30122/2020)
- Seconda Variante alla AP 182/2018 del 02/02/2021 (pratica SP852/2020 prot. 30378/2020)
- Terza Variante alla AP 182/2018 del 01/09/2021 (pratica prot. 11624/2021).

Tutte le sopracitate autorizzazioni Paesaggistiche sono state richieste preventivamente alla presentazione dei progetti e varianti in Comune allo scopo di ottenere le autorizzazioni alle modifiche esterne che di fatto avevano rilevanza sotto il profilo paesistico ambientale e che erano previste nei progetti presentati.

- In data 04/07/2023 è stata presentata istanza di Variante presso la Soprintendenza assunta a prot. N. 10742, completata con integrazioni assunte al prot. n.20076 del 05/12/2023.

Tale richiesta è stata approvata dalla Soprintendenza con autorizzazione prot. 537-P del 11/01/2024 , Autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 16 del DPR 31/2017 che autorizza gli interventi sia sotto il profilo Paesaggistico che Monumentale.

I contenuti di detta richiesta presentata in Soprintendenza riguardavano modifiche alla distribuzione interna in tutti i piani del fabbricato, una diversa conformazione della scala interna di collegamento tra il piano terra e il primo piano, cambio di tipologia della struttura della tettoia esterna sulla terrazza fronte mare, modifiche sulle campiture dei serramenti, modifiche al disegno della ringhiera della terrazza sul lato mare.

Tali opere autorizzate dalla Soprintendenza dovevano essere autorizzate anche sotto il profilo urbanistico edilizio presentando apposita nuova istanza di variante in Comune.

Le opere di variante incluse nella sopracitata ultima autorizzazione della Soprintendenza non sono state fatte oggetto di richiesta di Autorizzazione sotto il profilo Urbanistico Edilizio in Comune.

Pertanto, allo stato attuale delle verifiche, risulterebbe quanto a segue:

- 1) **Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici e monumentali, dopo l'approvazione di cui al richiamato provvedimento della Soprintendenza, sono sopravvenute ulteriori modifiche rispetto a quanto autorizzato, ancorché si tratti di opere di minima entità. Tali opere non ancora autorizzate e che dovevano essere oggetto di una nuova Variante ( già rinvenuta agli atti per predisposta ma mai presentata ) , riguarderebbero : - alcune modifiche distributive interne di modesta entità, - una diversa conformazione della tettoia a copertura della terrazza rispetto a quanto autorizzato, - alcune modifiche alla ringhiera a livello della terrazza al piano terra fronte mare, - la mancata realizzazione della tettoia di copertura della terrazza al primo piano , - la mancata**

realizzazione dei manufatti emergenti previsti sulla copertura come da progetti ultimi approvati.

2) Per quanto agli aspetti urbanistico edilizi, le opere in Variante da autorizzare sono più sostanziali in quanto risultano ancora da sottoporre all'esame del Comune :

- sia tutte le difformità già autorizzate nella ultima variante presentata in Soprintendenza nel 2023 ,
- sia quelle sopraggiunte successivamente al rilascio della suddetta autorizzazione dell'11/01/2024.

In conclusione, dalla presente disamina dei Progetti, Provvedimenti e Autorizzazioni in capo e riguardanti il fabbricato in parola, dopo aver consultato i funzionari della Soprintendenza e del Comune,

al fine di regolarizzare

le opere eseguite in difformità dai progetti presentati, precisato che le Sanzioni sottostanti non sono al momento quantificabili in quanto di determinazione degli Uffici competenti post valutazione della adeguata Istruttoria da presentarsi , ( ipotizzabili comunque per contenute tra un minimo di €. 10.000,00 ed €. 20.000,00 ), è necessario procedere nel modo seguente:

1) sotto il profilo Monumentale è necessario richiedere ed ottenere uno stato di legittimazione ai sensi dell'art. 160 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs 42/2004 per quanto alle opere eseguite in difformità o non eseguite rispetto alla ultima autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza (provvedimento prot. 537-P del 11/01/2024).

Tale istanza comporterà l'accertamento delle dovute responsabilità e l'applicazione delle relative sanzioni;

2) sotto il profilo paesaggistico dovrà essere presentata ed accolta istanza di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del Codice dei beni Culturali D.Lgs 42/2004, istanza anche questa che comporterà l'accertamento delle dovute responsabilità in ordine alle violazioni e l'applicazione delle relative sanzioni.

Alla conclusione dei due procedimenti di cui sopra, al fine di conseguire anche le autorizzazioni sotto il profilo Urbanistico Edilizio si dovrà presentare in Comune una nuova Variante per la regolarizzazione di tutte le opere non ancora autorizzate, ovvero tutte quelle in parte già

autorizzate dalla Soprintendenza con il provvedimento prot. 537-P del 11/01/2024 oltre a quelle che saranno oggetto delle sopraccitate istanze ai sensi degli art. 160 e 167 del D. Lgs. 42/2004. Stante quanto sopra, il nuovo assegnatario della concessione, *dovrà farsi carico di presentare le suddette Istanze - Varianti, sostenere le spese tecniche connesse e corrispondere agli Enti preposti gli importi richiesti a titolo di sanzione , sanzioni che verranno dai medesimi determinate, e richiesti al fine di rilasciare le Autorizzazioni.*

### 2.3 – Strutturali

In data 18 aprile 2025 , con protocollo generale PG/2025/186433 , dal sistema preposto dal Comune di Genova è stato ricevuto il deposito del Certificato di Collaudo Statico redatto dal Collaudatore nominato, documento correlato allo avvenuto ...” Intervento di Risanamento e Riqualficazione”.... dell’Edificio La Marinella , in Passeggiata Anita Garibaldi 18R, Genova-Nervi, intervento eseguito come committente dalla Società La Marinella 1934, Via Edmondo De Amicis 4/14, Genova , intervento sottostante alla Denuncia Marzo 2020 PROT. N. 99500 del 23.3.2020 e DENUNCIA n. 40095 del 23.3.2020 , intervento mirato alla riparazione – ricostruzione di parti dell’edificio interessate da evento meteo-marino eccezionale al piano interrato , piano fondi e soprastante terrazza lato ponente e ricostruzione terrazza centrale e lato levante, oltre interventi interni al fabbricato quali la demolizione di una porzione di solaio a quota +4,50 m e rimozione di un montante in acciaio sul lato ovest dell’immobile per la collocazione delle strutture del nuovo vano scala e dell’ascensore , la demolizione di alcune porzioni della scala interna, oltre altro quale il risanamento e rinforzo locale di travi e pilastri

A seguire ebbe ad essere presentata una Denuncia Luglio 2020 PROT. N. 219429 del 22.07.2020 , quale integrazione sostanziale , per l’occorrenza d’esecuzione di opere di risanamento concretizzatesi in aggiunta di opere in strutture metalliche rispetto alle precedenti sole opere in C.A. e micropali nella tipologia delle fondazioni.

A seguire ebbe ad essere depositata una Denuncia Agosto 2022 PROT. N. 309005 del 09/08/2022 , quale Variante non sostanziale per l’introduzione di una Variante al corpo scala e trattazione dello sbalzo terrazza lato levante ed una Denuncia Maggio 2023 PROT. N. 237244 del 26/05/2023 , anche questa denuncia del tipo integrazione non sostanziale per l’introduzione di una variante per la realizzazione di una modesta porzione di solaio di calpestio al primo piano in latero cemento.

L’intervento strutturale è stato oggetto di Relazione a Strutture Ultimate , in data 31/03/2025 ,

relazione a firma del subentrato Direttore dei Lavori Strutturali Ing. Alfredo Cantelli, relazione nella quale il Direttore dei Lavori da atto che la fine dei lavori è avvenuta in data 25.03.2025 e che i lavori strutturali, tranne lievi modifiche, sono stati eseguiti in conformità con gli elaborati di progetto allegati alle Denunce presentate ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/2001, nel pieno rispetto della normativa tecnica vigente per le costruzioni in zona sismica.

### **Capitolo TERZO : Conformità interventi alle pattuizioni contrattuali e documentali**

#### **3.1 – Elenco dei lavori non ultimati e/o non collaudabili**

Premesso che con Atto di Sottomissione Aggiuntivo del 13 agosto 2021 , ( vedi allegato n° 4 ) , tra le Parti , **allo articolo 4**, era convenuto che : .....” *a seguito del positivo controllo in ordine alla verifica degli interventi eseguiti , attraverso la redazione di una perizia redatta da tecnico abilitato , che dovrà attestare la conformità delle opere eseguite a quanto progettato ed approvato , la durata della concessione venga confermata in anni 20 dalla data di fine lavori*”... gli scriventi , atteso che detta incombenza-vigenza andrà comunque a far carico al subentrante , in via preliminare, ai soli fini di segnalare, in percentuale , lo avanzamento dei lavori di cui alla narrativa che precede, procedevano ad ispezione dei locali costituenti il compendio immobiliare in parola , ispezione per mezzo della quale è stato possibile prendere visione delle ...” *dello apparente avanzamento dei lavori e conseguentemente della loro riferibilità alle pattuizioni di cui sopra ; nonchè* cognizione dei soli vizi apparenti , cognizione purtroppo non sempre supportata-confortata dalle possibili indicazioni dei Professionisti intervenuti nella direzione del cantiere e/o dalle informative rese dai SubAppaltatori contattati, SOGGETTI che hanno comunque reso le dichiarazioni che seguono :

...Il giorno 27 marzo 2025, presso lo stabilimento "La Marinella 1934 srl" a Genova Nervi, Passeggiata Anita Garibaldi è presente il Dr Federico Hardonk, in sostituzione del Curatore Dr Dante Benzi. Sono altresì presenti . Il Geom Ermanno Benelli, perito incaricato dalla procedura, sig Giuseppe Giacomini titolare della ditta che ha realizzato l'impianto elettrico,

sig Massimiliano Scalambre, titolare della ditta che ha realizzato l'impianto di condizionamento.

Il sig **Giacomini Giuseppe** precisa che l'impianto elettrico del piano terreno era stato praticamente completato, con rilascio della relativa certificazione, in occasione dell'apertura dei locali (bar e Ristorante) avvenute lo scorso mese di gennaio 2024.

Al piano inferiore il sig Giacomo conferma che sono state realizzate le linee di alimentazione per gli

impianti del trattamento acque presenti al piano inferiore.

Al piano terreno, il sig Giacomini Giuseppe precisa che l'impianto di rilevazione fumi è stato realizzato ma non collaudato.

Al piano superiore, area albergo, vale lo stesso discorso per quanto riguarda la rilevazione fumi, mentre per la parte elettrica sono state realizzate tutte le alimentazioni dei quadri ed i quadri stessi delle camere.

**Nella sostanza, per la parte alberghiera, l'impianto elettrico può considerarsi realizzato per circa il 70 %.**

L'impianto di alimentazione dell'ascensore non è mai stato realizzato.

Il sig Giacomini autorizza la Procedura ad indicare il suo nominativo, come esecutore dell'impianto elettrico, nel bando di gara e con le precisazioni del caso.

Sempre il sig Giacomini conferma che le strutture non è dotata di impianto di illuminazione di emergenza in quanto successivamente stralciato dal progetto iniziale.

- omissis -

Il sig **Massimiliano Scalambra** dichiara di aver realizzato l'impianto di condizionamento e che lo stesso può considerarsi completato per circa il 70% , precisa altresì di essere in possesso dei certificati di collaudo degli impianti di condizionamento ed autorizza la curatela ad indicare il suo nominativo nel bando di gara di possibile pubblicazione, quale esecutore dell'impianto di condizionamento.

Il perito, Geom Benelli, dichiara in punto, di non aver rilevato gli scarichi di condensa allacciati e si riserva di raccogliere dichiarazione spontanea da parte dell'idraulico che ha eseguito i lavori.

Per quanto attiene ai canali dell'impianto di ricambio dell'aria il sig Scalambra dichiara che è presente la predisposizione dei canali principali ma mancano i collegamenti con i vari ambienti ed il motore aspirante.

I periti rilevano che dai controlli eseguiti in carenza di funzionamento di detti ricambi d'aria meccanica, le aperture dei serramenti sono insufficienti

alle ore 15:34 il presente verbale, previa lettura, viene chiuso

attesa la corale indicazione , di tali soggetti , di una gestione del cantiere prevalentemente indirizzata e gestita dai rappresentanti della Società.

Comunque da detta attività è stato possibile rilevare le criticità che seguono :

- PIANO PRIMO

- il vano scala espone un andamento rettangolare anzichè curvilineo;
- è presente un vano ascensore , ascensore che non risulta , allo stato , collaudato e per il quale non è stato possibile accertare e sapere se dentro c'è la cabina;
- la scala , realizzata in ferro , è priva di alzate e conseguentemente a diretto contatto con il sottostante locale cucina. La sola struttura in ferro esistente è priva di ricopertura delle pedate, come detto delle alzate, di mancorrente e di ringhiera;
- lo zoccolo e le tinteggiature sono eseguite solo in prima mano e/o comunque da riprendere.

- lo impianto elettrico espone cavidotti e fili senza frutti e collegamenti

## PROCEDENDO VERSO PONENTE RISPETTO IL VANO SCALA

### Camera (A)

- distribuzione interna della camera difforme rispetto al progetto ultimo approvato
- fronte mare salottino arredato con vasca idromassaggio non ultimata e della quale non è stato possibile individuare lo scarico
- bagno con sanitari installati e rubinetterie ma non in pressione
- nel bagno manca la paratia di separazione con zona idromassaggio
- mancano le porte,
- i pavimenti e i rivestimenti sono finiti senza rilievi da avanzare
- zoccoli presenti e pareti tinteggiate in prima mano
- impianto elettrico non ultimato e per il quale non è dato sapere la collaudabilità
- impianto condizionamento canalizzato con unità esterna a tetto
- impianto estrazione volumi aria nel bagno impostato
- serramenti a carente tenuta termica.
- serramenti con compassi di apertura già aggrediti dalla ruggine
- tratto apribile del serramento di non agevole apertura e la parte apribile sembra sottodimensionata tale da non rispettare i rapporti aerodinamici da regolamento in carenza di impianti tecnologici sostitutivi
- bocchetta condizionamento sopra letto. Non si rileva presenza di bocchette per impianto ricircolo aria
- impianto elettrico senza frutti con cavi non testati
- segni di infiltrazioni di acqua nella parte alta in corrispondenza di alcuni serramenti
- un serramento con vetro rotto a sviluppo non conforme alle specifiche progettuali
- si dà atto di presenza di arredamento (Caremi arredamenti) e di tende oscuranti valutate premature
- quadro elettrico non ultimato

### Camera (B)

- pavimentata con zoccolo e pareti tinteggiate in prima mano
- presenti difformità distributive
- bagno con rivestimento e sanitari e rubinetterie come camera A
- mancano porte e manca partizione chiusura tra bagno e camera come camera A
- un solo serramento apribile nel vestibolo della cabina armadi
- ventilazione meccanica data per in corso di installazione ma non ultimata come camera A
- impianto elettrico senza frutti con cavi non testati
- manca il quadro elettrico (con fili esterni) lavoro non ultimato
- anche in questo locale riscontrato elevato surriscaldamento in corrispondenza dei serramenti
- la campitura dei serramenti è diversa dal disegno

### Corridoio

- pitturazione in prima mano, pavimento finito, zoccoli montati
- un gradino in più nella scaletta che collega il dislivello del corridoio, rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici di progetto

### Camera (C)

- camera pavimentata con zoccolo, tinteggiata in prima mano come camera A
- mancano le porte
- bagno con sanitari e rubinetterie, pavimentato e con rivestimenti come camera A
- camera con presenza di arredi pur in corso di finitura.
- impianto elettrico incompleto, cavi non testati, senza frutti
- presenti difformità distributive
- la camera ha l'accesso sul terrazzo lato mare
- serramento scorrevole, funzionante esterno
- impianto ventilazione/condizionamento di cui non sono note le caratteristiche

### Corridoio verso levante

- corridoio pavimentato con zoccolo ma tinteggiato in prima mano

Camera ( D )

- presenta difformità distributive
- bagno pavimentato e con rivestimenti come camera A
- sono presenti sanitari e rubinetterie come camera A
- non ci sono le porte e manca la paratia a chiusura tra bagno e camera
- con presenza di arredi pur in corso di finitura
- locale comunicante con terrazza (la terrazza non ha in opera le partizioni divisorie con le porzioni delle stanze attigue)
- presente un vetro rotto (lato terrazzo)
- impianto elettrico non finito, cavi non testati , senza frutti quadro elettrico presente e con coperchio
- impianto condizionamento/aereazione con canalizzazioni predisposte e tirati i fili ma collegamenti incompleti

Corridoio sempre verso levante

- tra camera D e camera E è stato riscontrato un ripostiglio non presente nei disegni
- corridoio pavimentato, con zoccolo e tinteggiato ma solo in prima mano

Camera ( E )

- presenta difformità distributive
- mancano porte
- bagno con impianti da terminare, senza pavimento, senza sanitari , senza rivestimenti
- pavimento camera non completato, presente zoccolo, tinteggiatura in prima mano
- camera con accesso su terrazzo
- serramento come camera A
- impianto elettrico non terminato
- condizionamento/aereazione come altre camere

Corridoio sempre verso levante

- nel corridoio presenti 5 gradini anziché 4
- corridoio pavimentato con zoccolo con tinteggiatura in prima mano

#### Camera ( F )

- presenti difformità interne
- non ci sono porte
- bagno non completamente pavimentato
- manca rivestimento , mancano sanitari e rubinetterie
- impianti tecnologici non ultimati
- serramenti con parte apribile non conforme con le misure dei rapporti aeroilluminanti
- condizionamento /areazione in avanzamento come nelle altre camere
- impianto elettrico in avanzamento come nelle altre camere
- compassi apertura serramento ossidati
- camera già con presenza di arredamento anche se non ultimata

#### Camera ( G )

- presenti difformità distributive
- non ci sono porte
- bagno da finire (manca pavimento, rivestimento e sanitari)
- camera pavimentata con zoccolo e pareti in prima mano
- camera già con presenza di arredamento anche se non ultimata
- impianti elettrico in avanzamento come nelle altre camere.
- serramento con parte apribile non conforme con le misure dei rapporti aeroilluminanti
- impianti areazione /condizionamento non ultimato come altre camere

#### Camera ( H )

- presenza di vasca con idromassaggio con problematiche come camera A
- camera pavimentata con zoccolo e pareti in prima mano
- camera già con presenza di arredamento anche se non ultimata
- zona idromassaggio e bagno non finiti

- impianto elettrico in avanzamento da finire
- areazione / condizionamento in avanzamento come altre camere
- bagno da finire , solo parzialmente pavimentato e con parziale rivestimento, niente sanitari, niente rubinetterie
- mancano le porte
- serramenti come camera A fissi, non conferente con le misure dei rapporti aeroilluminanti
  - PIANO TERRA ( zona scala ponente)
- difformità distributive

#### Camera disabili

- da finire (bagno incompleto, camera incompleta, entra acqua dalle finestre
- sono presenti difformità distributive
- presenza infiltrazioni da serramenti lato mare

#### Sala ristorante

- infiltrazioni sul punto di giunzione tra copertura veranda e sala ristorante, presenti esfoliazioni sugli intonaci delle parti murarie
- nella zona retrobar pavimento in resina con bolle per probabile difetto di posa

- PIANO SEMINTERRATO

- tutto al grezzo con impianti tecnologici impostati

### **Capitolo QUARTO: Incidenza lavori non ultimati e/o non collaudabili su previsioni art. 5 e Atti di Sottomissione**

Attese le situazioni di cui sopra, situazioni che testimoniano che molti lavori non sono ancora completati, che molte delle opere eseguite non sono collaudate e che su molte opere bisogna reintervenire per la messa in pristino in quanto sono presenti danni per difetti di esecuzione, considerate inoltre tutte le difformità meglio argomentate nel capitolo 2.2 che precede, si ritiene che per quanto alle pattuizioni contrattuali riferite al Computo Metrico

Estimativo del 2016, queste possano considerarsi rispettate nella misura del 60%.

Rispetto alle pattuizioni contrattuali ed agli investimenti programmati, ai fini della durata della Concessione, allo stato attuale, sono comunque da considerare per eseguite le seguenti lavorazioni:

- Lavorazioni di cui al computo metrico dell'anno 2016, previsti € 1.209.741,15, eseguito circa il 60% per un importo complessivo di € **725.844,69**;
- Lavorazioni di adeguamento per maggiori lavori strutturali per un importo di € 181.339,60;
- Lavori di messa in pristino per danni causati dalla mareggiata del 29-30 ottobre 2018 per un importo di € 632.251,69.

**Totale opere eseguite € 1.539.435,98.**

Tanto in evasione di quanto d'incombenza ricevuto

Geom. Ermanno Benelli

Dr. Arch Bruno Contu



#### ELENCO ALLEGATI

- 1) Concessione Demaniale Temporanea n. 7 del 06/06/2024
- 2) Concessione Demaniale Temporanea n. 17 del 14/12/2023
- 3) Atto di sottomissione del 12/06/2017
- 4) Atto di sottomissione del 13/04/2018
- 5) Atto di sottomissione del 13/08/2021
- 6) estratto art. 5 della D.D n. 2015-133.2.0-116
- 7) D.D. n. 2015-133.2.0-116
- 8) Proroga del termine di fine lavori n. 42 del 16/03/2023
- 9) Richiesta di proroga del termine di fine lavori del 06/10/2023 – non concessa
- 10) Perizia Ing Laura Sacchi Giugno 2019 afferente danni insorti a seguito eventi meteomarinari eccezionali del 29-30/10/2018
- 11) Perizia ing Pelle Gianluigi Pelle del 30-09-2019 perizia Tecnico Strutturale sullo stato di compromissione dell'edificio denominato "ex Albergo Marinella"
- 12) Comunicazione Comune di Genova del 08/04/2024 su durata Concessione