

VERBALE RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
del
10 giugno 2009

L'anno duemilanove addì 10 del mese di giugno alle ore 12,00 presso la sede legale sita in Porto Venere, Via Garibaldi 9, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Porto Venere Sviluppo s.r.l.

Sono presenti i Sigg. Basso Giorgio presidente, Bello Ettore consigliere, Baracco Ilaria consigliere.

Il Sig. Martina Massimiliano, responsabile operativo dell'azienda.

Il Sig. Basso, presidente, constatato che i consiglieri presenti raggiungono il numero legale, nomina segretario della seduta il Sig. Martina Massimiliano e dichiara la riunione validamente costituita ed atta a deliberare sul seguente ordine del giorno:

1) adempimenti amministrativi: deposito firme presso istituto bancario.

Il CdA conferisce al Sig. Basso Giorgio tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione con particolare riferimento alla movimentazione dei conti correnti bancari intestati alla Società Porto Venere Sviluppo Srl.

2) deleghe del CdA per operatività aziendale.

Il CdA conferma i poteri conferiti a suo tempo, con Procura del 23 maggio 2008, da parte dell' allora Amministratore Unico Rag. Alberto Conforti, all'arch. Massimiliano Martina.

Non essendovi null'altro da discutere, i lavori dell'assemblea vengono chiusi alle ore 12,15.

IL PRESIDENTE

.....
(Giorgio Basso)



IL SEGRETARIO

.....
(Massimiliano Martina)



VERBALE RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
del
18 giugno 2009

L'anno duemilanove addì 18 del mese di giugno alle ore 11,00 presso la sede legale sita in Porto Venere, Via Garibaldi 9, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Porto Venere Sviluppo s.r.l.

Sono presenti i Sigg. Basso Giorgio presidente, Bello Ettore consigliere, Baracco Ilaria consigliere.

Il Sig. Martina Massimiliano, responsabile operativo dell'azienda.

Il Sig. Basso, presidente, constatato che i consiglieri presenti raggiungono il numero legale, nomina segretario della seduta il Sig. Martina Massimiliano e dichiara la riunione validamente costituita ed atta a deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1) adozione regolamento per l'affidamento dei lavori in appalto.

Il Presidente, data lettura della proposta di regolamento per l'affidamento dei lavori in appalto, sentiti i pareri dei consiglieri presenti, dopo breve discussione, approva il regolamento, che viene allegato al presente atto.

Non essendovi null'altro da discutere, i lavori dell'assemblea vengono chiusi alle ore 11,45.

IL PRESIDENTE

(Giorgio Basso)

IL SEGRETARIO

(Massimiliano Martina)



REGOLAMENTO

PER L’AFFIDAMENTO

DEI LAVORI IN APPALTO

Approvato con verbale del Consiglio di Amministrazione del 18 giugno 2009

Art. 1 Oggetto

Il presente Regolamento disciplina gli aspetti organizzativi, le procedure nonché i criteri e le modalità di affidamento dei lavori in appalto che si rendessero necessari per assicurare alla Società Porto Venere Sviluppo Srl il raggiungimento degli obiettivi e degli scopi previsti nello Statuto della società, fatta salva la generale applicazione della normativa europea, nazionale e regionale al momento vigente, alla quale si fa espresso rinvio.

Art. 2 Competenze

Le procedure disciplinate dal presente Regolamento sono, di regola, di competenza dei dipendenti della Società con specifiche competenze tecniche e sono svolte, nel rispetto della vigente normativa, dal Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.).

Art. 3 Adeguamento valori

All'inizio di ogni anno solare, tutti i valori indicati nel presente Regolamento sono adeguati tenuto conto delle variazioni intervenute nell'indice "costo della vita" rilevato ed edito a cura dell'Istituto Nazionale di Statistica.

In ogni caso i valori indicati nel presente Regolamento si intendono al netto degli oneri fiscali.

Art. 4 Lavori in economia - Definizione

Sono eseguibili in economia, secondo le modalità di cui ai successivi articoli, i seguenti lavori:

- a) manutenzione o riparazione di opere o impianti in conseguenza di eventi imprevedibili e qualora non sia possibile realizzarle osservato quanto previsto dalla normativa vigente; ⁽¹⁾
- b) manutenzione di opere o impianti di importo non superiore a 100.000,00 Euro;
- c) interventi non programmabili in materia di sicurezza;
- d) lavori urgenti ed indifferibili dopo l'infruttuoso esperimento delle procedure di gara;
- e) lavori necessari per la compilazione dei progetti;
- f) lavori di apprestamento di cantiere comprese le opere di demolizione, pulizia, taglio vegetazione e predisposizione recinzioni;
- g) lavori di scavo e sbancamento eseguiti con l'ausilio di mezzo meccanico, con allontanamento dei materiali di risulta, finalizzati alla preparazione dell'area di cantiere;
- h) piccole manutenzioni edili quali opere da pittore, da falegname, da idraulico o da elettricista;
- i) completamento di opere o impianti a seguito della risoluzione del contratto o in danno dell'appaltatore inadempiente quando vi è necessità ed urgenza di completare i lavori.

¹ Ad oggi i riferimenti normativi vigenti sono gli artt. 55 – 121 – 122 D. Lgs. 163/2006.

L'affidatario dei lavori in economia deve essere in possesso dei requisiti di qualificazione richiesti per prestazioni di pari importo affidate mediante procedure ordinarie.

Art. 5 Lavori per cottimi

I lavori definiti al precedente articolo 4, sono eseguibili per cottimi: in tal caso l'importo massimo consentito è pari a 200.000 Euro e la procedura di affidamento è definita nel successivo articolo 6. Nell'esecuzione dei lavori per cottimi, il R.U.P. si avvale dell'organizzazione di un'impresa edile. Se i lavori sono di importo inferiore a 40.000 Euro, il R.U.P. può procedere ad affidamento diretto, prescindendo dall'indagine di mercato prevista all'articolo 6: in tal caso, il R.U.P. dovrà, in sede di rendiconto, attestare la congruità dei prezzi praticati. ⁽²⁾

L'atto di cottimo deve contenere tutte le indicazioni stabilite dalla vigente normativa.

Art. 6 Indagine di mercato

Nel caso contemplato dal precedente articolo 5, I° comma, l'affidamento dei lavori è effettuato previo esperimento di una indagine di mercato tra almeno 5 imprese, oppure tra un numero inferiore nel caso non vi siano almeno 5 soggetti idonei.

Detta indagine di mercato deve osservare le seguenti formalità:

- a) compatibilmente con le esigenze di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, deve essere invitato contemporaneamente e per iscritto il maggior numero di imprese, in ogni caso, non meno di 5, fatto salvo quanto previsto dal comma 1;
- b) ogni impresa deve essere messa in grado di conoscere compiutamente gli atti tecnici posti a base di gara anche mediante sopralluogo guidato;
- c) la qualificazione dell'impresa aggiudicataria deve essere sempre verificata in base alla vigente normativa;
- d) sono fatte salve tutte le norme stabilite per le gare in materia di garanzie assicurative, osservanza della normativa sul lavoro dei disabili, osservanza degli obblighi previdenziali assicurativi, retributivi e fiscali;
- e) le offerte, presentate, devono essere valutate contemporaneamente dal R.U.P. il quale è tenuto a garantire ai diretti interessati che lo richiedono l'accesso agli atti procedurali;

L'indagine di mercato indetta per l'affidamento in appalto di un intervento è, di regola, presieduta dal R.U.P. il quale pertanto provvede all'indizione della stessa, al suo espletamento ed all'aggiudicazione.

² Art. 125, comma 8, D. Lgs. 163/2006

Art. 7 Lavori di importo compreso tra 100.000 e 500.000 Euro³

Fatto salvo quanto disposto nella legislazione di riferimento, i lavori in appalto d'importo a base d'asta (oltre IVA) compreso tra € 100.000,00 e € 500.000,00 possono essere affidati dal Responsabile Unico del Procedimento previa gara alla quale sono invitati almeno cinque soggetti, se sussistono aspiranti idonei in tal numero.

La procedura è svolta dallo stesso R.U.P. nel rispetto dei seguenti principi:

- a) l'aggiudicazione è disposta in favore dell'impresa che ha formulato l'offerta recante il miglior ribasso;
- b) possono essere invitati a gara i soggetti che, in possesso dei requisiti di qualificazione, ne hanno fatto esplicita richiesta a seguito della pubblicazione, presso l'Albo Pretorio del Comune di Porto Venere, di apposito avviso;
- c) tra i soggetti qualificati ai sensi del punto precedente, il R.U.P. sceglie almeno cinque soggetti, attenendosi ai seguenti principi:
 1. il numero dei soggetti da invitare è determinato in relazione all'importo del lavoro;
 2. la scelta dei soggetti da invitare tiene conto delle dimensioni dell'impresa in relazione al lavoro e alla dislocazione geografica della stessa sotto l'aspetto della compatibilità con gli aspetti logistici e di pronta installazione del cantiere nonché inizio delle opere;
 3. in ossequio al principio della rotazione tra i diversi soggetti interessati, l'aggiudicatario di una gara viene escluso dalla partecipazione alla gara cronologicamente successiva;
 4. la mancata presentazione di offerta ad una gara, comporta l'esclusione dalla partecipazione alla gara cronologicamente successiva.

Art. 8 Modalità stipula contratto

I contratti conseguenti a formali procedure di aggiudicazione e comunque quelli previsti dall'articolo 7 del presente regolamento, sono stipulati in forma pubblica amministrativa.

I contratti relativi all'affidamento di prestazioni in economia sono stipulati mediante scambio di corrispondenza commerciale, oppure mediante scrittura privata, oppure mediante obbligazione stesa appiedi del capitolato speciale oppure del foglio condizioni.

Art. 9 Entrata in vigore e forme di pubblicità

Il presente regolamento entra in vigore con l'approvazione da parte dell'Organo amministrativo della Società.

³ Art. 122 comma 7 bis, D. Lgs. 163/2006

VERBALE RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE del 9 luglio 2009

L'anno duemilanove addì 9 del mese di luglio alle ore 11,00 presso la sede legale sita in Porto Venere, Via Garibaldi 9, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Porto Venere Sviluppo s.r.l.

Sono presenti i Sigg. Basso Giorgio presidente, Bello Ettore consigliere, Baracco Ilaria consigliere.

Il Sig. Martina Massimiliano, responsabile operativo dell'azienda.

Il Sig. Basso, presidente, constatato che i consiglieri presenti raggiungono il numero legale, nomina segretario della seduta il Sig. Martina Massimiliano e dichiara la riunione validamente costituita ed atta a deliberare sul seguente ordine del giorno:

1) Recepimento nuovi indirizzi socio unico su progetto parcheggio Fezzano.

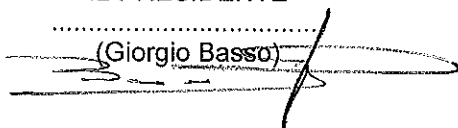
Il Presidente dà lettura della nota del 21 maggio scorso del Sindaco Massimo Nardini, che, in rappresentanza del socio unico Comune di Porto Venere, individua i nuovi indirizzi per la realizzazione del progetto di costruzione di parcheggi e attrezzature pubbliche in località Fezzano. Nella nota si fa riferimento alla necessità di prevedere un maggior numero di box auto privati rispetto alla soluzione progettuale presentata inizialmente per garantire il fabbisogno necessario nella frazione del Fezzano e la necessaria copertura finanziaria; verificare la possibilità di tramutare il contratto con i promissari acquirenti da concessione pluriennale del diritto di superficie a vendita del bene in proprietà esclusiva, con conseguente modifica del prezzo di acquisto, per garantire ulteriormente dal punto di vista finanziario l'intervento; prevedere la modalità di pagamento a stato di avanzamento lavori.

Segue la discussione durante la quale il Consiglio di Amministrazione accetta e fa proprie le nuove condizioni proposte dal socio unico, prevedendo:

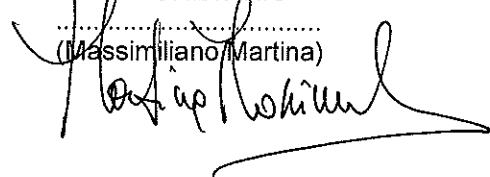
- la realizzazione di n. 82 box e n. 13 posti auto coperti, oltre a n. 110 parcheggi a rotazione;
- la vendita in proprietà esclusiva dei box e dei posti auto coperti al prezzo rispettivamente di € 46.000 e € 26.500 per coloro che hanno già sottoscritto il preliminare, mentre € 48.000 e € 28.000 per i nuovi acquirenti;
- modalità di pagamento in base allo stato di avanzamento lavori.

Non essendovi null'altro da discutere, i lavori dell'assemblea vengono chiusi alle ore 12,00.

IL PRESIDENTE

.....
(Giorgio Basso)


IL SEGRETARIO

.....
(Massimiliano Martina)


VERBALE RIUNIONE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
del
27 ottobre 2009

L'anno duemilanove addì 27 del mese di ottobre alle ore 16:00 presso la sede legale sita in Porto Venere, Via Garibaldi 9, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Porto Venere Sviluppo S.r.l.

Sono presenti i Sigg. Basso Giorgio presidente, Bello Ettore consigliere, Baracco Ilaria consigliere, Martina Massimiliano responsabile operativo dell'azienda.

Il Sig. Basso, in qualità di presidente della seduta, constatato che i consiglieri presenti raggiungono il numero legale, nomina segretario della seduta il Sig. Martina Massimiliano e dichiara la riunione validamente costituita ed atta a deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1) Approvazione schemi contratti preliminari per la cessione della proprietà di box/posto auto coperti nel costruendo parcheggio in loc. Fezzano;
- 2) Modalità di attribuzione dei singoli box auto agli assegnatari dei posti;
- 3) Liquidazione compenso incentivante per le opere di riqualificazione del CEA Palmaria e messa in opera impianto fotovoltaico;

1) Sul primo punto all'Ordine del giorno, viene data lettura delle bozze dei contratti preliminari che sono stati predisposti con l'assistenza del Notaio Fiammetta Chiarandini.

Un contratto preliminare riguarda i Promissari Acquirenti che avevano già sottoscritto il contratto preliminare con l'allora Porto Venere Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare SpA per la concessione del diritto superficiale per anni 90 del box/posto auto, mentre la seconda proposta riguarda i nuovi acquirenti di box/posto auto nella struttura in corso di costruzione.

Il Consiglio, dopo breve discussione, approva gli schemi dei contratti preliminari in argomento.

2) Viene quindi affrontato il secondo punto all'Ordine del Giorno che ha sempre come oggetto la costruenda struttura destinata a parcheggio in località Fezzano.

Preliminarmente viene relazionato in merito alla attuale situazione degli assegnatari che hanno accettato le nuove condizioni proposte dalla Società e di quelli che invece hanno deciso di mantenere vivo il vecchio preliminare.

I sottoscrittori che hanno richiesto il box auto e che hanno accettato le nuove condizioni sono attualmente n. 29, n. 4 coloro che hanno deciso di mantenere il precedente accordo; mentre n. 4 sono i sottoscrittori interessati all'acquisto di posto auto coperto e n. 1 che ha scelto di mantenere il vecchio preliminare. Da definire le situazioni dei Sigg. Faggioni Paola Roberta ed eredi di Faggioni Ruggero relativamente a n. 1 box e n. 1 posto auto coperto, e la situazione dei sigg. Vanelo Ugo, Torri Alessia e Vanelo Andrea ciascuno per n. 1 box auto.

In vista della sottoscrizione dei contratti preliminari di cui al precedente punto si rende opportuno, quindi, procedere a stabilire le modalità di attribuzione dei singoli box auto/posti auto coperti agli assegnatari.

Per coloro che hanno aderito alle nuove condizioni sarà possibile individuare uno specifico box/posto auto secondo le proprie esigenze. Si procederà a sorteggio solo nel caso in cui due o più promissari acquirenti indicassero il medesimo posto auto.

Il CdA inoltre stabilisce di identificare una specifica zona posta al piano seminterrato, quota + 9,70, della costruenda struttura secondo il progetto di cui al permesso di costruire n° 30 del 4 settembre 2009, dove collocare i box e i posti auto coperti da assegnare a coloro che non hanno accettato le nuove condizioni.

3) Sul terzo punto all'Ordine del Giorno, il CdA delibera la liquidazione del compenso incentivante stabilito dall'articolo 92, comma 5, del Codice dei Contratti (D.Lgs. 163/2006) per gli interventi di riqualificazione del Centro di Educazione Ambientale e per la messa in opera dell'impianto fotovoltaico sempre nel suddetto CEA. Si sottolinea che il compenso risulta già contenuto all'interno dei singoli quadri economici degli interventi. Tale liquidazione viene stabilita seguendo i criteri di ripartizione del vigente Regolamento comunale, approvato con deliberazione della Giunta comunale n° 135 del 10 settembre 2002, considerato che le prestazioni professionali sono state eseguite in data anteriore al 1° gennaio 2009 e che quindi non vanno assoggettate alla disciplina introdotta dall'articolo 18, comma 4 sexies, del D.L. n°185/2008 convertito con modificazioni, dalla Legge n°2/2009. La ripartizione dell'incentivo viene stabilita nella seguente tabella riepilogativa:

| Descrizione dei lavori | Importo dei lavori | Incentivo lordo (1,5%) | Percentuale livello incentivo | Ripartizione |
|---|--------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Lavori di riqualificazione del Centro di Educazione Ambientale – Isola Palmaria | 257.024,17 | 3.855,36 | 40% (1.542,14) | R.U.P. (35%) |
| | | | | Assistenza R.U.P (5%) |
| Lavori di messa in opera impianto fotovoltaico sulla copertura del CEA Palmaria | 111.182,00 | 1.667,73 | 40% (667,09) | R.U.P. (35%) |
| | | | | Assistenza R.U.P (5%) |

Il CdA delibera, quindi, di liquidare all'arch. Massimiliano MARTINA, in qualità di R.U.P. la somma di Euro 1.933,07 e al Dott. Diego Ruscelli, per l'assistenza prestata la somma di Euro 276,16.

Il CdA, infine, conferisce incarico all'arch. Massimiliano MARTINA, in vista delle opere da eseguirsi a cura della Società, di predisporre una proposta di regolamento relativo al compenso incentivante conforme alle nuove disposizioni normative, in vigore dal 1° gennaio 2009, che lo stesso CdA si impegna ad esaminare ed approvare in una prossima seduta.

Non essendovi null'altro da discutere, i lavori dell'assemblea vengono chiusi alle ore 18,00.

IL PRESIDENTE

.....
(Giorgio Basso)



IL SEGRETARIO

.....
(Massimiliano Martina)



VERBALE RIUNIONE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE del 19 novembre 2009

L'anno duemilanove addì 19 del mese di novembre alle ore 10,30 presso la sede legale sita in Porto Venere, Via Garibaldi 9, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Porto Venere Sviluppo S.r.l.

Sono presenti i Sigg. Basso Giorgio presidente, Bello Ettore consigliere, Baracco Ilaria consigliere, Martina Massimiliano responsabile operativo dell'azienda.

Il Sig. Basso, in qualità di presidente della seduta, constatato che i consiglieri presenti raggiungono il numero legale, nomina segretario della seduta il Sig. Martina Massimiliano e dichiara la riunione validamente costituita ed atta a deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1) approvazione progetto esecutivo dei lavori di costruzione parcheggi e attrezzature pubbliche in località Fezzano - 1° stralcio funzionale;
- 2) varie ed eventuali.

- 1) Sul primo punto all'Ordine del giorno, l'arch. Martina illustra il progetto presentato dallo studio Arkedi Associati, che prevede l'esecuzione delle opere di scavo e di messa in sicurezza del versante nell'area di cantiere. L'intervento prevede la spesa complessiva di euro 487.857,83, suddivise secondo il seguente schema:


- opere soggette a ribasso d'asta euro 411.497,47;
- oneri per la sicurezza euro 12.726,73;
- somme a disposizione della stazione appaltante (IVA 10%, imprevisti, allacciamenti, oneri R.U.P.) euro 63.633,63.

Il CdA approva il progetto esecutivo e da mandato al R.U.P. per l'espletamento delle procedure di gara secondo quanto previsto dall'art. 7 del regolamento per l'affidamento dei lavori in appalto, approvato con verbale del CdA del 18 giugno 2009.

Il CdA conferisce mandato al Presidente, una volta espletate le formalità di gara, per la sottoscrizione del contratto d'appalto.

Non essendovi null'altro da discutere, i lavori dell'assemblea vengono chiusi alle ore 11,30

IL PRESIDENTE


(Giorgio Basso)

IL SEGRETARIO


(Massimiliano Martina)