



Consorzio Sibari Città del Mare
Consorzio Mancoop Sibartide scarl
Cda Salicetta – 87011 Cassano Allo Ionio
Numero verde 800913028
Tel/fax 0981.750619 Uffici Marina di Sibari
www.villaggiomarinadisibari.it

Cassano allo Ionio, li 10 dicembre 2009
14.12.2009 prot. 0026928

Spettabile
Comune di Cassano allo Ionio

Alla cortese attenzione
del Sindaco
Avv. Gianluca Gallo
E al Direttore generale

Oggetto: **Villaggio Marina di Sibari – proposta operativa – sospensione parziale efficacia affidamento gestione al Consorzio Sibari Città del Mare**

La presente nella qualità di legale rappresentante *pro tempore* del Consorzio Sibari Città del mare, soggetto gestore - giusta delibera consiliare n. 12/2006 – della manutenzione del Villaggio in oggetto, nonché della gestione dei servizi pubblici erogati in favore della relativa utenza.

Richiamando le precedenti comunicazioni, agli atti dell'intestata Amministrazione, con l'odierna nota la scrivente associazione consortile intende sottoporre all'attenzione del Comune – in forma riservata ed informale – un'articolata proposta operativa, utile a superare l'attuale situazione di crisi, più volte rappresentata, e – quale nostro auspicio – idonea ad implementare l'attuale impianto concessorio/gestionale delle necessarie condizioni di effettività, attraverso le quali garantire, da un lato, l'erogazione (continua) dei servizi pubblici all'utenza, dall'altro, la remuneratività dei relativi sforzi economici.

Dapprima, si offrirà una ricostruzione – ovviamente sintetica – di quello che, a nostro avviso, sono state le problematiche manifestatesi nel corso degli anni in cui il Consorzio ha operato.

1. Le attualità criticità emerse

I primi 3 anni di attività conseguenti alla delibera consiliare n. 12/2006 di affidamento della gestione del Villaggio al Consorzio, hanno inequivocabilmente evidenziato una serie di gravi criticità:

- a) l'impianto concessorio/gestionale prevedeva sì delle facoltà in capo al Consorzio, ma non erano chiari i meccanismi per rendere le prime operanti;
- b) la mancata regolarizzazione amministrativa, da parte degli utenti del servizio idrico, dei singoli rapporti contrattuali;
- c) il graduale spontaneo inadempimento della maggioranza degli utenti/comproprietari nel pagamento dei canoni dell'erogazione dell'acqua – della depurazione da versare al Comune e dei servizi propriamente comuni.

La sostanziale ineffettività – almeno parziale - del meccanismo concessorio/gestionale, a nostro avviso non imputabili al Consorzio concessionario, né della società Mancoop, società di gestione di cui il primo si è avvalso, in quanto dotata delle necessarie strutturazioni e

qualificazioni richieste dalla complessità delle attività da svolgere e dalla legge – e l'avvenuto esborso di ingenti somme, per assicurare la continuità dei servizi pubblici erogati nel Villaggio, rende ineludibile individuare le soluzioni operative necessarie a superare l'attuale situazione di crisi.

2. Le proposte di intervento

Appare evidente che l'erogazione dei servizi all'interno del Villaggio, oggetto del rapporto concessorio in corso, debba essere assicurata. A tal proposito, richiamando i principi, di diritto positivo, posti a presidio della gestione dei servizi pubblici, quest'ultima deve avvenire nel rispetto dei seguenti cardini:

- ✓ continuità della gestione;
- ✓ remuneratività della gestione attraverso la tariffa.

2.1. La programmazione degli interventi

Appare, a tal riguardo, decisivo che l'Amministrazione comunale proceda all'esatta individuazione – con la correlata quantificazione degli investimenti occorrenti – degli interventi di manutenzione, rifacimento e di riqualificazione da eseguire nel Villaggio, in un arco temporale ritenuto congruo e nel rispetto dei principi sopra richiamati.

Tale esame e sforzo programmatico è stato assolto dal Consorzio, in ottemperanza al Protocollo d'intesa stipulato con il Comune per la redazione di uno studio di fattibilità per la riqualificazione del Villaggio Marina di Sibari.

In considerazione di tale circostanza si indicano le attività che dovrebbero essere compiute:

- a) ricognizione dello stato di fatto all'interno del Villaggio, per quanto riguarda sia le singole unità immobiliari – risultando mancanti circa 300/400 immobili - che le parti comuni;
- b) approvazione dello studio di fattibilità (in avanti SDF), predisposto dal Consorzio concessionario;
- c) attivazione del procedimento per l'approvazione di un Accordo di Programma fra Comune, Provincia e Regione, anche per la riqualificazione del Villaggio sotto il profilo urbanistico (mediante apposita variante), la quale dovrà essere promossa – ove condivisa dall'Amministrazione comunale, quale Ente competente in via primaria – nelle forme e nelle sedi opportune;
- d) in occasione dell'approvazione dello SDF, che consentirà di includere gli interventi di manutenzione e di rifacimento delle opere di urbanizzazione all'interno del programma triennale delle opere pubbliche, il Consiglio comunale dovrebbe approvare le tariffe per la gestione dei vari servizi pubblici da affidare.

A tale ultimo proposito, si precisa che per ogni singolo servizio pubblico (idrico, igiene ambientale, verde, manutenzione strade e rete illuminazione pubblica, parcheggi pubblici), la tariffa sarà il risultato dell'istruttoria comunale in ordine ai seguenti elementi:

- ✓ piano degli investimenti;
- ✓ piano della gestione (erogazione servizio e manutenzioni).

Tutte le analisi preliminari dovranno essere contenute in un apposito piano economico-finanziario (PEF), il quale potrà prevedere la rimodulazione delle tariffe in caso di eventuale successivo ottenimento di finanziamenti pubblici.

- e) a quel punto l'Amministrazione potrà attivare una procedura di selezione del soggetto concessionario, coincidente con la tecnica della **finanza di progetto**, oggi interamente riformata nel Codice dei Contratti pubblici (D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.), avente ad oggetto la realizzazione e la gestione dell'insieme delle opere previste nello SDF;

Nell'ambito della predetta procedura di gara la bozza di Convenzione dovrà prevedere i meccanismi di gestione del rapporto concessorio in modo effettivo, sia a tutela del Comune concedente (indirizzo, vigilanza, sanzioni, approvazione progetti ed altro ancora) che del Concessionario (individuazione chiara degli obblighi, ma anche dei diritti, con particolare riferimento all'avvalimento degli Uffici e delle strutture comunali, dell'utilizzo di strumenti e forme di riscossione coattiva, nonché di strumenti di diffida per gli utenti inottemperanti);

- f) la gestione degli spazi comuni – in continuità alle previsioni contenute nella Delibera consiliare n. 12/2006 e dell'allegato schema di Convenzione – sarà, invece, assicurata dagli stessi comproprietari – attraverso lo scrivente Consorzio – nel rispetto delle disposizioni del diritto comune.

2.3. La gestione della fase transitoria.

L'attuale situazione gestionale del Villaggio Marina di Sibari rende opportuna – se non necessaria – ad avviso della scrivente l'immediata sospensione, parziale, dell'efficacia della delibera consiliare n. 12/2006 di affidamento della gestione al Consorzio, in considerazione dell'impossibilità ad oggi – incolpevole per il Consorzio medesimo – di assicurare la coesistenza dei due principi sopra richiamati: continuità dei servizi ed economicità/remuneratività della gestione.

Da qui l'ipotizzabilità del seguente percorso gestionale, fino all'espletamento della procedura di evidenza pubblica di cui al precedente punto 2.2):

1. conservazione dei compiti di manutenzione ordinaria in capo al Consorzio, che continuerebbe a svolgere il compito generale di vigilanza, controllo e custodia del Villaggio – anche al fine di evitare il licenziamento di 5 unità lavorative, le quali hanno prestato la propria attività sin dal maggio 2006 - raggiungendo ognuno specifiche competenze per l'esperienza maturata "sul campo";
2. realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria, da individuare e programmare insieme al Consorzio, nonché la realizzazione degli interventi imprevisi ed urgenti da parte direttamente del Comune, facendo applicazione delle vigenti disposizioni in materia di appalto pubblico di lavori, servizi e fornitura (all'uopo procedendo – per evidenti ragioni di efficacia – ad affidare al Consorzio gli interventi di importo inferiore ai 40.000,00 euro in applicazione dell'art. 125 del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.) e i relativi pagamenti della energia elettrica;
3. nelle more, da un lato procedere alla sospensione dell'erogazione dell'acqua nei confronti degli utenti certamente morosi, dall'altro con la contestuale predisposizione dei contratti di somministrazione dell'acqua, da allegare agli atti di gara per la selezione del nuovo soggetto gestore;
4. sempre nelle more, il Comune dovrebbe procedere alla regolamentazione – unitamente al Consorzio – della disciplina degli spazi pubblici e di quelli comuni, attraverso la predisposizione delle tabelle millesimali, per ciò che riguarda i condomini, nonché la disciplina – provvisoria – dei parcheggi pubblici.
5. i costi di tali servizi, in linea con quanto fatto dal Consorzio negli anni precedenti, dovranno essere ripagati dai singoli utenti, mediante bollettazione di cui si farebbe carico il Comune, anche relativamente agli incassi.

Da ultimo, si ritiene che la durata della predetta sospensione parziale dell'efficacia dell'affidamento – di cui alla delibera consiliare n. 12/2006 – debba avvenire fino all'espletamento della gara pubblica di scelta del nuovo soggetto gestore e, comunque, per un periodo di 10 mesi (30 ottobre 2010), curando – in modo particolare – che gli interventi da eseguire *medio tempore* – avvengano in continuità del livello finora assicurato dal Consorzio.

La sospensione parziale dell'efficacia dell'affidamento dovrà avvenire mediante apposito verbale provvisorio di consegna – redatto insieme all'ufficio tecnico del Comune – al fine di rilevare tutte le componenti tecniche e accessorie di cui il Consorzio – attraverso la propria società di gestione Mancoop – ha dotato – negli anni – tutti gli impianti tecnologici del villaggio per rendere efficaci ed efficienti tutti i servizi svolti. Tale verbale provvisorio dovrà riportare sia

le strutture realizzate (assentite dall'Amministrazione comunale) con gli investimenti in ammortamento - come il nuovo sistema di potabilizzazione – che le manutenzioni straordinarie effettuate su tutti i sistemi di sollevamento delle stazioni fognarie – come la revisione e la sostituzione di tutte le elettropompe.

Nel restare a disposizione per i chiarimenti che dovessero risultare necessari, confidiamo nell'accoglimento dell'odierna proposta di intervento, nella comune convergente tutela degli interessi pubblici alla riqualificazione e gestione del Villaggio Marina di Sibari.

In attesa di un tempestivo riscontro, anche confermando sin d'ora la disponibilità a discutere con l'intestata Amministrazione in un'apposita riunione la problematica emarginata, porgiamo distinti saluti.

Sicuri di un cortese riscontro, porgo i miei più cordiali saluti.

Il Presidente – Liborio Piscitelli