



PORTO DI CECINA SPA

www.portodicecina.it
info@portodicecina.it

Cari Soci,

Nell'ottica di un controllo e riordino della situazione relativa ai costi di erogazione dei servizi portuali per i proprietari di posti barca, e alle tariffe applicate ai contratti di ormeggio per gli affittuari, e con l'intento di agire con equità e trasparenza, siamo a comunicarvi le seguenti informazioni:

- **le tariffe attualmente in vigore, e relative modalità di applicazione**, per entrambe le tipologie:
 - o **Canoni annui di erogazione dei servizi portuali per i proprietari di posti barca**
 - o **Tariffe dei contratti di ormeggio e relative condizioni, per gli affittuari**
- I prossimi passi che intendiamo avviare da subito per concordare delle nuove modalità di applicazione che meglio rispettino i principi di equità e correttezza ai quali ci ispiriamo. Questi prossimi passi saranno avviati di concerto con i comitati esistenti, e recependo le indicazioni di qualsiasi Socio voglia e possa contribuire
- La situazione dei crediti attualmente esistenti da parte della Cecina Servizi Portuali e le modalità con le quali intendiamo procedere da subito per il loro recupero

Le tariffe attualmente in vigore, e relative modalità di applicazione

Questa sezione è suddivisa in quattro parti, ognuna corrispondente ad una delle diverse possibili tipologie di cliente:

- Socio proprietario di posto barca regolarmente rogitato, il quale è soggetto al pagamento di un canone annuo per la erogazione dei Servizi Portuali
- Socio "promissario acquirente", ovvero titolare di un contratto preliminare per l'acquisto di un posto barca, non ancora rogitato perché non esistente, o perché bloccato da ipoteca. Anch'egli è soggetto al pagamento di un canone annuo per la erogazione dei Servizi Portuali
- Cliente titolare di un contratto di ormeggio (cosiddetto "affittuario"), il quale è invece soggetto al pagamento di una tariffa annua di "affitto"
- Cliente affittuario di un posto barca presso il pontile Martini, anch'egli soggetto al pagamento di una tariffa annua di "affitto"

Socio proprietario di posto barca regolarmente rogitato

In questa categoria si trovano attualmente 184 posti barca, ognuno di proprietà di un Socio della Porto di Cecina S.p.A.

Questi Soci sono tenuti al pagamento di un canone annuo per la erogazione dei Servizi Portuali, che come riportato nel cosiddetto "rogito numero 1" e referenziato in ogni rogito successivo, sono le seguenti **(IVA Inclusa)**:



PORTO DI CECINA SPA

www.portodicecina.it
info@portodicecina.it

CECINA SERVIZI PORTUALI SRL

TARIFFE 2016

**canone annuo servizi
portuali**

Cat. Di Lungh	Lungh FT DA mt	Lungh FT A mt	Z
			PB di proprietà
			Canone ANNUO Servizi Portuali
8	7,51	8,40	1.129
9	8,41	9,45	1.377
10	9,46	10,50	1.653
11	10,51	11,55	1.963
12	11,56	12,60	2.303
13	12,61	13,65	2.669
14	13,66	14,70	3.076
15	14,71	15,75	3.510
16	15,76	16,80	3.968
17	16,81	17,85	4.469
18	17,86	18,90	4.992



PORTO DI CECINA SPA

www.portodicecina.it
info@portodicecina.it

Le tariffe del canone annuo sono dovute per dimensione del **posto barca**, con un'ulteriore riduzione nel caso il Socio utilizzasse un posto barca di dimensioni sovradimensionate rispetto alla barca ospitata.

In altre parole, **se il Socio possiede un posto barca e una barca da 12 metri, è tenuto al pagamento del canone annuo da 12 metri. Se tale Socio però nel posto barca da 12 metri ospita una barca di lunghezza inferiore ai 12 metri, egli è tenuto al pagamento del canone annuo di 1 livello inferiore**, ovvero a quello corrispondente alla barca da 11 metri (e questo a prescindere dalle effettive lunghezze della barca).

Le tariffe soprariportate sono le medesime dal 2016, e così pure la logica di applicazione sopra descritta.

Il personale del Porto provvederà nei mesi a venire ad effettuare un censimento effettivo di tutte le barche e delle effettive lunghezze, onde verificare la corretta applicazione di quanto sopra.

Qualora si fosse a conoscenza di casi non rispondenti a tale logica, si prega gentilmente di farli presente alla reception del porto, onde poter assumere le necessarie misure correttive.

Socio “promissario acquirente”, ovvero titolare di un contratto preliminare per l’acquisto di un posto barca non ancora rogato

In questa categoria si trovano attualmente 150 Posizioni. Ognuno di questi Soci ha versato una parte o tutto il corrispettivo per l’acquisto del Posto Barca, ma non ha ancora potuto rogare per motivi indipendenti dalla Sua volontà.

Anche tali Soci sono attualmente soggetti al pagamento dei medesimi canoni di erogazione dei Servizi Portuali come riportato sopra per i Soci Proprietari di posti barca regolarmente rogati.

Si precisa inoltre che le condizioni di cui sopra vengono applicate solo nel caso il Socio occupi effettivamente un posto barca con una barca. Se il Socio decide di NON occupare il posto barca, e di lasciare il suo posto barca di “futura proprietà” (se esistente) in gestione alla Cecina Servizi Portuali, non è tenuto al pagamento di alcun canone.

Il personale del Porto provvederà nei mesi a venire ad effettuare un censimento effettivo di tutte le barche presenti e delle effettive lunghezze, onde verificare la corretta applicazione di quanto sopra.

Qualora si venisse in futuro a conoscenza di casi non rispondenti a tale logica, si prega gentilmente di farli presente alla reception del porto, onde poter assumere le necessarie misure correttive.



PORTO DI CECINA SPA

www.portodicecina.it
info@portodicecina.it

Cliente titolare di un contratto di ormeggio (cosiddetto "affittuario")

I posti barca disponibili per affitto sono 333.

I clienti interessati ad utilizzare la struttura del Porto per ospitare la propria barca saranno tenuti al pagamento di un canone annuo di "affitto ed erogazione dei servizi portuali" secondo un nuovo contratto di ormeggio, pubblicato sul sito.

Le tariffe per l'utilizzo annuale delle strutture del Porto sono definite in base alla lunghezza della barca e sono le seguenti **(IVA inclusa)**:

</



PORTO DI CECINA SPA

www.portodicecina.it
info@portodicecina.it

Come sopra accennato, tali tariffe sono le medesime attualmente in vigore e resteranno inalterate anche fino a fine 2021. Eventuali utilizzi del Porto per periodi più brevi di un anno saranno tariffati secondo la corrispondente colonna della tabella, o facendo riferimento alla colonna "Listino" per periodi non previsti dalle altre colonne.

Il personale del Porto provvederà nei mesi a venire ad effettuare un censimento effettivo di tutte le barche presenti e delle effettive lunghezze, onde verificare la corretta applicazione di quanto sopra.

Qualora si venisse in futuro a conoscenza di casi non rispondenti a tale logica, si prega gentilmente di farli presente alla reception del porto, onde poter assumere le necessarie misure correttive.

Cliente affittuario di un posto barca presso il pontile Martini

In questa categoria si trovano attualmente 123 Posizioni.

Presso i Pontile Martini sono ormeggiate barche di lunghezza inferiore a 8 metri, che pagano tariffe dipendenti dalla effettiva lunghezza e che vanno da un minimo di 498 Euro ad un massimo di 1.653 Euro all'anno.

I prossimi passi

Da un attento esame di quanto sopra, emergono alcune potenziali questioni da affrontare nei canoni di utilizzo dei servizi portuali per i Soci, per esempio il potenziale problema di equità tra i diversi promissari acquirenti e anche con gli altri Soci, in quanto alcuni promissari acquirenti hanno versato tutto il corrispettivo per l'acquisto del posto barca, mentre altri ne hanno versato solo una minima parte.

Una prima ipotesi di intervento **potrebbe essere:**

- Per i **Soci Proprietari**, eliminare la possibilità di pagare la tariffa N-1 quando si utilizza un posto barca con una barca di dimensioni minori dello stesso. Ciò in quanto ci sembrerebbe corretto ripartire le spese in base alle dimensioni del posto barca, come solito avviene nei condomini.
- Per i **Soci Promissari acquirenti** introdurre una progressiva maggiorazione del Canone, dipendente da quanto il Socio ha versato sul totale del Posto barca.



PORTO DI CECINA SPA

www.portodicecina.it
info@portodicecina.it

La nostra intenzione è di avviare nell'immediato futuro un confronto con tutti i Comitati esistenti, e con tutti i Soci che vorranno contribuire, allo scopo di indirizzare le tematiche di cui sopra.

Infine, è nostra intenzione avviare in gruppo di lavoro composto da alcuni Soci che si vorranno proporre, e coordinati da un coordinatore da designarsi, che inizi ad affrontare la questione di definire un draft di regolamento di condominio per i clienti della Darsena, pur nelle more della definizione e applicazione delle tabelle millesimali per la ripartizione dei costi che è prevista, come riportato nei vostri rogiti, a partire dal momento successivo al collaudo finale del Porto.

Le situazione dei crediti esistenti e le nuove modalità di intervento

Da un esame della situazione esistente dei crediti vantati dalla Cecina Servizi Portuali, è emerso che ad oggi essa vanta un totale di circa **210.000 euro di crediti**.

- Circa **70.000** verso i **proprietari di barche nell'area parcheggio**
- Circa **140.000** verso i **proprietari di posto barca**

Nel futuro di opererà da subito, nell'interesse della Società, con le seguenti modalità

- 1) Intervenendo su tutte le posizioni con eventuale affido della pratica ad un legale che sta già collaborando con la società per la risoluzione della problematica
- 2) **Impedendo da subito la pratica della "compensazione"**, peraltro contabilmente scorretta in questa fase concordataria, ovvero dello scontare i debiti di un Socio per servizi vari dal totale ancora dovuto per l'acquisto del posto barca.

Sperando di aver fatto cosa gradita e contribuito alla trasparenza ed equità, rimaniamo a disposizione per eventuali chiarimenti e porgiamo cordiali saluti

Il CDA della Cecina Servizi Portuali