

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI CERVIA
(PROVINCIA DI RAVENNA)

CONCESSIONE DI AREA DEMANIALE MARITTIMA E DI MARE TERRITORIALE PER LA
GESTIONE DI UNA STRUTTURA DEDICATA ALLA NAUTICA DA DIPORTO ED ANNESSO
PARCHEGGIO NELL'AMBITO PORTUALE DI CERVIA

L'anno duemila___ (2017), addì ___ del mese di __, ore ___ in __, presso la Residenza Municipale.
Avanti a me _____, Segretario Comunale, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 18.08.00, n.267, si sono costituiti:

da una parte il _____, nato a ___ (___) il ____, Dirigente del Settore ___ del Comune di Cervia domiciliato per la carica presso la Residenza Comunale in Cervia, Via Garibaldi n. 1, che nel presente atto interviene non in nome proprio ma in nome e per conto del Comune medesimo (C.F. 00360090393), in virtù dei poteri conferiti dal Decreto Legislativo n.267/2000 - dall'art. 53 dello Statuto Comunale ed in esecuzione della Determina Dirigenziale n. ___ del ___;

E

dall'altra il Sig. _____, nato a ___ (___) il giorno __, in qualità di Legale Rappresentante della Ditta __, con sede a ___ (___) in via __ n. __ C.F. __ e P. IVA __, come da certificato della Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura n. CEW/_____ del __, in atti acquisito; *i quali si trovano nelle condizioni prescritte dalla vigente legge notarile e rinunciano, d'accordo fra loro e con il mio consenso, all'assi-stenza dei testimoni. Detti comparenti, dell'identità personale dei quali io Segretario Generale mi sono accertato, mi fanno richiesta di ricevere il presente atto al quale*

PREMETTONO CHE

Con provvedimento dirigenziale n° 297 del 10 marzo 2016 è stata dichiarata ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 lett. D) del Codice della Navigazione RD 327/1942 e dell'art. 26 del regolamento di esecuzione DPR 328/1952, della concessione demaniale marittima rilasciata alla soc. Marina di Cervia Srl di cui all'atto di sottomissione rep.n. 724 del 28.04.1973 e successivo atto formale di concessione rep.n. 10773 del 7.5.1986 in favore della Marina di Cervia s.r.l.;

con Determina dirigenziale n. 1448/2016 l'amministrazione ha dichiarato ulteriormente la decadenza della concessione annessa ed accessoria ad uso parcheggio n° 31/2009 Rep. 9227, ai sensi dell'art. 47 del Codice della Navigazione;

in ragione dell'urgenza connessa alla continuità del servizio e della gestione si è proceduto all'indizione di una procedura ad evidenza pubblica con Determina n. _____ per l'individuazione del soggetto gestore del porto in via temporanea;

con Determina n. _____ è risultato aggiudicatario definitivo della procedura anzidetta

VISTO

- L'art. 36 e 37 del Codice della Navigazione;
- L'art. 8 del regolamento di esecuzione;
- L'art. 3 della L.R. Emilia Romagna 31 maggio 2002, n. 9;

TUTTO CIO' PREMESSO

fra le parti come sopra costituite previa ratifica e conferma della narrativa che precede e degli atti in essa richiamati, che dichiarano parte integrante del presente contratto, anche se non materialmente allegati, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1- OGGETTO E DURATA

Il Comune di Cervia concede a la temporanea occupazione e l'uso di una zona demaniale marittima della superficie complessiva di mq. 42.930,00 di cui mq. 30.567,00 di specchio acqueo e mq. 7.749,00 di area scoperta e mq. 4.614,00 di area occupata da opere tra cui rientrano immobili in corso di iscrizione al registro dei beni del demanio marittimo quali pertinenze ai sensi dell'art. 29 del codice della navigazione, oltre all'occupazione di un'area scoperta annessa ed accessoria di mq. 5.359,00 ad uso parcheggio, così come indicato nella tavola planimetrica allegata (ALL. A).

La presente concessione ha la durata di 12 mesi decorrenti dalla consegna del bene conferito in concessione in ragione dell'indifferibilità ed urgenza conseguente all'intervenuta dichiarazione di decadenza del precedente concessionario e della procedura accelerata per l'affidamento del bene esperita nelle more dell'indizione di una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto gestore .

E' facoltà del Comune di Cervia disporre la proroga della presente concessione per un periodo di sei mesi, per un periodo di sei mesi ma in ogni caso fino al15 ottobre dell'esercizio in corso, necessario alla celebrazione della gara per l'affidamento definitivo del porto turistico qualora entro il termine di scadenza non fossero concluse le procedure ad evidenza pubblica per l'individuazione del nuovo concessionario.

Art. 2 – MODALITA' D'USO E REGOLAZIONE DEI RAPPORTI IN CORSO

L'uso e la gestione del compendio oggetto della presente concessione contempla la facoltà di sfruttamento economico dei posti barca, dell'area ad uso parcheggio, degli spazi commerciali, e l'uso commerciale delle aree in concessione nei limiti delle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti e fatti salvi i diritti costituiti nel corso della concessione precedente per quei soggetti che hanno stipulato contratti di durata pluriennale la cui scadenza è prevista ad una data posteriore all'intervenuta dichiarazione di decadenza.

L'occupazione e la gestione del porto turistico cessano alla scadenza della presente concessione e quindi non potranno essere stipulati contratti eccedenti tale periodo temporale.

A tal uopo il concessionario riconosce il diritto all'occupazione dei posti ormeggio, ovvero degli altri diritti di godimento per spazi compresi nel bene oggetto della presente concessione, per gli utenti che siano in grado di comprovare la costituzione di contratti di ormeggio con la precedente gestione ovvero contratti di locazione o di uso e che siano stati conclusi prima dell'intervenuta dichiarazione di decadenza.

Tutti gli atti di disponibilità patrimoniale dei beni diversi da quelli indicati al punto che precede (posti barca, locali destinati all'esercizio di attività commerciali o direzionali, altri beni suscettibili di utilizzazione economica) competono al concessionario in virtù dello scopo della concessione e non coinvolgono l'amministrazione nei rapporti con i soggetti terzi fatto salvo l'eventuale esercizio dei poteri di polizia amministrativa previsti da leggi e regolamenti.

Il concessionario subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda dal precedente concessionario che non abbiano carattere personale.

L'efficacia dei contratti stipulati dal concessionario con i terzi è comunque subordinata alla vigenza della presente concessione e non potranno mai avere una durata superiore della concessione predetta.

Il concessionario è obbligato, a pena di decadenza, ad informare i terzi acquirenti di diritti d'uso dei beni conferiti in concessione degli obblighi assunti con la presente concessione, in particolare per quanto attiene agli effetti della scadenza, della revoca e della decadenza,

Art. 3 – NATURA E CARATTERISTICHE DELLE ATTIVITA'

Il concessionario si obbliga a provvedere alle seguenti attività per la gestione e la funzionalità del porto turistico ed alla ripartizione delle spese di gestione tra gli utenti:

- 1) Amministrazione e direzione del porto.
- 2) Gestione delle unità da diporto in transito.
- 3) Servizio radio VHF.
- 4) Manutenzione ordinaria delle aree comuni sistemate a verde.
- 5) Manutenzione ordinaria dei servizi igienici ad uso pubblico.
- 6) Servizio di pulizia dell'intera area oggetto di concessione.
- 7) Opere di dragaggio ordinarie della darsena.
- 8) Manutenzione ordinaria dei sistemi di ormeggio.
- 9) Manutenzione ordinaria dei fanali di ingresso.
- 10) Manutenzione ordinaria di tutti gli altri impianti, arredi, attrezzature ed opere portuali.
- 11) Illuminazione delle aree portuali, dei parcheggi e delle aree comuni.
- 12) Pulizia dello specchio acqueo portuale, delle banchine, dei pontili e delle aree comuni.
- 13) Sorveglianza del complesso.
- 14) Fornitura dei servizi all'utenza quali acqua, elettricità

Art. 4 – SPESE DI GESTIONE

Per le spese conseguenti all'esercizio delle attività che il concessionario è tenuto a garantire all'utenza trovano applicazione i criteri indicati in sede di gara mediante tariffe che sono comunque soggette all'approvazione del Comune al fine di verificare la corrispondenza tra i costi sopportati ed il riparto tra gli utenti.

Art. 5 - SOSPENSIONE

L'esercizio della gestione non potrà mai essere sospeso salvo casi di forza maggiore da valutarsi dall'Amministrazione concedente, alla quale il concessionario dovrà notificare le relative circostanze immediatamente e comunque non oltre tre giorni dalla data in cui si sono verificate, rimanendo in facoltà del Comune di Cervia di autorizzare la sospensione per un periodo non superiore ad un mese.

In caso di sospensione non autorizzata, ovvero per un periodo superiore a quello assentito, sarà applicata una penale di euro 100 al giorno per ogni giorno di sospensione, ferma restando la facoltà del Comune di Cervia di dichiarare la decadenza della concessione con le procedure previste dall'art. 47 del Codice della Navigazione.

L'ammontare delle somme dovute dal Concessionario per effetto del presente articolo potrà essere prelevato dalla cauzione.

Art. 6 - GARANZIE

A garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con il presente atto, a titolo di cauzione, il Concessionario ha già stipulato con l'Assicurazione _____ una polizza fideiussoria di Euro _____ escutibile a prima richiesta, in deroga a quanto previsto dall'art. 1957 cod. civ ed alla preventiva escussione del debitore garantito, che si allega al presente atto sub allegato B.

La cauzione resta valida sino all'avvenuta liberazione da parte del Comune di Cervia che avrà luogo soltanto a seguito dell'avvenuta riconsegna del bene demaniale ed all'esito dell'accettazione senza riserve.

Il concessionario riconosce ed accetta che nei casi previsti dal presente atto il Comune di Cervia può rivalersi sulla cauzione ed in tal caso è obbligato alla ricostituzione per l'intero entro 15 giorni dalla costituzione in mora da parte del Comune.

Art. 7 – CANONE

Per la concessione del bene demaniale di cui al presente atto il concessionario è obbligato al pagamento del canone nella misura stabilita dall'art. 03 del D.L. n. 400/93, così come convertito con

Legge n. 494/93 pari Euro 58.813,83, oltre ad €. di cui 2.940,69 a titolo di imposta regionale 5%, liquidato in via anticipata come da quietanza di pagamento che si allega al presente atto dando atto altresì che è tuttora pendente la procedura per l'incameramento del bene demaniale tra le pertinenze del demanio marittimo e pertanto la determinazione del canone ha natura provvisoria salvo conguaglio all'esito della definitiva procedura.

Art. 8 – CONDIZIONI PARTICOLARI

Il concessionario inoltre, si obbliga formalmente con il presente atto ad accettare senza alcuna riserva anche tutte le sotto elencate condizioni particolari, e prescrizioni specifiche esecutive, come individuate dall'Amministrazione concedente e dalle altre Autorità/Organi interessati per i pareri di competenza, ed in particolare a:

- a) assicurare la piena funzionalità e sicurezza dell'infrastruttura sotto il profilo dell'agibilità.;
- b) munirsi, obbligatoriamente e per tempo, di tutte le prescritte autorizzazioni di legge necessarie ad effettuare gli interventi che si rendessero necessari per consentire l'accesso e la navigabilità all'interno dello specchio acqueo del porto turistico;
- c) assicurare la qualità delle acque ;
- d) eseguire ogni intervento di manutenzione ordinaria necessaria per conservare la piena agibilità e funzionalità dell'opera portuale e di tutte le infrastrutture;
- e) mantenere un piano degli ormeggi costantemente aggiornato fornendone copia al Comune ed alla Capitaneria di Porto;
- f) impegnarsi formalmente, con il presente atto, ad ottemperare a tutti gli obblighi e le prescrizioni delle altre amministrazioni competenti in relazione all'utilizzo delle aree e specchi acquei assentiti, alla disciplina del traffico marittimo e della balneazione;
- g) a provvedere a tutti gli adempimenti necessari per la salvaguardia della integrità e del regolare funzionamento di ogni sistema, presidio, ed impianto tecnologico che soddisfi ad esigenze di pubblico interesse e/o servizio;
- h) a munirsi di ogni tipo di concessione, licenza, autorizzazione, permesso o ulteriore titolo, previsto dalle norme in vigore, di competenza di altri enti o uffici, intendendosi il presente atto valido ai soli fini demaniali marittimi, rispettando, altresì, a tal fine, tutte le prescrizioni, condizioni e oneri imposti da tutti gli enti a qualsiasi titolo competenti nonché di munirsi di ogni altro provvedimento autorizzativo richiesto in base alle disposizioni vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale e paesaggistica, per la realizzazione di eventuali opere, la manutenzione, le variazioni e l'esecuzione dei relativi lavori.
- i) la società concessionaria, ai sensi della Circolare n° 47 del Ministero dei Trasporti e della Navigazione del 05/08/1996 e del Dispaccio Prot. n. M_TRA/PORTI/855 PROT.EMERG. Class. A.2.50 emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Direzione Generale per i Porti in data 23/09/2009, dovrà mantenere sempre a disposizione il 10% dei posti barca alle unità in transito, le quali potranno fruire di tutti i servizi dell'approdo turistico dietro pagamento al concessionario, per tali servizi e per il periodo di sosta, delle relative tariffe.

Art. 9 - OBBLIGHI

Il concessionario ha l'obbligo di garantire il mantenimento e la funzionalità presso l'approdo di tutte le attrezzature necessarie (catenarie per ormeggio, gavitelli a mare, prese telefoniche, di acqua, di energia elettrica) per un regolare e corretto esercizio della gestione degli ormeggi e per l'ospitalità della flotta diportistica.

Il concessionario ha l'obbligo di provvedere alla pulizia delle banchine, di apprestare idonei depositi di raccolta dei rifiuti delle navi che vi approdano e dovrà impegnarsi a mantenere le acque libere da residui di idrocarburi, indicando, per l'inserimento nel piano della raccolta dei rifiuti portuali, specificatamente i mezzi e le procedure che intende all'uopo impiegare.

Potrà essere imposto alle unità che sostano nel porto la presenza a bordo di installazioni o contenitori eventualmente prescritti dal Comune di Cervia per la conservazione sino al momento dello smaltimento dei predetti rifiuti.

Il porto turistico deve essere dotato di idonee attrezzature antincendio e di stazioni radio di soccorso marittimo in VHF conformi alle prescrizioni del Ministero delle Comunicazioni.

Il concessionario non potrà destinare l'approdo o parte di esso ad attività diverse da quelle per cui il presente atto è rilasciato, senza preventiva autorizzazione dell'Autorità Concedente.

Il concessionario è tenuto a favorire e promuovere la valorizzazione del porto turistico, essendo un bene di pregio, anche turistico, che deve essere utilizzato a favore della collettività.

Art. 10 - CONSEGNA ED ACCETTAZIONE

Il bene demaniale viene concesso nello stato in cui si trova sia in superficie che in sottosuolo, restando a cura e spese del concessionario di eseguire i lavori che occorressero per adattamenti, ripristini, e quant'altro necessario per la regolare gestione del porto turistico e salva la responsabilità che al concessionario possa eventualmente derivare dai suddetti lavori.

Il concessionario, con il presente atto, si obbliga a osservare e far osservare, a chiunque spetti, dandone opportuna pubblicazione e diffusione all'interno della darsena e consegnandone copia ad ogni titolare di diritti d'uso e d'ormeggio, compresi quelli in transito, le prescrizioni dell'Autorità Marittima, disciplinante la navigazione nell'ambito del porto di Cervia, con particolare riguardo alla sicurezza della navigazione ed alla tutela degli interessi demaniali in genere, nonché quelle di cui al Regolamento per l'uso e l'esercizio del porto turistico di Cervia approvato dal Comune di Cervia con ordinanza dirigenziale n° 212/ 2012.

Art. 11 – MANUTENZIONE

Il concessionario si impegna a provvedere, per tutta la durata della concessione, alla perfetta manutenzione ordinaria ed a tutte le prescrizioni che, all'occorrenza, fossero dettate dall'Amministrazione concedente.

In caso di mancata o insufficiente manutenzione, l'Amministrazione concedente, qualora non applichi l'art. 47 del Codice della Navigazione, dopo opportuna diffida con fissazione del termine e dei lavori da eseguire, potrà provvedere d'ufficio a spese del concessionario all'esecuzione dei lavori necessari con facoltà di rivalersi sulla cauzione, fermo restando l'obbligo del Concessionario

per le spese eccedenti

Art. 12 - RICONSEGNA

Alla scadenza del presente atto o nei casi in cui l'Amministrazione concedente ai sensi dell'articolo 47 del Codice della Navigazione dichiara decaduto il concessionario o qualora il concessionario rinunci alla concessione, le opere erette complete di tutti gli accessori e delle pertinenze fisse ed in buono stato di manutenzione resteranno di assoluta proprietà dello Stato senza che al concessionario spetti alcun indennizzo, compenso o rimborso di sorta, ferma la facoltà da parte dell'Autorità concedente di richiedere, ove lo preferisca, la demolizione delle opere erette e la riduzione della zona in pristino stato, da farsi a cura e spese del concessionario, senza che ad esso competa compenso, indennizzo o rimborso di sorta.

Qualora il concessionario non adempia all'obbligo dello sgombero e della riconsegna del bene concesso, tanto in caso scadenza che in caso di revoca o decadenza della stessa il Comune avrà la facoltà, previa diffida, di procedere d'ufficio in danno del concessionario ed anche in sua assenza provvedendo al rimborso delle spese nei modi previsti dall'art. 84 del codice della navigazione.

Art. 13 - RINUNCIA

La società concessionaria accetta l'eventualità di pronunce giudiziarie che potrebbero determinare la sospensione o l'estinzione della presente concessione e rinuncia a sollevare qualsiasi riserva o richiesta risarcitoria nei confronti del Comune di Cervia.

Art. 14 – ASSICURAZIONE

L'Amministrazione concedente non assume alcuna responsabilità, in caso di distruzione totale o parziale delle opere costruite sul demanio marittimo, per effetto delle mareggiate, sia pure eccezionali, o per effetto di erosioni, né alcun onere di costruzione di opere di difesa.

Il concessionario dovrà assicurare le opere costruite presso una compagnia di assicurazione bene accetta all'Amministrazione concedente contro i danni del fulmine e dell'incendio per il valore delle opere. Le polizze assicurazione dovranno essere vincolate a favore dello Stato e depositate presso l'amministrazione concedente.

Il concessionario provvede con decorrenza dalla data di stipula del presente atto all'accensione di un polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi per un massimale di rischio non inferiore ad euro 2.500.000.

Art. 15 – PRELIEVO E REINTEGRA CAUZIONE

Per tutti i casi nei quali il presente atto preveda la facoltà della Amministrazione di prelevare somme dalla cauzione, resta inteso che tale facoltà possa essere esercitata dall'Amministrazione senza che occorra alcun provvedimento da parte dell'Autorità Giudiziaria, ed a ciò il Concessionario presta sin d'ora per sé e per i suoi aventi causa esplicito consenso.

Il Concessionario assume, inoltre, formale e tassativo impegno di reintegrare all'originario ammontare risultante dall'articolo 5 la cauzione ridotta per effetto dei suddetti prelievi entro 15 (quindici) giorni dalla notifica della relativa ingiunzione.

Art. 16 – ALTRE NORME APPLICABILI AL RAPPORTO

Con il presente atto il concessionario si obbliga ad osservare, oltre le condizioni risultanti degli articoli precedenti, anche le disposizioni contenute nel Codice della Navigazione e nel relativo Regolamento di Esecuzione, con le successive varianti, nonché nelle altre leggi e regolamenti vigenti.

Art.17 – PROCEDIMENTI GIUDIZIALI PENDENTI

Le parti si danno atto che è pendente ricorso promosso dal precedente concessionario avverso la dichiarazione di decadenza pronunciata nei confronti del precedente concessionario e pertanto la società concessionaria accetta l'eventualità di pronunce giudiziarie che potrebbero determinare la sospensione o estinzione della presente concessione e rinuncia con la stipula del presente atto a sollevare qualsiasi riserva o richiesta risarcitoria nei confronti del Comune di Cervia.

Nel caso di provvedimento giudiziario che disponga l'annullamento o la sospensione del provvedimento di decadenza adottato dall'amministrazione concedente nei confronti del precedente concessionario ovvero nel caso di provvedimento giudiziario che rimetta il precedente concessionario nella titolarità del bene demaniale oggetto della presente concessione il concessionario si obbliga alla riconsegna nei termini stabiliti dall'autorità giudiziaria, fermo restando i poteri di intervento autoritativi del Comune previsti dall'art. 11 in caso di inadempimento.

Art. 18 SPESE

Tutte le spese connesse e conseguenti al presente atto sono a carico del concessionario

Art. 29 DOMICILIO

Per tutti gli effetti del presente atto, il concessionario dichiara di eleggere il proprio domicilio in _____.

SI ALLEGANO materialmente, quali parti integranti e sostanziali della presente concessione:

a) Planimetria;

b) **Garanzia di cui all'art. _____ della presente concessione;**

c) Progetto presentato dal concessionario.

Questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, ai sensi di legge, è stato da me Segretario Generale letto ai componenti che lo hanno approvato e con me lo sottoscrivono. Consta di facciate n. ____ e quanto della presente.

Per l'Amministrazione Comunale

Per _____

L'ufficiale rogante