



## **AUTORITÀ DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE DI SARDEGNA**

**Ente Pubblico istituito ai sensi del D.lgs. in data 04.08.2016, n. 169**

**ATTO FORMALE PRAT. N. \_\_\_\_\_**

**REG. N. \_\_\_\_\_**

**REP. N. \_\_\_\_\_**

Atto Formale con cui l'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna con sede legale in Cagliari, Molo Dogana del Porto di Cagliari, concede alla Società/Ditta \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_, Numero REA: \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 36 del Codice della Navigazione, di occupare un locale di mq 131,79 ca (FABBRICATO N.1), un'adiacente area scoperta, asservita alla struttura, di mq 74,44 ca ubicati nel nuovo waterfront in Località Su Siccu del Porto di Cagliari da adibire a bar caffetteria e piccola ristorazione con somministrazione.

L'anno 2022, addì \_\_ del mese di \_\_\_\_\_, nella sede di Cagliari dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna, innanzi a me \_\_\_\_\_, Ufficiale Rogante designato a ricevere gli atti relativi a concessioni del demanio marittimo, alla presenza di due testimoni idonei ai sensi di legge, si sono personalmente costituiti:

### **DA UNA PARTE**

Il Prof. Avv. Massimo Deiana, nato a Cagliari (CA) in data 12.06.1962, codice fiscale: DNEMSM62H12B354X, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale Rappresentante Legale dell'Autorità stessa, giusto Decreto del Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili n.284 del



14.07.2021, di nomina a Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna, di seguito denominata "Autorità";

### **E DALL'ALTRA**

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_, il quale interviene alla sottoscrizione del presente atto in qualità di \_\_\_\_\_ della Società/Ditta \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_, Numero REA: \_\_\_\_\_.

### **PREMESSO CHE**

\_\_\_\_\_.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

**VISTA** la legge 28 gennaio 1994, n. 84 così come modificata dal D. Lgs. 4 agosto 2016 n. 169 "Riorganizzazione, razionalizzazione e semplificazione della disciplina concernente le Autorità Portuali di cui alla legge 28 gennaio 1994, n. 84, in attuazione dell'articolo 8, comma 1, lettera f), della legge 7 agosto 2015, n. 124" e dal Decreto Legislativo 13 dicembre 2017, n. 232 "Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 4 agosto 2016, n. 169, concernente le Autorità Portuali";

**VISTO** l'art. 8, comma 3, lett. h) della citata legge 84/94, che attribuisce al Presidente il compito di amministrare le aree e i beni del demanio marittimo compresi nell'ambito della circoscrizione territoriale di competenza, esercitando, sentito il Comitato di Gestione, le attribuzioni stabilite negli articoli da 36 a 55 e 68 del Codice della Navigazione nonché di esercitare

le competenze attribuite all'Autorità di Sistema Portuale dagli articoli 16, 17 e 18 della stessa legge;

**VISTI** gli articoli da 36 a 55 del Codice della Navigazione e relative norme di attuazione;

**VISTO** l'art. 18 Reg. Cod. Nav.;

**VISTO** il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili n.284 del 14.07.2021 di nomina del Prof. Avv. Massimo Deiana Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna;

**VISTO** il Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella Circoscrizione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna approvato con Delibera del Comitato di Gestione n. 30 del 30.12.2018, modificato e integrato con Delibera del Comitato di Gestione n. 17 del 30 novembre 2020;

**SENTITO** il Comitato di Gestione nella seduta del \_\_\_\_

**VISTO** il Decreto Presidenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_, con il quale questa Autorità, a conclusione del prescritto iter istruttorio, ha \_\_\_\_\_;

**VISTA** l'autorizzazione doganale prot. \_\_\_\_ /RU del \_\_\_\_\_, rilasciata dall'Agenzia delle Dogane - DTV Toscana, Sardegna e Umbria – Ufficio delle Dogane di Cagliari – Sezione Tributi e URP ai sensi dell'art.19 D.lgs n.374 del 08.11.1990;

**VISTI** gli atti di ufficio;

### **TUTTO QUANTO CIÒ PREMESSO**

Le parti comparenti, come sopra costituite, della cui identità io Ufficiale Rogante sono certo, confermando la narrativa precedente, che forma parte

integrante del presente atto formale, convengono e stipulano quanto segue.

### **Articolo 1 - Oggetto della concessione**

L'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna (d'ora in poi Autorità), **concede in uso esclusivo**, ai sensi dell'art. 36 del Codice della Navigazione, alla Società/Ditta \_\_\_\_\_ (d'ora in poi Concessionario), con sede legale in \_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_, Numero REA: \_\_\_\_\_, **che accetta**, di occupare un locale di mq 131,79 ca (FABBRICATO N.1), un'adiacente area scoperta, asservita alla struttura, di mq 74,44 ca ubicati nel nuovo waterfront in Località Su Siccu del Porto di Cagliari, censiti al Catasto Terreni del Comune censuario di Cagliari al Foglio 23 Sez. A – Particella 2590, come da Modello D1 ed elaborati tecnici facenti parte integrante del presente provvedimento (**ALLEGATO N. 1**), da adibire a bar caffetteria e piccola ristorazione con somministrazione.

I parcheggi a disposizione degli utenti sono individuati nella planimetria allegata (**ALLEGATO N. 2**).

I beni demaniali vengono concessi nello stato in cui si trovano, sia in superficie che in sottosuolo e soprasuolo, restando a cura e spese del Concessionario l'esecuzione dei lavori che occorressero per adattamenti, bonifiche, ripristini, escavazioni, colmature del bene stesso, deviazioni o prolungamenti di fogne, di condutture sotterranee od aeree etc., e salva la responsabilità che al Concessionario possa eventualmente derivare dall'esecuzione dei suddetti lavori.

### **Articolo 2 - Durata della concessione**

La concessione demaniale marittima ha la durata di anni 10 (dieci), con decorrenza dal \_\_\_\_\_ e scadenza il \_\_\_\_\_.

La presente concessione si intende assentita per quanto di competenza dell'Autorità, nei limiti dei diritti che competono all'utilizzo del Demanio Marittimo e fatti salvi eventuali diritti di terzi.

### **Articolo 3 - Validità**

La durata della concessione è subordinata e strettamente connessa alla validità dell'autorizzazione prevista dalla vigente normativa per l'esercizio dell'attività, cosicché, in mancanza di questa, per cause imputabili al Concessionario, troverà applicazione il disposto di cui all'art. 47, lett. f), del Codice della Navigazione.

### **Articolo 4 - Canone**

Ai sensi dell'articolo 1, commi 250 – 256 della legge 296/06, delle indicazioni operative della nota – prot.n. 2007/7162/DAO dell'Agenzia del Demanio e delle Circolari del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 22 del 25.05.2009 e n. 26 del 23.07.2009 e del "Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella circoscrizione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna" approvato con Delibera del Comitato di Gestione dell'Autorità n. 30 del 20.12.2018 e ss.mm.ii., nonché ai sensi dell'art. 100 del D.L. 14.08.2020 n. 104 convertito, con modificazioni, in Legge 13.10.2020 n. 126, il canone annuo provvisorio, salvo conguaglio, maggiorato dell'offerta in sede di gara è determinato in € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Oltre al canone offerto in sede di gara, il concessionario dovrà

corrispondere all'Autorità la rata annuale (non soggetta a rialzo) dell'ammortamento concernente il recupero della spesa sostenuta dall'Autorità per la realizzazione del fabbricato, pari a € 8.332,85 (ottomilatrecentotrentadue/85) / anno.

Il canone annuo complessivo, determinato dalla somma del canone offerto in sede di gara e della rata annuale di ammortamento, deve essere corrisposto annuale e anticipato, per tutta la durata della concessione.

Il canone offerto in sede di gara, al netto della rata di ammortamento, sarà aggiornato annualmente sulla base dell'indice ISTAT in aumento/diminuzione, debitamente attualizzato sulla base degli indici relativi alle concessioni demaniali marittime, giusto Decreto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, così come previsto dalla Legge n. 494 del 04.12.1993 e conformemente alla Legge e alle Circolari Ministeriali.

La concessione è inoltre soggetta a registrazione a spese del Concessionario nella misura del 2% di Imposta di Registro sul valore totale della concessione.

Il valore complessivo della concessione (canone complessivo annuo x numero anni) è stabilito provvisoriamente in € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) per un'Imposta di Registro provvisoria pari ad € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Il concessionario ha corrisposto, in data \_\_\_\_\_, il canone annuo complessivo anticipato, richiesto con l'ordine di pagamento n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, come da reversale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



Resta fermo che il canone potrà subire modificazioni in relazione ai nuovi criteri di valutazione che potrebbero essere stabiliti in sede locale o ministeriale e, pertanto, il concessionario si impegna, col presente titolo, a corrispondere l'eventuale maggiore importo.

Il ricorso avverso la determinazione del canone demaniale non produce effetto sospensivo del pagamento.

In caso di ritardato pagamento delle somme dovute, inerenti il canone della concessione rilasciata con il presente atto, è dovuta la penalità di mora, attualmente stabilita, con Decreto del Presidente dell'Autorità n. 438 del 15.11.2018, nella misura del tasso legale maggiorato di 1 (uno) punto percentuale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47, lett. d), del Codice della Navigazione il numero di rate è fissato in numero una intera annualità del canone demaniale, da corrispondere entro e non oltre 20 (venti) giorni dalla data di ricezione del relativo ordine di pagamento.

### **Articolo 5 - Spese**

Sono a carico del Concessionario tutte le spese inerenti al rilascio della presente concessione e gli oneri fiscali conseguenti, nonché eventuali imposte e tributi, anche futuri, concernenti i beni oggetto della concessione.

Ai sensi della vigente normativa, inoltre, il Concessionario è soggetto passivo dell'Imposta sugli immobili ed è tenuto, in quanto tale, al versamento della stessa.

Ai sensi della Circolare Prot. n. M\_TRA/DINFR2592 del 04.03.2008, emanata di concerto dal Ministero dei Trasporti, dall'Agenzia del Demanio



e dall'Agenzia del Territorio, è onere del Concessionario provvedere alla presentazione degli atti catastali relativi alle variazioni soggettive e oggettive riguardanti i beni demaniali in concessione.

### **Articolo 6 - Cauzione**

Il Concessionario ha costituito, ai sensi dell'art. 17 Reg. Cod. Nav., la cauzione per un importo di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), pari alla somma di un importo pari a tre volte il canone annuo offerto in sede di gara e della rata annuale di ammortamento, mediante polizza fideiussoria per cauzioni n. \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, a garanzia degli obblighi assunti con la presente concessione, tra cui il regolare pagamento del canone demaniale marittimo e la rimessa in pristino stato, a scadenza della concessione demaniale marittima e di suoi eventuali rinnovi, dei beni demaniali concessi, compresa la demolizione delle opere di facile rimozione eventualmente erette sul demanio marittimo.

Ai sensi del citato articolo, la cauzione non dovrà mai risultare inferiore pari alla somma di un importo pari a tre volte il canone annuo offerto in sede di gara e della rata annuale di ammortamento, aggiornato annualmente ai sensi dell'art. 4 della legge 4.12.1993 n. 494 mediante Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, sulla base della media degli indici determinati dall'ISTAT per i prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati e per i corrispondenti valori degli indici dei prezzi alla produzione dei prodotti industriali.

La cauzione è prestata a garanzia degli obblighi assunti con la presente concessione demaniale marittima, anche se venuti a conoscenza del



garante successivamente alla scadenza della fideiussione o ad intervenuta revoca della concessione.

La garanzia resta valida sino alla dichiarazione di svincolo dopo il completo e regolare adempimento degli obblighi contrattuali assunti con il presente titolo e risolta ogni eventuale controversia.

Ogni eventuale variazione alla fideiussione potrà avvenire solo previo consenso dell'Autorità.

L'Autorità, in caso di inadempienza agli obblighi derivanti dalla concessione, può, a suo insindacabile giudizio, incamerare, in tutto o in parte, la cauzione, oppure rivalersi su di essa per il soddisfacimento di crediti o per rimborso di spese, e ciò anche nel caso in cui l'Autorità non si avvalga della facoltà di dichiarare la decadenza della concessione, restando il Concessionario tenuto a reintegrare la cauzione.

Il Concessionario si impegna a garantire la continuità della fideiussione prestata per tutta la durata della concessione, provvedendo, ad ogni scadenza, a rinnovarla con l'anticipo necessario.

Il Concessionario resta comunque sempre responsabile degli oneri derivanti dagli obblighi assunti con il presente atto, anche oltre la somma costituita a titolo di cauzione.

#### **Art. 7 - Assicurazione delle pertinenze e impianti**

Il concessionario ha assicurato le pertinenze demaniali marittime presso la Compagnia \_\_\_\_\_ con polizza n. \_\_\_\_\_ emessa in data \_\_\_\_\_, con vincoli a favore dell'Amministrazione dello Stato e per essa all'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna, per il valore a nuovo del bene

demaniale concesso, per un massimale di € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) contro i danni per qualunque rischio, compreso l'incendio, rischio locativo, fulmine, scoppio e il ricorso terzi.

La polizza assicurativa resta valida sino alla dichiarazione di svincolo ovvero a restituzione dell'originale della polizza da parte dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna.

Il mancato o ritardato pagamento del premio o di supplementi di premio non è opponibile all'Amministrazione ai fini della validità della polizza assicurativa.

L'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna ha facoltà di pagare i premi insoluti entro un mese dalla ricezione della comunicazione scritta del mancato rinnovo dell'assicurazione, fermo restando anche in tale periodo la validità ed efficacia della polizza.

Ogni eventuale variazione della polizza potrà avvenire solo previo consenso dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna.

Il vincolo della suddetta polizza a favore dell'Amministrazione dello Stato e per essa l'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna, non libera il concessionario dalla responsabilità sulla regolarità dei pagamenti delle rate di premio alla Compagnia assicuratrice.

Nel caso di totale distruzione o danneggiamento parziale delle opere, l'indennizzo pagato dall'assicuratore spetta all'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna e la concessione, qualora sia reso impossibile il godimento, si intenderà risolta. In ogni caso, a prescindere dall'operatività della copertura assicurativa stipulata, il concessionario è obbligato a



rifondere all'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna gli eventuali danni che potrebbero essere causati ai beni demaniali oggetto della presente concessione.

Il concessionario, consapevole delle sanzioni penali previste dagli art. 76 e 77 e ss.mm.ii. del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci dichiara, mediante la sottoscrizione del presente atto, di aver provveduto, prima della stipula dello stesso, al regolare pagamento del premio della polizza assicurativa sopra citata.

#### **Articolo 8 – Scadenza e rinnovo**

Nel giorno della scadenza della concessione, il Concessionario dovrà sgomberare a proprie spese l'area demaniale occupata asportando i manufatti impiantati, e quindi riconsegnarla nel pristino stato all'Autorità, salvo che questa non consenta di rinnovare la presente concessione su una nuova domanda del Concessionario, da presentarsi entro un tempo congruo prima di detta scadenza, in modo che, all'epoca in cui questa dovrà verificarsi, sia completato l'iter istruttorio relativo al rinnovo, e in caso positivo, siano pagati il canone e gli ulteriori oneri relativi al nuovo periodo della concessione.

I beni dovranno essere restituiti, al termine della concessione, in perfetto stato d'uso e manutentivo, ossia nelle medesime condizioni iniziali, fatta salva la naturale vetustà.

#### **Articolo 9 – Revoca**

L'Autorità, ai sensi degli articoli 42 e 48 del Codice della Navigazione, avrà sempre facoltà di revocare in tutto od in parte la presente concessione nei

casi e con le modalità previste dalla vigente legge.

### **Articolo 10 - Decadenza**

L'Autorità, ai sensi degli articoli 47 e 48 del Codice della Navigazione, può dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione senza che lo stesso abbia diritto ad indennizzi, compensi, risarcimenti o rimborsi di sorta, qualunque sia il periodo trascorso dall'inizio della concessione.

La mancata attuazione del Piano Economico Finanziario ed il rispetto dei tempi previsti dallo stesso, come offerto in sede di gara, comporta la decadenza del concessionario ai sensi dell'art. 47 Cod. Nav.

### **Articolo 11 - Rinuncia**

In caso di rinuncia alla Concessione per motivate ragioni accolte dall'Autorità, il Concessionario resterà obbligato a corrispondere all'Autorità il canone per l'intera annualità in cui si svolgerà lo sgombero e il ripristino delle zone occupate, qualora l'Autorità non ritenga di voler acquisire le opere realizzate, anche nel caso in cui lo sgombero ed il ripristino si concludano prima dello scadere dell'annualità medesima.

Nel caso in cui l'Autorità non ritenga adeguatamente motivate le ragioni della rinuncia, questa avrà il diritto di incamerare la cauzione prestata dal Concessionario.

### **Articolo 12 – Sgombero delle aree**

Nel caso di rinuncia, scadenza, revoca e/o decadenza della concessione, il Concessionario ha l'obbligo di sgomberare, a proprie spese, l'area demaniale occupata, asportando i manufatti impiantati e di riconsegnare

l'area stessa nel pristino stato all'Autorità a semplice intimazione scritta che sarà notificata all'interessato.

In caso di irreperibilità del Concessionario, terrà luogo della notifica l'affissione dell'ingiunzione, per la durata di venti giorni, nell'Albo Pretorio del Comune entro il cui territorio si trova la zona demaniale occupata.

Qualora il Concessionario non adempia all'obbligo dello sgombero e della riconsegna della zona concessa, tanto alla scadenza della concessione che in caso di rinuncia, revoca o di dichiarazione di decadenza della stessa, l'Autorità provvederà d'ufficio in danno del Concessionario ed anche in sua assenza, imponendo il rimborso delle eventuali spese nei modi prescritti dalle vigenti disposizioni, oppure rivalendosi, ove lo preferisca, sulle somme che potranno ricavarsi dalla vendita dei materiali di demolizione dei manufatti eretti, vendita che l'Autorità avrà facoltà di eseguire senza formalità di sorta, restando in tal caso integre le responsabilità del Concessionario per le eventuali maggiori spese delle quali l'Autorità potrà imporre il rimborso nei modi prescritti dalle vigenti disposizioni.

### **Articolo 13 – Nuove opere**

All'interno delle aree demaniali, il Concessionario non potrà erigere, demolire o variare alcuna opera senza la preventiva autorizzazione dell'Autorità.

Prima dell'inizio di qualsiasi opera, il Concessionario dovrà presentare istanza all'Autorità con i relativi progetti esecutivi, corredati dai particolari costruttivi.

Per la redazione di detti progetti e nell'esecuzione delle opere, il Concessionario dovrà attenersi a tutte le disposizioni in materia impartite dagli Organi competenti.

I lavori di costruzione delle opere da erigersi nell'area concessa dovranno essere eseguiti sotto la sorveglianza dei competenti uffici dell'Autorità ed all'uopo è fatto obbligo al Concessionario di preavvertire tempestivamente i predetti uffici, alle cui prescrizioni – ivi compresa la prestazione di adeguata cauzione o garanzia fideiussoria – dovrà attenersi anche per quanto non espressamente previsto nel presente atto.

Il Concessionario sarà direttamente responsabile degli oneri assunti verso l'Autorità o verso terzi, e di ogni altro danno cagionato alle persone e alle cose durante la costruzione delle opere.

Il Concessionario non potrà iniziare le opere autorizzate dall'Autorità se prima non avrà ottenuto tutte le altre autorizzazioni previste dalla vigente normativa rilasciate dalle competenti Amministrazioni.

Resta fermo che all'interno dei beni demaniali in concessione, il Concessionario non potrà erigere, demolire e/o variare alcuna opera senza la preventiva autorizzazione di tutte le altre Amministrazioni che, in forza di leggi, regolamenti o apposti provvedimenti amministrativi, risultino preposte alla tutela di specifici interessi pubblici marittimi.

Il Concessionario sarà unico responsabile dell'esecuzione dei lavori sotto ogni aspetto, in particolare riguardo alla stabilità delle opere erette ed alle eventuali azioni da parte di terzi, restando in ogni caso l'Amministrazione Statale manlevata da ogni responsabilità.

Tutte le opere dovranno essere collaudate a norma di legge a cura e spese del concessionario.

Il collaudo dovrà essere presentato all'Autorità concedente ed alle altre Amministrazioni interessate alla tutela ambientale ed al demanio marittimo.

Resta comunque inteso che il concessionario è obbligato ad eseguire quelle ricostruzioni, modifiche e tutti quegli ulteriori lavori eventualmente previsti in sede di collaudo.

#### **Articolo 14 - Manutenzione ordinaria e straordinaria**

Il Concessionario si impegna a provvedere, a sua cura e spese e per tutta la durata della concessione, alla perfetta manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere, anche osservando le prescrizioni che, all'occorrenza, fossero dettate dall'Autorità, ritenute indispensabili per l'agibilità e la sicurezza del bene demaniale, nonché per la conservazione e tutela del pubblico demanio.

In caso di mancata o inefficiente manutenzione, l'Autorità, qualora non preferisca applicare l'articolo 47 del Codice della Navigazione, potrà, in caso di inadempienza e dopo opportuna diffida, con fissazione del termine per l'esecuzione dei lavori che saranno dettagliatamente indicati, provvedere d'ufficio a spese del Concessionario all'esecuzione dei lavori suindicati, con facoltà di rivalersi sulla cauzione, fermo restando l'obbligo del Concessionario per le spese eccedenti.

Il Concessionario, con la sottoscrizione del presente atto, accetta i beni nello stato di fatto in cui si trovano.

Il Concessionario dovrà, inoltre, provvedere all'intervento tempestivo,

tramite personale tecnico qualificato, per qualsiasi deterioramento, incidente o anomalia che si verifichi nella struttura e nelle aree in concessione, al fine di eliminare gli inconvenienti ed eventuali cause di pericolo per gli utenti.

#### **Art. 15 - Opere abusive**

Nei casi di rinuncia, scadenza, decadenza e revoca della presente concessione, le opere abusive di non facile rimozione restano acquisite al demanio pubblico dello Stato, senza alcun compenso, indennizzo, risarcimento o rimborso di sorta, salvo che l'Autorità concedente non deliberi la demolizione delle stesse e la riduzione in pristino stato dei luoghi, a cura e spese del Concessionario, senza che ad esso competa, anche in questo caso, compenso, indennizzo o risarcimento di sorta.

#### **Art. 16 - Distruzione di costruzioni in prossimità della battigia**

In caso di costruzioni in prossimità della battigia esposte a mareggiate, l'Autorità non assume alcuna responsabilità né alcun onere di costruzione di opere di difesa, qualora si verificasse la distruzione totale o parziale delle opere costruite sul demanio marittimo, per effetto di mareggiate, sia pure eccezionali, o per effetto di erosioni.

#### **Art. 17 - Acquisizione al demanio di opere e nuove opere**

Alla scadenza del presente atto o di suoi eventuali rinnovi e/o proroghe nonché nei casi di rinuncia (anche nel caso di giusta causa) della concessione o nei casi in cui l'Autorità, ai sensi degli articoli 42 e 47 del Codice della Navigazione dichiara revocato o decaduto il Concessionario, lo stesso dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla demolizione delle opere



erette dal medesimo sul demanio marittimo ed all'esecuzione delle eventuali bonifiche ai fini della restituzione della zona in pristino stato.

L'Autorità avrà comunque la facoltà di acquisire in proprietà del Demanio le nuove opere, ritenute di interesse, realizzate successivamente alla stipula del presente atto, complete di tutti gli accessori e delle pertinenze fisse in buono stato di manutenzione, senza che al Concessionario spetti alcun indennizzo, compenso o rimborso di sorta, ovvero di chiedere la demolizione delle stesse qualora non ne venga ravvisato l'interesse all'acquisizione.

#### **Art. 18 – Divieto di subconcessione e svolgimento di compiti di polizia**

Il Concessionario deve esercitare direttamente l'attività oggetto della concessione.

L'affidamento ad altri soggetti delle attività oggetto della concessione ed il subingresso nella concessione sono disciplinati dal combinato disposto degli artt. 45 bis e 46 Cod. Nav.

Il Concessionario, come previsto in sede di gara, non potrà esercitare la possibilità di subingresso (art. 46 Cod. Nav. – art. 30 Reg. Cod. Nav.) né affidamento ad altri soggetti delle attività della concessione (art. 45 bis Cod. Nav.) per i primi 3 (tre) anni del rilascio della concessione.

Trascorso tale periodo l'eventuale subentrante/affidatario dovrà comunque essere in possesso dei requisiti generali, tecnici, professionali, gestionali di cui all'Avviso Pubblico.

E' fatto assoluto divieto al Concessionario di svolgere tutte le attività amministrative e di polizia riservate all'Autorità ed alle altre Amministrazioni

dello Stato dalla vigente normativa.

### **Art. 19 – Completamento del fabbricato**

Il concessionario dovrà completare, a sua cura e spese, la struttura secondo quanto proposto in sede di gara e relative tavole esplicative (piante relative alla sistemazione interna, piante arredate, nonché una sezione), comprensive di una relazione illustrativa dei materiali e degli arredi proposti con allegate le relative schede tecniche.

L'Autorità mette a disposizione dei concorrenti la progettazione di quanto realizzato, che ha interessato principalmente la struttura perimetrale esterna (struttura in acciaio e tamponatura in pannelli sandwich) e la predisposizione degli allacci alla rete pubblica (fogna, acqua e corrente).

Il completamento, a cura del concessionario, prevede la realizzazione di:

- pavimentazione completa di massetto;
- completamento dei pannelli di tamponatura nella parte interna mediante cartongesso;
- tramezzature interne (sulla base della suddivisione funzionale proposta);
- servizi igienici;
- impianti tecnologici interni;
- finiture;
- dotazioni di arredo necessarie per la specifica destinazione d'uso scelta.

Il concessionario dovrà trasmettere la documentazione relativa alle seguenti fasi:

- a) fase esecutiva degli interventi (comunicazione di inizio lavori e fine lavori);

- b) fase finale (certificazioni degli impianti e relativi collaudi);
- c) fase autorizzativa (acquisizione del certificato di agibilità e di eventuali specifiche autorizzazioni necessarie per l'attività da svolgere, richieste di allaccio alle reti pubbliche - Abbanova ed Enel).

Sono a carico del concessionario tutte le spese e gli adempimenti necessari per lo svolgimento delle predette fasi.

I lavori di completamento della struttura e la dotazione della medesima di tutte le attrezzature necessarie e l'avvio dell'attività dovranno avvenire **entro e non oltre 120 giorni dalla data di stipula della concessione.**

In caso di mancato avvio dell'attività entro il suindicato termine per cause dipendenti dal concessionario, l'Autorità avvierà la decadenza della concessione ai sensi dell'art. 47 lett. a) del Codice della Navigazione.

Ogni eventuale maggiore spesa, derivante da maggiori costi di costruzione o gestione o dall'osservanza di disposizioni sopravvenute sarà eseguita a cura e spese del concessionario e non potrà in nessun modo incidere sui rapporti contrattuali definiti tra le parti.

Ogni variazione/modifica al progetto autorizzato ed allegato all'Atto di Concessione, salvo che riguardi aspetti di dettaglio, dovrà essere comunicata ed autorizzata.

Il concessionario dovrà provvedere, a sua cura e spese, a nominare per l'esecuzione dei lavori un tecnico abilitato (Direttore dei Lavori), dando preventiva comunicazione del nominativo all'Autorità.

Si intendono a carico del concessionario gli oneri relativi alla direzione lavori ed al collaudo delle opere.

Al termine dei lavori dovrà essere prodotto, da parte del Direttori dei Lavori, previo sopralluogo da concordare con l'Autorità, il Certificato di Regolare Esecuzione, corredato dalle dichiarazioni di conformità degli impianti installati e dalle certificazioni relative ai materiali impiegati, il tutto corredato dai disegni di dettaglio di quanto effettivamente realizzato se difforni da quanto allegato all'Atto di Concessione.

Sarà compito dei tecnici dell'Autorità procedere alla verifica dei lavori in corso d'opera ed allo loro ultimazione.

Tali interventi dovranno essere eseguiti da operatori economici in possesso dei requisiti di ordine generale e speciale di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., persone fisiche o persone giuridiche, iscritte alla Camera di Commercio Industria ed Artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dei lavori da realizzarsi (ed eventualmente in possesso dell'attestazione SOA pertinente) ed in possesso delle idonee capacità professionali richieste dal D.M. 37/08 per l'esecuzione degli impianti.

Il Concessionario dovrà preventivamente comunicare all'Autorità il nominativo della Ditta a cui ha affidato i lavori e di eventuali subappaltatori.

La mancata o parziale esecuzione delle opere o la loro non collaudabilità, come da impegno assunto, o qualora le stesse siano realizzate da operatori economici non abilitati o non in possesso dei requisiti di legge quali sopra riportati, comporterà la decadenza dalla concessione.

L'unità immobiliare viene assegnata a corpo e non a misura. Pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione né ad aumento né a diminuzione del canone per qualunque errore nella descrizione del bene stesso o nel

calcolo delle superfici, dovendosi intendere come conosciuti ed accettati espressamente nel loro complesso, a seguito dell'avvenuto sopralluogo per il quale verrà rilasciata apposita attestazione.

L'area scoperta antistante il fabbricato sarà protetta dalla struttura ombreggiante posizionata a cura dell'Autorità e non potrà, pertanto, ospitare ulteriori strutture ombreggianti (ombrelloni e similari).

#### **Art. 20 – Obblighi generali del Concessionario**

Il Concessionario si impegna a versare, se e quando richiesto, eventuali oneri fiscali previsti da specifiche disposizioni di legge.

Il Concessionario non potrà eccedere i limiti assegnatigli con la presente concessione, né variarli, non potrà erigere opere non consentite, né variare quelle ammesse, salvo autorizzazione delle Autorità competenti; non potrà cedere ad altri né in tutto né in parte, né destinare ad altro uso quanto forma oggetto della concessione medesima, né indurre alcuna servitù nelle aree attigue a quelle concesse, né recare intralci agli usi e alla pubblica circolazione cui fossero destinate; dovrà consentire l'accesso, sia di giorno che di notte, nei manufatti e spazi concessi, al personale dell'Autorità e delle altre Amministrazioni Pubbliche interessate, in presenza del personale incaricato dal Concessionario e previa comunicazione in anticipo allo stesso.

#### **Art. 21 – Obblighi particolari del Concessionario**

Il Concessionario si impegna a rispettare gli obblighi di cui alla presente concessione e gli obiettivi indicati nel Piano di Gestione presentato in sede di offerta (**ALLEGATO N. 3**).

In caso di mancata osservanza degli obblighi assunti, compreso il mancato raggiungimento, senza giustificato motivo, degli obiettivi indicati nel Piano di Gestione, l'Autorità pronuncia la decadenza del Concessionario ai sensi dell'art. 47 del Codice della Navigazione e 26 del Regolamento del Codice della Navigazione.

Restano a completo ed esclusivo carico del Concessionario il rischio d'impresa per tutte le attività esercitate in attuazione della concessione e l'organizzazione e la gestione dell'attività esercitata nei beni demaniali marittimi oggetto della concessione.

L'attività oggetto della concessione è da considerarsi, a tutti gli effetti, di pubblico interesse, e quindi per nessuna ragione può essere sospesa o abbandonata, se non per cause di forza maggiore.

Il Concessionario, inoltre, deve rispettare i seguenti obblighi:

1. acquisire, preventivamente all'inizio dell'attività, tutte le autorizzazioni, licenze, abilitazioni, concessioni o provvedimenti comunque denominati, prescritti dalla vigente normativa per l'esercizio dell'attività;
2. acquisire il Certificato di agibilità ai sensi della vigente normativa e, in particolare, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 – Testo Unico in materia edilizia;
3. rispettare la normativa di Prevenzione Incendi in riferimento alla potenza termica complessiva degli impianti installati;
4. osservare tutte le pertinenti norme di legge e regolamentari in materia ambientale, di igiene, di salute, di sicurezza, di ordine pubblico, antinfortunistica e di ogni altra materia in dipendenza dell'esercizio

dell'attività;

5. assumere tutte le dovute ed opportune cautele idonee alla tutela dell'igiene e della salute con particolare riferimento all'emergenza sanitaria, nonché idonee all'osservanza delle ordinanze che il Sindaco o altra Pubblica Autorità possano emanare in merito;
6. assumere a suo totale carico tutti gli obblighi relativi alla attuazione del D. Lgs. n. 81/08, in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del personale dipendente e collaborante con il concessionario,
7. garantire l'apertura per almeno 300 (trecento) giorni all'anno, secondo il seguente orario giornaliero minimo, eventualmente ampliabile su richiesta:
  - dal 01.06. al 15.09: 08.00 - 23.00;
  - dal 16.09. al 31.05: 08.00 - 21.00;
8. assicurare un servizio di bar caffetteria per tutto l'orario di apertura ed un servizio di piccola ristorazione con somministrazione con uso di cucina all'interno del locale nell'orario del pranzo e della cena;
9. garantire l'apertura nelle date e orari delle manifestazioni autorizzate nella zona;
10. garantire la collaborazione con l'Autorità concedente per l'organizzazione di eventi e manifestazioni;

ed inoltre:

11. realizzare, a sua cura e spese, le opere di completamento del fabbricato in concessione, provvedendo a trasmettere il relativo Certificato di Conformità;

12. avviare l'attività non oltre 120 giorni dalla data di stipula della concessione demaniale marittima;
13. provvedere alla regolare pulizia degli spazi concessi;
14. posizionare idonei depositi di raccolta differenziata dei rifiuti;
15. provvedere alle spese derivanti dall'esecuzione del servizio di raccolta, trasporto e conferimento dei rifiuti, che sarà effettuato, nelle more dell'aggiudicazione tramite pubblica gara, dai soggetti abilitati ed iscritti nel Registro di cui all'art. 68 Cod. Nav.;
16. provvedere alle spese per la fornitura di acqua potabile (oneri di allaccio e consumi);
17. provvedere alle spese per la fornitura di energia elettrica (oneri di allaccio e consumi);
18. provvedere alla spese per lo smaltimento delle acque bianche e nere (oneri di allaccio e consumi); è fatto obbligo di trattare le acque prima dell'immissione nella rete fognaria, qualora previsto dalla normativa di settore;
19. installare attrezzature, arredi ed impianti conformi alla vigente normativa e tenerli in perfetto stato di pulizia e manutenzione;
20. custodire i beni demaniali concessi per tutta la durata della concessione; il rischio di eventuali furti o sottrazioni, perdite o danneggiamenti resta a totale carico del Concessionario;
21. evitare qualsiasi forma di inquinamento del pubblico demanio marittimo e dell'ambiente, provvedendo, nel caso di inquinamento, a proprie cure e spese, alle immediate azioni necessarie al disinquinamento



medesimo.

### **Art. 22 – Facoltà del Concessionario**

È facoltà del Concessionario quanto segue:

1. chiedere, qualora conveniente per la gestione dell'attività, di estendere gli orari d'apertura e/o chiusura, fermo restando il rispetto delle disposizioni comunali per quanto concerne lo svolgimento dell'attività;
2. ospitare, eccezionalmente, eventi a carattere privato, previa comunicazione all'Autorità e, se previsto, alle altre Amministrazioni competenti;
3. organizzare, esclusivamente negli spazi in concessione, oltre che le normali attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche attività musicali d'ambientazione (tipo piano bar, ad esclusione di feste danzanti e dj-set), concertistiche, espositive, artistiche, culturali etc., fermo restando il rispetto delle disposizioni comunali in merito e l'acquisizione delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa; dette attività, comunque, non dovranno precludere l'uso pubblico degli spazi né creare, in qualsiasi orario, motivo di turbamento alla quiete pubblica od inquinamento acustico.

### **Art. 23 – Verifiche e ispezioni**

Il Concessionario, al fine della verifica del rispetto degli obblighi della concessione, compreso il rispetto del Piano di Gestione, riferisce dell'andamento gestionale della concessione all'Autorità ogni qualvolta ne venga fatta richiesta e comunque almeno annualmente.

L'Autorità verifica l'osservanza degli obblighi assunti e degli obiettivi



raggiunti dal Concessionario rispetto a quelli fissati nel predetto Piano di Gestione.

L'Autorità si riserva, inoltre, la facoltà di accertare in ogni momento la regolarità e l'efficienza del servizio svolto dal concessionario chiedendo, a tal fine, ogni elemento idoneo di giudizio e riservandosi di effettuare ispezioni (sia documentali che tecniche) anche durante lo svolgimento dell'attività.

Il Concessionario deve consentire l'accesso ai beni demaniali marittimi oggetto del presente atto al personale dell'Autorità e delle altre Amministrazioni per l'assolvimento delle proprie funzioni istituzionali.

#### **Art. 24 – Interruzione dell'attività**

Il Concessionario si obbliga ad accettare eccezionali sospensioni temporanee dell'attività per ragioni di ordine pubblico, sicurezza, igiene e sanità, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone.

La riduzione del canone non è dovuta se la sospensione dipende da negligenza o inadempienza del Concessionario.

#### **Art. 25 – Responsabilità del concessionario**

Con la stipula del presente atto, il Concessionario, ai sensi dell'art. 23 Reg. Cod. Nav., si assume la responsabilità verso l'Autorità degli obblighi assunti e verso i terzi di ogni danno cagionato nell'esercizio della presente concessione alle persone o alle cose.

Il concessionario, con la stipula del presente atto di concessione, assume l'obbligo di manlevare e rendere indenne l'Autorità da ogni azione che possa esserle intentata da terzi in dipendenza dall'atto o dalla licenza di



concessione.

Al tal fine, il Concessionario ha stipulato polizza RC n. \_\_\_\_\_ con la Compagnia \_\_\_\_\_ stipulata in data \_\_\_\_\_ a copertura e garanzia dei rischi derivanti da responsabilità civile nei confronti di terzi utenti, scoppio, fulmini/agenti atmosferici, incendio, atti vandalici/dolosi. Tale polizza dovrà avere validità per tutto il periodo della concessione e con il massimale di almeno € ad € 3.000.000,00 (tremilioni/00) per ogni sinistro e per persona, qualunque sia il numero delle persone decedute e che abbiano riportato lesioni personali o abbiano sofferto danni a cose di loro proprietà, con estensione ai danni da inquinamento accidentale con un massimale non inferiore ad € 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) per sinistro/anno.

Il Concessionario resta sempre responsabile degli oneri derivanti dagli obblighi assunti con il presente atto, anche oltre il massimale garantito.

#### **Art. 26 - Manleva – Esonero delle responsabilità**

Il Concessionario si obbliga, senza eccezione di sorta, a quanto segue:

- non chiedere all'Autorità ed alle altre Amministrazioni dello Stato, competenti sul demanio marittimo, alcun intervento, di qualsiasi natura e genere, relativo alle opere esistenti, anche di salvaguardia dagli effetti dell'azione diretta del mare o di altre cause contingenti;
- sollevare in maniera assoluta l'Autorità e le altre Amministrazioni competenti sul demanio marittimo da qualunque molesta azione giuridica o danno che potrebbero ad essa derivare in conseguenza della occupazione, da parte dello stesso Concessionario, dei beni demaniali

in concessione.

**Art. 27 - Tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della  
legge 13.08.2010 n. 136 e successive modificazioni**

Il Concessionario è tenuto ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'articolo 3 della Legge n. 136/2010, al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi alla presente concessione.

Qualora il Concessionario non assolva ai suddetti obblighi, la stessa si risolve di diritto ai sensi del comma 8 del citato articolo 3 della legge 136/2010.

L'Autorità verifica, in occasione di ogni pagamento del Concessionario e con interventi di controllo ulteriori, l'assolvimento, da parte dello stesso, degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari.

Il Concessionario si impegna a trasmettere la dichiarazione relativa agli obblighi sulla tracciabilità dei movimenti finanziari previsti dall'articolo 3 della Legge n. 136/2010.

**Art. 28 - Acquisizione autorizzazioni**

Il Concessionario, ai fini dell'esercizio dell'attività oggetto della presente concessione, deve acquisire tutte le autorizzazioni previste dalla vigente normativa nonché rispettare tutte le norme vigenti in materia di sicurezza, di protezione ambientale, di salute pubblica ed urbanistica.

Per quanto non espressamente contemplato nel presente atto, nei rapporti tra Autorità e Concessionario si richiamano le disposizioni del Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella circoscrizione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna, del Codice della



Navigazione e relativo Regolamento, nonché le altre norme vigenti in materia.

### **Art. 29 - Elezione domicilio**

Per tutti gli effetti di cui al presente atto di concessione, il Concessionario dichiara di eleggere il proprio domicilio in \_\_\_\_\_, impegnandosi a comunicare all'Autorità eventuali variazioni dello stesso, nonché del rappresentante legale e/o ogni ulteriore modifica e variazione che, in ipotesi, potrebbe verificarsi durante il periodo di assentimento della medesima concessione.

### **RICHIESTO**

io Ufficiale Rogante designato a ricevere gli atti relativi a concessioni di demanio marittimo, ho ricevuto e pubblicato il su esteso atto formale, mediante lettura fattane ad alta ed intellegibile voce in presenza di testimoni e delle parti che, da me interpellate, hanno dichiarato, prima di sottoscriverlo, essere l'atto stesso conforme alla loro volontà.

Le parti mi dispensano dalla lettura di tutti gli allegati dichiarando di avere degli stessi esatta ed integrale conoscenza.

Il presente atto, reso in bollo, è scritto da persona di mia fiducia, su numero \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) fogli e comprende numero \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) allegati, contraddistinti con la numerazione progressiva da 1 a \_\_, estremi inclusi, richiamati nel contesto dell'atto e sottoscritti dalle parti.

**IL PRESIDENTE**

**IL CONCESSIONARIO**



Prof. Avv. Massimo DEIANA

(Timbro e Firma)

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1341 del Codice Civile, il Concessionario dichiara di accettare, dopo aver attentamente letto e valutato, unitamente all'Autorità, le clausole del presente provvedimento, con particolare riferimento a quelle contenute nell'art. 21 rubricato Obblighi particolari del Concessionario e nell'art. Art. 26 rubricato Manleva – Esonero delle responsabilità, ritenendole valide ed efficaci.

## **IL CONCESSIONARIO**

\_\_\_\_\_

L'Ufficiale Rogante

\_\_\_\_\_