



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Sassari

Capitolato prestazionale relativo alla disciplina della concessione demaniale marittima con finalità turistico ricreativa relativa all'area ed al complesso immobiliare sito nel litorale di Sorso località Platamona, denominato "Lido Iride", da mettere in sicurezza, riqualificare e destinare ad attività turistico ricreative elencate nell'art. 01, lett. da a) ad e), d.l. n. 400/1993 ed a servizi complementari alla balneazione, ai sensi dell'art. 36 del codice della navigazione.

Art. 1. Concessione – oggetto, scopo e durata

Oggetto della concessione demaniale marittima è il compendio costituito dall'area demaniale e dal complesso immobiliare di proprietà dello Stato, sito nel litorale di Sorso denominato "Lido Iride", per lo svolgimento di attività turistico - ricreative ai sensi dell'art. 01, lett. da a) ad e), del D.L. n. 400/1993 (gestione di stabilimenti balneari, esercizi di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande, noleggio imbarcazioni, gestione strutture ricettive ed attività ricreative e sportive, esercizi commerciali) ed attività connesse.

I fabbricati che costituiscono il compendio sono ubicati su un'area individuata al Catasto Terreni, foglio 23, di mq 16.371,21 complessivi di cui mq 14.832,9 di superficie scoperta (mappale 52), mq 297,10 occupata con manufatti di difficile rimozione non accatastati (mappale 52) desunta dalla documentazione fornita dal Comune di Sorso, e mq 1.241,21 di superficie occupata con opere di difficile rimozione (distinta in catasto con i mappali 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66) desunta dalla documentazione fornita dal Comune di Sorso ovvero dalla mappa catastale (in relazione al mappale 66). I fabbricati in oggetto hanno un volume complessivo di circa mc 5.602, secondo la documentazione elaborata dal Comune di Sorso.

L'oggetto della concessione è unico e non frazionabile, tuttavia, visto lo stato in cui versano i fabbricati, si dà atto che il compendio è costituito da: porzione immediatamente utilizzabile, costituita dalla spiaggia antistante il complesso immobiliare fino al limite del confine catastale del mappale 52, lato mare, della superficie di mq 6473,26 (v. superficie assentibile individuata dal Comune di Sorso, come da Piano di Utilizzo dei Litorali, nota acquisita al prot. 2670 del 13.01.2017, v. planimetria indicativa allegata), su cui viene calcolato il canone che costituisce uno dei due parametri di aggiudicazione della concessione oggetto della presente procedura; restante porzione, non immediatamente utilizzabile, costituita da opere di difficile rimozione e aree scoperte.

Il complesso immobiliare non immediatamente utilizzabile si presenta, da tempo, in pessimo stato di conservazione (verbale dei Vigili del Fuoco, n. 785 del 21 gennaio 2016, ordinanza del Sindaco di Sorso, n. 02 del 22 marzo 2016, comunicazione dell'Agenzia del Demanio di consegna lavori, prot. n. 3161 del 31.03.2016, acquisita al prot. n. 12511 del 01.04.2016, comunicazione dell'Agenzia del Demanio di fine lavori di messa in sicurezza, prot. n. 7548 del 02.08.2016, acquisita al protocollo n. 32025 del 03.08.2016). La messa in sicurezza e custodia dell'intero compendio, area demaniale e complesso immobiliare, ed in particolare della porzione non immediatamente utilizzabile, costituisce onere immediatamente esecutivo in capo al concessionario (recinzione, interdizione, segnalazione di pericolo, vigilanza ecc., l'elenco deve ritenersi esemplificativo e non esaustivo): dell'esecuzione delle opere di messa in sicurezza deve essere data comunicazione all'Amministrazione concedente entro 60 giorni dal rilascio della concessione.

Il rilascio della concessione demaniale marittima comporta l'obbligo di messa in sicurezza del complesso nonché di presentazione, alle Amministrazioni competenti al rilascio delle relative autorizzazioni, del progetto di recupero/ristrutturazione/riqualificazione, volto a far cessare lo stato di disuso, abbandono e pericolo anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 39, comma 15 della L.r. n. 8 del 23 aprile 2015 e delle linee guida approvate con deliberazione della Giunta regionale n. 18/15 del 5 aprile 2016 "Linee guida per la determinazione del minore impatto paesaggistico degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 39, comma 15 della legge regionale n. 8 del 23 aprile 2015".

La concessione ha la durata di venti anni, ai sensi dell'art. 03, comma 4 bis del D.L. n. 400/1993, decorrenti dalla stipula dell'atto formale. L'Amministrazione concedente, con la stipula della concessione effettuerà anche la consegna dell'area e del complesso immobiliare. La concessione si estinguerà di diritto alla scadenza; laddove l'impianto normativo relativo alla durata massima delle concessioni risultasse modificato in corso di concessione si potranno valutare eventuali modifiche alla durata secondo le future previsioni normative.

Art. 2. Canone

La concessione è soggetta al pagamento del canone annuale, dovuto allo Stato, ai sensi dell'art. 03, classificazione categoria B) punti 1.1), 1.2), 1.3) e dell'art. 04) del D.L. n. 400/1993 e s.m.i. convertito in L. 494/1993 come modificata dalla Legge 296/2006 e successive modifiche e integrazioni.

Fino al completamento e collaudo delle opere di riqualificazione, il canone verrà calcolato in relazione alla sola area scoperta immediatamente utilizzabile (porzione di spiaggia nel tratto indicativamente compreso tra le cabine in muratura del complesso immobiliare, verso il mare, fino al limite del confine catastale del mappale 52, per una superficie di mq 6473,26, v. superficie assentibile individuata dal Comune di Sorso, come da Piano di Utilizzo dei Litorali, nota acquisita al prot. 2670 del 13.01.2017, v. planimetria indicativa allegata).

Il canone calcolato ai sensi dell'art. 03 del D.L. n. 400/1993 e dell'indice ISTAT riferito all'anno 2017 in base alla superficie scoperta immediatamente utilizzabile come sopra individuata è pari ad € 8.221,04 (ottomiladuecentoventuno/04).

La misura del canone subirà gli incrementi derivanti dall'applicazione della normativa vigente e dalla realizzazione di interventi autorizzati ai sensi dell'art. 24 del regolamento di esecuzione del codice della navigazione che comportino modificazioni dell'area scoperta in area coperta con impianti di facile rimozione e che comportino la realizzazione degli interventi di recupero/riqualificazione dell'area e dei fabbricati attualmente non utilizzabili, di cui all' art. 3 del presente bando.

Si precisa che il canone dei fabbricati all'interno dei quali, a seguito del recupero, si dovesse svolgere attività commerciale, verrà calcolato applicando gli importi tabellari previsti per le opere di difficile rimozione, con esclusione, pertanto, dell'applicazione dei valori OMI di cui all'art. 03. 2) del D.L. n. 400/1993, in quanto tali fabbricati vengono consegnati al concessionario in condizioni di inutilizzabilità, fino al completo ammortamento dell'investimento sostenuto, debitamente documentato (fatture), nei limiti della durata della concessione (20 anni).

Laddove il menzionato ammortamento risultasse completato prima della scadenza della concessione, per le opere di difficile rimozione il canone verrà calcolato con riferimento alle pertinenze demaniali marittime per la restante durata della concessione, con applicazione, se utilizzate per attività commerciali, dei valori OMI di cui all'art. 03. 2) del D.L. n. 400/1993.

L'importo del canone annuale calcolato come sopra sarà maggiorato ogni anno dell'ammontare del rialzo offerto in sede di gara. L'importo del rialzo offerto in valore assoluto non subirà modifiche nel corso della concessione, pertanto, l'importo annualmente dovuto dal concessionario si comporrà di una quota variabile (canone) e di una quota fissa (rialzo offerto); la partecipazione alla presente procedura costituisce accettazione di tale condizione.

Si precisa che, con riferimento al primo e ultimo anno di concessione, laddove inferiore all'annualità, il canone, calcolato attraverso le modalità sopra descritte, dovrà essere pagato per la frazione di anno corrispondente, a decorrere dalla stipula dell'atto di concessione ovvero dell'anticipata occupazione. L'importo del rialzo resterà fisso ed invariabile per tutta la durata della concessione, verrà frazionato nel corso del primo e ultimo anno di concessione, laddove di durata inferiore all'annualità.

Il pagamento del canone per ciascun anno dovrà essere effettuato anticipatamente, in un'unica rata ai sensi delle disposizioni di legge.

Il pagamento del canone sarà effettuato, a favore dello Stato, utilizzando l'apposito Modello F24 secondo le norme di legge.

Il pagamento relativo alla maggiorazione (rialzo) offerta, sarà effettuato a favore della Regione Autonoma della Sardegna. Sarà cura della Regione Autonoma della Sardegna, Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Sassari, comunicare al concessionario le modalità relative al pagamento della somma.

Le ricevute dei versamenti dovranno essere presentate, nel termine di 10 giorni dal versamento, all'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Sassari, e all'Agenzia del Demanio.

In difetto del pagamento alle scadenze sopra stabilite l'Amministrazione regionale potrà dichiarare la decadenza dalla concessione. Senza pregiudizio di tale facoltà il ritardo dei pagamenti darà luogo all'esazione degli interessi dovuti.

Art. 3. Cauzione

A garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con la concessione, il Concessionario dovrà costituire, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, cauzione ai sensi dell'art. 17 del regolamento per l'esecuzione del codice della navigazione, per un importo pari al doppio del canone demaniale calcolato sulla base dell'articolo 2 del presente capitolato a copertura dell'intero periodo di durata della concessione demaniale marittima, a favore della Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica, Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Sassari.

La cauzione dovrà essere aggiornata per un importo pari al doppio del canone come ricalcolato ai sensi dell'art. 2 del presente capitolato a seguito del completamento degli interventi.

La cauzione può essere costituita mediante polizza fideiussoria assicurativa o bancaria o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e della finanze con la causale "a garanzia del corretto uso del bene demaniale nel rispetto di tutti gli obblighi ed oneri dettati dalla concessione demaniale marittima avente ad oggetto il compendio denominato Lido Iride in Comune di Sorso, località Platamona".

La garanzia dovrà prevedere:

- che resti valida sino alla dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione regionale;
- che il mancato o ritardato pagamento di premi o di supplementi di premio non sia opponibile all'Amministrazione regionale, ai fini della garanzia;
- l'operatività della garanzia medesima a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione regionale;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, comma 2 del codice civile e la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del codice civile.

La cauzione, su richiesta del Concessionario, sarà svincolata al termine della concessione, sempre che il Concessionario abbia adempiuto a tutti gli obblighi assunti con la sottoscrizione dell'atto di concessione o derivanti da disposizioni normative anche sopravvenute.

Art. 4. Stato di fatto e di diritto dei beni demaniali concessi ed obblighi di sicurezza del concessionario

I beni demaniali vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del rilascio della concessione, che il Concessionario dichiara di conoscere.

La messa in sicurezza e custodia dell'intero compendio, area demaniale e complesso immobiliare, ed in particolare della porzione non immediatamente utilizzabile, costituisce onere immediatamente esecutivo in capo al concessionario, il cui adempimento deve essere comunicato entro 60 giorni dal rilascio della concessione.

Art. 5. Esecuzione degli interventi e manutenzione

Entro 12 mesi dal rilascio della concessione, il concessionario è tenuto a presentare, attivando le apposite procedure presso le Amministrazioni competenti, il progetto di recupero e/o ristrutturazione e/o riqualificazione, anche con interventi di demolizione, volto a far cessare lo stato di disuso, abbandono e pericolo, del complesso da destinare a finalità turistico-ricreative.

Il concessionario è tenuto a dare tempestiva comunicazione dell'avvio di tali procedure all'Amministrazione concedente.

Il progetto dovrà garantire la percentuale della volumetria da mantenere e da riqualificare indicata nell'offerta presentata in sede di procedura comparativa.

Il progetto, approvato dalle Amministrazioni competenti a seguito delle procedure sopra richiamate, deve essere presentato, entro 30 giorni, dal concessionario all'Amministrazione concedente per l'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 24 del regolamento per l'esecuzione del codice della navigazione.

Gli interventi dovranno avere inizio entro 30 gg. dal rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 24 del sopra citato regolamento e dovranno concludersi nei tempi indicati dal progetto e dalle relative autorizzazioni rilasciate dalle Amministrazioni di competenza.

L'acquisizione delle autorizzazioni, permessi, nulla osta etc. di competenza di altre Amministrazioni per l'esecuzione degli interventi è a rischio, cura e spese del concessionario senza alcun onere a carico dell'Amministrazione concedente né dell'Ente proprietario.

Sono, inoltre, a carico del Concessionario tutti gli oneri e le spese necessari per l'esecuzione di prove, collaudi ecc. nonché per l'ottenimento delle certificazioni e degli attestati ritenuti necessari dall'Amministrazione competente.

Il certificato di regolare esecuzione delle opere/collaudato deve essere trasmesso all'Amministrazione regionale, Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Sassari entro dieci giorni decorrenti dalla data del rilascio.

Il Concessionario è sempre tenuto a provvedere, a propria cura e spese e per tutta la durata della concessione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area demaniale e del complesso immobiliare in concessione.

Il Concessionario è, inoltre tenuto a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione di eventuali opere necessarie a mantenere l'immobile idoneo all'utilizzo cui è destinato, anche a seguito di sopraggiunte disposizioni normative.

Art. 6. Ulteriori oneri ed obblighi a carico del concessionario

Il Concessionario è direttamente responsabile verso l'Amministrazione concedente dell'esatto adempimento degli oneri assunti; inoltre, il Concessionario è totalmente ed esclusivamente responsabile verso i terzi per i danni che dovessero derivare dall'esecuzione di lavori e dall'uso dei beni concessi: l'Amministrazione concedente e le Amministrazioni dello Stato sono sollevate da qualsiasi responsabilità derivante dagli stessi.

Il Concessionario ha l'obbligo di manlevare e rendere indenne l'Amministrazione concedente e le Amministrazioni dello Stato da ogni responsabilità ed azione che possa essere intentata da terzi in dipendenza della concessione.

Ogni eventuale danno arrecato allo stato dei luoghi, alle proprietà demaniali marittime ed eventualmente private limitrofe, dovrà essere rimesso in pristino, a cura e spese del Concessionario.

Il Concessionario è tenuto a costituire per tutta la durata della concessione:

- adeguata polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi. Copia della polizza deve essere consegnata al Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Sassari, a pena di decadenza della concessione, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto di concessione.

Il Concessionario, a conclusione degli interventi e per tutta la durata della concessione, è tenuto a costituire:

- polizza assicurativa che copra il complesso immobiliare per un importo non inferiore al valore del compendio recuperato/ristrutturato/riqualificato (relazione di stima del valore dell'immobile, redatta da un tecnico abilitato a cura e spese del Concessionario) contro danni da incendio, atti vandalici, eventi atmosferici e calamità naturali, danni da guasti agli impianti ed alle condotte, vincolata a favore dell'Amministrazione statale e per essa dell'Agenzia del Demanio – Filiale Sardegna - Via Lo Frasso 2, 09127 Cagliari. L'indennizzo pagato dagli assicuratori, previo assenso dell'Agenzia del Demanio, andrà al Concessionario, che resterà obbligato a riparare i danni ripristinando l'efficienza del bene. Copia della polizza deve essere consegnata al Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Sassari, a pena di decadenza della concessione, entro trenta giorni dal rilascio del certificato di regolare esecuzione delle opere/collaudato.

Il Concessionario si obbliga inoltre:

- a dotarsi prima dell'inizio di eventuali lavori di ogni autorizzazione, certificazione, permesso o nulla osta indispensabile per l'inizio dei lavori, ovvero che dovesse rivelarsi necessaria durante l'esecuzione degli stessi, nonché dotarsi, prima dell'avvio dell'attività, di ogni autorizzazione, certificazione, permesso o nulla osta indispensabile ai sensi di legge per l'uso degli immobili e per lo svolgimento delle proprie attività negli stessi.
- a rispondere di tutti i danni che dovessero derivare a cose e persone, ai terzi e/o ai propri addetti, collaboratori e personale, per effetto della concessione ottenuta, della esecuzione dei lavori e dell'eventuale ritardo nell'avvio degli stessi, manlevando l'Amministrazione concedente da qualunque responsabilità.

Il Concessionario si obbliga, altresì:

- a praticare e far praticare a favore dei lavoratori dipendenti le leggi, i regolamenti e le disposizioni previste dai contratti collettivi nazionali di lavoro di settore e agli accordi sindacali integrativi vigenti, nonché a rispettare le norme di sicurezza nei luoghi di lavoro e tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti dei lavoratori o soci;
- a dare piena attuazione agli obblighi retributivi e contributivi, alle assicurazioni obbligatorie e ad ogni altro patto di lavoro stabilito per il personale utilizzato nonché al rispetto delle norme di tutela infortunistica ed in materia d'igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro;
- ad acquisire le autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività;
- ad adempiere agli oneri di accatastamento;
- a rendere accessibile il bene demaniale alle persone diversamente abili;
- ad esporre in loco il provvedimento di concessione ed i suoi allegati;
- al pagamento di tutte le utenze, dei canoni e degli oneri tributari.

Art. 7. Esercizio della concessione

La concessione deve essere esercitata direttamente dal Concessionario. L'esercizio deve avvenire nel rigoroso rispetto di ogni pertinente disposizione di legge e di regolamento.

Il Concessionario non potrà destinare l'area demaniale ad usi o scopo diversi da quelli previsti nell'atto di concessione. I locali dovranno essere adibiti esclusivamente ad attività compatibili con la loro destinazione.

L'affidamento ad altri soggetti dell'attività oggetto della concessione è subordinato al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente ai sensi dell' art. 45 bis del codice della navigazione.

Il subingresso nella titolarità della concessione demaniale è subordinato al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente ai sensi dell'art. 46 del codice della navigazione. Il subingresso non è ammesso nei primi due anni decorrenti dalla data di stipula dell'atto formale di concessione.

Art. 8. Consegna e riconsegna

L'Amministrazione concedente, con la stipula della concessione effettuerà anche la consegna dell'area e del complesso immobiliare.

La consegna viene effettuata a cura del Direttore del Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Sassari, o da un soggetto all'uopo delegato, mediante apposito verbale.

Alla scadenza della concessione l'area e le opere ivi insistenti devono essere riconsegnati dal Concessionario all'Amministrazione regionale, in perfetto stato di manutenzione.

Art. 9. Revoca e decadenza

L'Amministrazione regionale dispone la revoca della concessione nel caso di sopravvenuti e specifici motivi di pubblico interesse, di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico.

Qualora il Concessionario non adempia o contravvenga agli obblighi assunti con l'atto di concessione, l'Amministrazione concedente potrà dichiarare la decadenza dalla concessione.

L'Amministrazione concedente potrà dichiarare la decadenza della concessione in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti dal presente capitolato prestazionale, dalla concessione e dall'art. 47 del codice della navigazione, senza che il Concessionario abbia diritto ad indennizzi, compensi, risarcimenti o rimborsi di sorta, qualunque sia il periodo trascorso dall'inizio della concessione e salva l'eventuale applicazione delle sanzioni penali in cui il Concessionario fosse incorso.

Per quanto riguarda l'art. 47 lettera d), il concessionario può incorrere nella decadenza per omesso pagamento anche di una sola annualità del canone.

Art. 10. Opere costruite dal concessionario

Ai sensi dell'art. 49 cod. nav., quando venga a cessare la concessione per scadenza, decadenza, revoca o rinuncia, tutte le opere recuperate/ristrutturate/riqualificate dal Concessionario nell'area e nel complesso demaniale facenti parte della concessione restano acquisite al Demanio dello Stato, senza che il Concessionario abbia diritto ad alcun compenso o rimborso.

Art. 11. Controlli ed ispezioni

Il concessionario deve consentire il libero accesso alle aree ed ai manufatti oggetto della concessione demaniale al personale dell'Amministrazione concedente, della Capitaneria di Porto, dell'Amministrazione Finanziaria, delle Autorità sanitarie, della forza pubblica preposta alla vigilanza e controllo e delle altre Pubbliche Amministrazioni competenti ad esercitare funzioni di controllo e ispettive.

Art. 12. Atto di concessione

La concessione verrà stipulata in forma pubblico-amministrativa, secondo le condizioni stabilite nel presente disciplinare della concessione.

Tutti gli oneri e le spese di registrazione, di bollo e per imposte e tasse, presenti e future, comunque conseguenti alla stipula dell'atto di concessione, sono a carico esclusivo del Concessionario.

Art. 13. Rinvio a norme vigenti

Per quanto non previsto nell'Avviso, nel capitolato prestazionale e negli allegati si fa rinvio al codice della navigazione e al relativo regolamento di esecuzione (navigazione marittima), alle disposizioni doganali e di pubblica sicurezza, alle leggi e regolamenti vigenti, all'ordinanza balneare e alle ordinanze di competenza della Capitaneria di Porto.